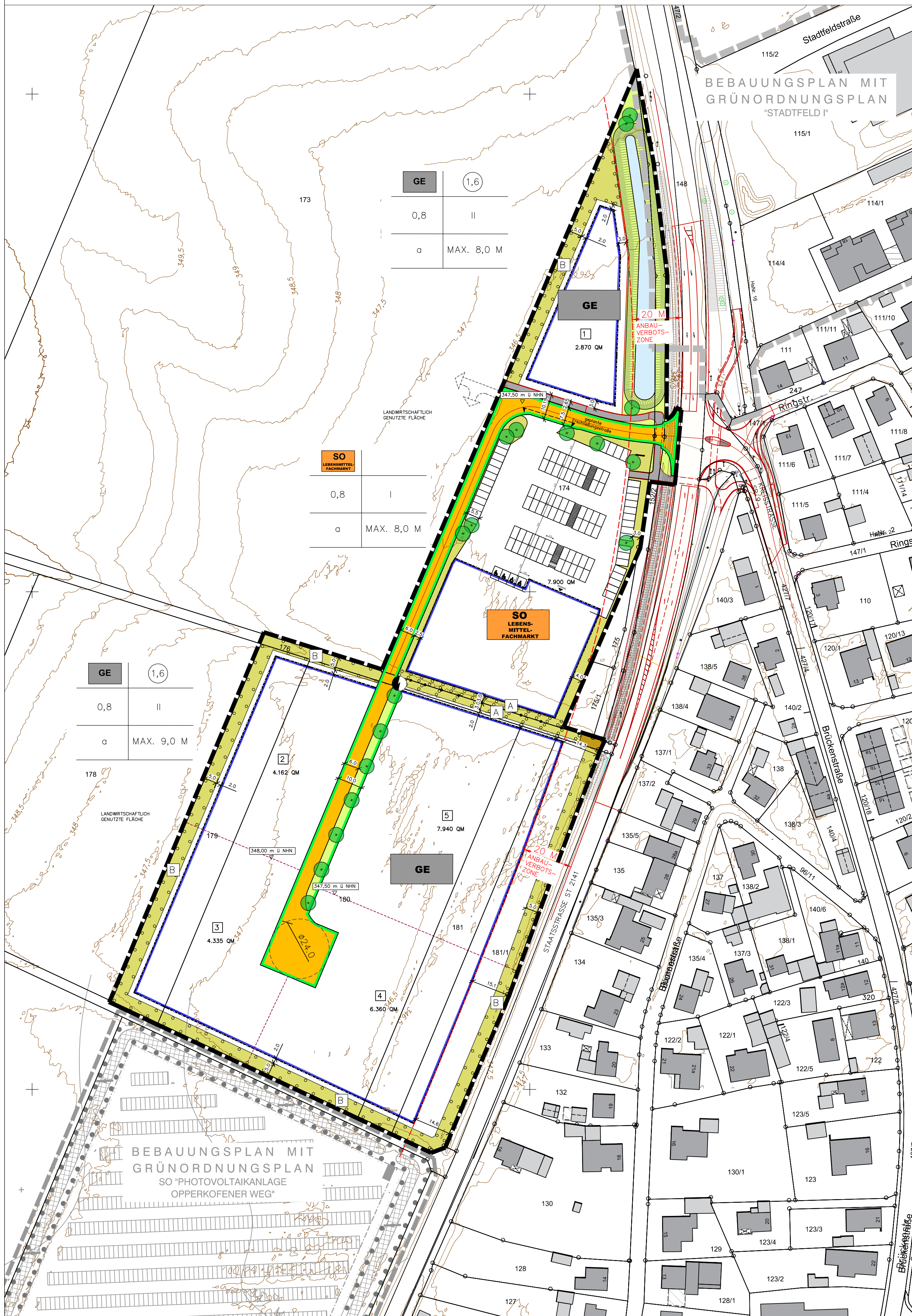


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AN DER STAATSSSTRASSE"



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **GE** GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BAUNVO
- 1.2 **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 ABS. 2 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL SOWIE BACKSHOP MIT VERZEHRFLÄCHE.

ZULÄSSIG IST EIN LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER UND BACKSHOP MIT VERZEHRFLÄCHE MIT EINER MAX. GESAMTEN VERKAUFSFLÄCHE VON 1.200 QM.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 **1,6** MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 2.2 **0,8** MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 2.3 **I/II** MAX. EIN ODER ZWEI VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
- 2.4 **8,0/9,0** MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE IN METER (M)
FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES MASSGEBEND.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 **a** ABWEICHENDE BAUWEISE § 22 ABS. 4 BAUNVO
VON DER OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 M
- 3.2 **BAUGRENZE** BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 **STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH**
- 4.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
GEHWEG, ÖFFENTLICH
WIRTSCHAFTSWEG
- 4.3 **STRASSENABGRENZUNGSLINIE**
- 4.4 **EIN- UND AUSFAHRTBEREICH**

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 **ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, EINE VERSCHIEBUNG UM BIS ZU 2 M IST ZULÄSSIG**
- 5.2 **FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PFLANZZONE). PFLANZUNG VON STANDORTHEIMISCHEN GEHÖLZEN, REIHENABSTAND 1,0 M, ABSTAND IN DER REIHE 1,5 M**
- 5.2.1 **PFLANZZONE A FREIWACHSENDE HECKE, 1-REIHIG, NUR AUS STRÄUCHERN, AUF 75 % DER GEKENNZEICHNETEN LÄNGE**
- 5.2.2 **PFLANZZONE B FREIWACHSENDE HECKE, 2-REIHIG, AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN HEISTERANTEIL 5 %, AUF 75 % DER GEKENNZEICHNETEN LÄNGE**
- 5.3 **ZU ZIFF. 5.1 BIS 5.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 5.4 **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ZWECKBESTIMMUNG: RANDBEREICHE RETENTIONSRAUM, STRASSENBEGLEITGRÜN, BANKETT**

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANES (FL. NRN. 148 TEILFLÄCHE (TF), 152/2 TF, 174, 176 TF, 179, 180, 181, 181/1)**
- 6.2 **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN**
- 6.3 **RETENTIONSRAUM FÜR OBERFLÄCHENWASSER**
- 6.4 **HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER GEBÄUDEHÖHE. HÖHENBEZUGSPUNKT: 347,50 M Ü. NHN FÜR PARZELLE 1, 4 UND 5 IM GEWERBEGEBIET SOWIE IM SONDERGEBIET. 348,00 M Ü. NHN FÜR PARZELLE 2 UND 3 IM GEWERBEGEBIET.**

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- 7.1 **TRAFOSTATION**

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **FAHRBEREICHE, ASPHALTIERT**
2. **PKW-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG**
3. **BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG ENG VERLEGTES BETONPFLASTER**
4. **MÜTTER-KIND-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG ENG VERLEGTES BETONPFLASTER**
5. **MASSANGABEN IN METERN**
6. **GEBÄUDEBESTAND**
7. **FLURSTÜCKSGRENZEN**
8. **FLURSTÜCKSNUMMER**
9. **BEGRÜNTE FLÄCHEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN**
10. **EIN-/AUSGÄNGE**
12. **HÖHENLINIEN IN M.Ü.NHN**
13. **NUTZUNGSSCHABLONE**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	WANDHÖHE

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"AN DER STAATSSSTRASSE"

GEMEINDE: SALCHING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 21.08.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 21.08.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Althofen, Straubinger-Straße 4, 94330 Althofen während der allgemeinen Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

SALCHING, den
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

SALCHING, den
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

SALCHING, den
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

PLANVERFASSER

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Tel.: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elo-Gründstr.-Strasse 3, 94327 Bogen
info@heigl.de | www.heigl.de

24-115

	Entwurf	HG
21.08.26	Vorentwurf	von
Geü.	Anlass	
Bea.	JUNI 2024	HU