

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SALCHING "SalObp"**



**DECKBLATT NR. 1
ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SALCHING "SalObp"**



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEM. § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 $\frac{0,7}{1,5}$ / $\frac{1,8}{1,8}$ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 2.2 0,4 / 0,6 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
- 2.3 II/III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS IM WA, MAX. II VOLLGESCHOSSE IM WA_{2,3}, MAX. III VOLLGESCHOSSE
AUSGESTALTUNG DER DRITTEN GESCHOSSE IM WA_{2,3}: DIE GRUNDFLÄCHE DES JEWEILIGEN DRITTEN GESCHOSSES DARF NICHT MEHR ALS $\frac{1}{3}$ DER GRUNDFLÄCHE DES DARUNTER LIEGENDEN GESCHOSSES BETRAGEN UND MUSS AN DREI DER VIER GEBÄUDESEITEN MIND. 1,50 M ZURÜCKWEICHEN.
- 2.4 WHM MAX. ZULÄSSIGE TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE (WH) IN M: 7,00 (WA₁), 9,50 (WA_{2,3} U. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN), 11,0 (WA₄)
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER OK DER ANGRENZENDEN ERSCHLISSUNGSSTRASSE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA). MESSPUNKT IST DIE MITTE DER STRASSENZUGEWANDTEN GEBÄUDESEITE.
AUSNAHME – PARZELLE 34: HIER WIRD DIE WANDHÖHE VOM BEZUGSPUNKT AUS GEMESSEN.
- 2.5 $\frac{367,00}{\text{MÜHNH}}$ BEZUGSPUNKT FÜR PARZELLE 34 IN M.Ü.NHN
- 2.6 FHM MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (FH) IN M: 9,00 (WA₁), 11,00 (WA_{2,3} U. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN), 12,50 (WA₄)
- 2.7 ZULÄSSIG SIND ALLE DACHFORMEN, AUSSER KRÜPPELWALMDACH
- 2.8 ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN: 18–35°, AUSNAHMEN: BEI PULTDACH (PD): 8–20° BEI FLACHDACH (FD): 0–6°

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 \circ OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO MIT BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDELÄNGE AUF MAX. 50 M
- 3.2 \triangle ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO OHNE BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDELÄNGE
- 3.3 \triangle ED ZULÄSSIG SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (WA₁)
- 3.4 \triangle MFH ZULÄSSIG SIND NUR MEHRFAMILIENHÄUSER (WA_{2,3}) MIT MAX. 8 WE PRO GEBÄUDE
- 3.5 $---$ BAUGRENZEN

4. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

4.1 \square FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT ZWECKBESTIMMUNG: KINDERTAGESSTÄTTE \square KITA UND FEUERWEHR \square F

5. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 5.1 \square 0,60 Öffentliche Verkehrsflächen, bituminöse Befestigung
- 5.2 \square 0,60 Öffentliche Verkehrsflächen, Beton-Pflasterbelag
- 5.3 \square 2,50 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rand- und Ausweichstreifen mit wasserdurchlässiger Befestigung (weitfugig verlegtes, grossformatiges Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen; Baumscheiben, Wiesen- oder Pflanzstreifen) Ausbildung als Mulden zur Oberflächenwasserretention, PKW-Stellplätze
- 5.4 \square Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche
- 5.5 \square Öffentliche Fusswege
- 5.6 \square Private Stellplätze (Stauraum) und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung, Einzäunung zum öffentlichen Strassenraum nicht zulässig Ziff. 2.2 der Fests. D. Text beachten!
- 5.7 \square Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.8 \square Sichtdreiecke 70 m/3 m und 200 m/3 m Dauerhaftes Freihalten von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstrasse

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1 \square Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Strassenbegleitgrün
 \square – mit Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser

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

- 7.1 \bullet ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES. VERSCHIEBUNGEN WEGEN GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN SIND BIS ZU MAX. 5 M ZULÄSSIG. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)
- 7.2 \circ ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG: 1 BAUM JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFÄCHE ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)
- 7.3 \square ÖFFENTLICHER / BZW. PRIVATER GRÜNSTREIFEN (ZWECKBESTIMMUNG ORTSRANDEINGRÜNUNG)
– PFLANZUNG EINER ZWEIREIHIGEN HECKE AUS STRÄUCHERN UND HEISTERN AUF MIND. 80 % ENTLG. DER ÖSTLICHEN UND NORDÖSTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE, BAUMANTEIL MIND. 5 %

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.1 \square GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, CA. 46.060 QM
- 8.2 \square ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN HINSICHTLICH DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG, DER BAUWEISE UND DER WOHN-EINHEITEN
- 8.3 NUTZUNGSSCHABLONE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
BAUWEISE MAX. ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN
MAX. ZUL. WANDHÖHE MAX. ZUL. FIRSHÖHE
MAX. ZUL. WANDHÖHE MAX. ZUL. FIRSHÖHE BEI PULTDÄCHERN
- 8.4 \square ANBAUVERBOTSZONE ZUM FAHRBAHNRAND DER KREISSTRASSE SR 9
- 8.5 \bullet STANDORT TRAFOSTATION

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

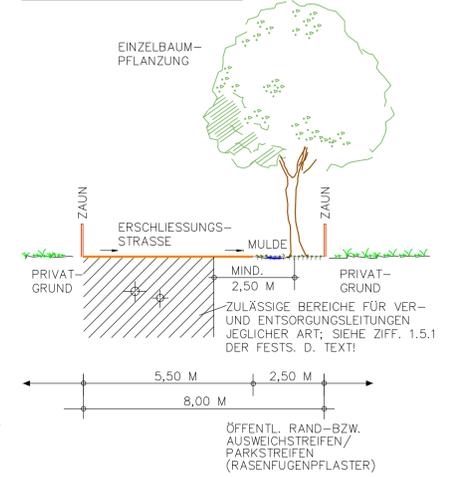
S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

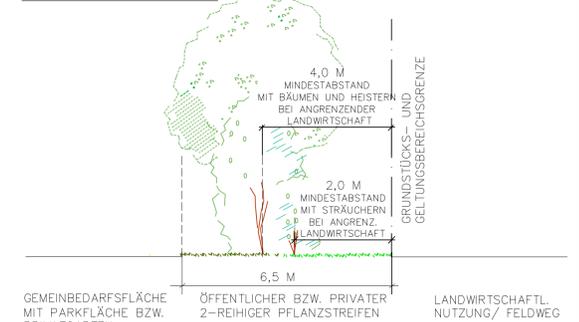
- 1. \square GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- 2. \square 437/7 DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURNUMMERN
- 3. \square 1 825 QM, 38 4.800 QM MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENUMMER UND GRÖSSENANGABEN
- 4. \square HÖHENLINIEN (M. Ü. NHN.)
- 5. \square VORGESCHLAGENE STANDORTE DER HAUPTGEBÄUDE
- 6. \square VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PKW-GARAGEN
- 7. \square LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
- 8. \square 5,00 MASSANGABEN IN METER
- 9. \square "TRENNGRÜN" NR. 14 ZWISCHEN SALCHING UND OBERPIEBING GEM. ZIEL 2.2 DES REGIONALPLANS REGION DONAU-WALD (STAND 30.04.2016)
- 10. \square BODENDEKMLAL LT. BAYER. DENKMLALATLAS
- 11. \square FLÄCHEN GEM. ÖKOFLÄCHENKATASTER
- 12. \square MÖGLICHE STELLPLATZANORDNUNG BEI DEN MEHRFAMILIENHÄUSERN
- 13. \square VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

SCHNITTE M = 1 : 100

ERSCHLISSUNGSSTRASSE



ORTSRANDEINGRÜNUNG



**DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
SALCHING "SalObp"**

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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.06.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauOB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 24.09.2024 bis 25.10.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauOB mit Schreiben vom 12.09.2024 (Fristsetzung bis 25.10.2024) beteiligt.

Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.2024 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauOB in der Fassung vom 17.12.2024 als Sitzung beschlossen.

SALCHING, den
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt
SALCHING, den
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

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

SALCHING, den
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

17.12.24	Satzung	HG
24.06.24	Entwurf	HG
Datum	Planstand	von
Bea.	Dez./Jan. 23	HO/KA/HL

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Eber-Brandström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@h-heigl.de | www.h-heigl.de