

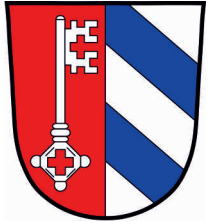
Neubaugebiet
Salching Oberpiebing
„SalObp“



Wohnen im Gäuboden

SalObp GmbH

HERZLICH WILLKOMMEN - IN SALCHING



Herzlich willkommen in Salching, einer lebhaften Gemeinde, die sich im idyllischen Landkreis Straubing-Bogen befindet. Mit einer stetig wachsenden Einwohnerzahl von 2.500 Bewohnern hat sich Salching zu einem begehrten Wohnort entwickelt, nicht zuletzt durch den kontinuierlichen Zuzug von neuen Einwohnern.

Die Lage von Salching ist äußerst attraktiv und begehrt. Nur 8 Kilometer nördlich erstreckt sich die Universitätsstadt Straubing mit einer Einwohnerzahl von 49.000 Menschen. Seit 2017 ist Straubing ein vollwertiger und vollständig integrierter Standort der Technischen Universität München TUM. Der Campus für Biotechnologie und Nachhaltigkeit steht für einen vorausschauenden Umgang mit den Ressourcen der Natur und bündelt die Forschungs- und Entwicklungsarbeit auf diesem Gebiet.

Straubing bietet nicht nur kulturelle und akademische Vielfalt, sondern auch zahlreiche Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten, welche die Bewohner von Salching in nur wenigen Autominuten erreichen können.

Salching selbst beeindruckt nicht nur durch seine Nähe zu Straubing, sondern auch durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Lediglich 7 Kilometer trennen die Gemeinde von der B20, einer bedeutenden Verkehrsader, die eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen gewährleistet. Diese strategische Lage macht Salching zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler und all jene, die die Vorzüge der Natur mit einer guten Anbindung an die urbanen Annehmlichkeiten verbinden möchten.

Die Wohnlage in Salching zeichnet sich durch ihre angenehme und ruhige Atmosphäre aus. Die Wohngebiete sind von gepflegten Gärten und Grünflächen durchzogen, die eine entspannte Umgebung schaffen. Hier können die Bewohner die Ruhe der Natur genießen und zugleich mithilfe des umfangreichen Busnetzes von den Vorzügen des urbanen Lebens profitieren.

Die Gemeinde ist gut ausgestattet und bietet ihren Bewohnern eine umfassende Infrastruktur. Hier finden sich eine Grundschule, eine Kita, eine Poststation, eine Bank und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Vereine wie eine Landjugend, ein Motorradverein und verschiedene Sportvereine haben hier ihren Sitz. Diese Einrichtungen tragen dazu bei, dass Salching nicht nur als Wohnort, sondern auch als familiäre Gemeinschaft geschätzt wird.

In Salching erleben Sie eine harmonische Verbindung von ländlichem Charme und urbaner Nähe. Die freundliche Atmosphäre, die gepflegte Umgebung und die vielfältigen Möglichkeiten in der Umgebung machen Salching zu einem Ort, den man gerne sein Zuhause nennt. Willkommen in Salching – wo Lebensqualität und eine wachsende Gemeinschaft Hand in Hand gehen.



VORSTELLUNG NEUBAUGEBIET - VORAUSSICHTLICHE BEBAUUNG

Willkommen in dem Neubaugebiet „SALOBP“!

Hier erwartet Sie eine einzigartige Kombination aus modernem Wohnen und sozialen Einrichtungen. Genießen Sie das dörfliche Idyll unweit der Gäubodenmetropole Straubing, die Kinderunterbringung im Kindergarten nebenan und die Wärme aus unserem effizienten Heizhaus.

Egal ob Sie sich für ein Einfamilienhaus, ein Reihenhauses oder eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus entscheiden, Sie werden Teil einer lebendigen Gemeinschaft.

Mit einer Senioreneinrichtung vor Ort schaffen wir zudem eine generationsübergreifende Atmosphäre.

Erleben Sie Komfort, Gemeinschaft und modernes Leben in unserem vielseitigen Baugebiet.

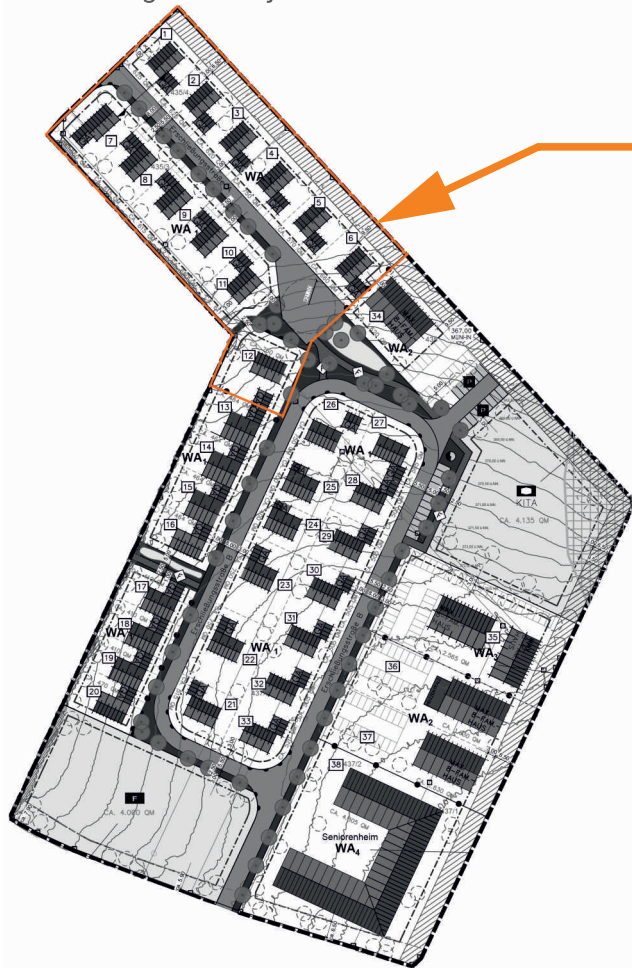
Ihr perfektes Zuhause wartet bereits auf Sie!



BEBAUUNG - REALISIEREN SIE HIER IHR EIGENHEIM

Parzellen 1 bis 12

Auf den Baugrundstücken 1 bis 12 können Sie Ihr neues Einfamilienhaus oder Doppelhaus verwirklichen. Die Grundstücke sind bestens geschnitten für eine individuelle Bebauung. Sie besitzen Größen von 570 m² bis 750 m², welche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgestattet wurden. Maximal dürfen zwei Wohneinheiten sowie zwei Vollgeschosse je Parzelle errichtet werden.



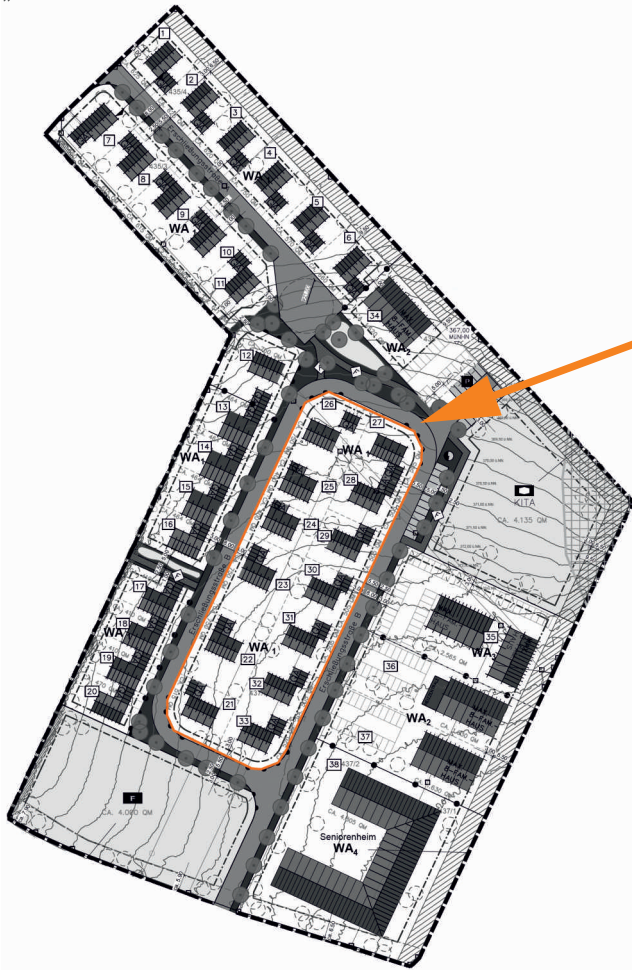
Deckblattänderung wurde im farbigen Plan angepasst!

Genaue Details entnehmen Sie bitte aus dem Vertragswerk sowie dem Bebauungsplan.

BEBAUUNG - REALISIEREN SIE HIER IHR EIGENHEIM

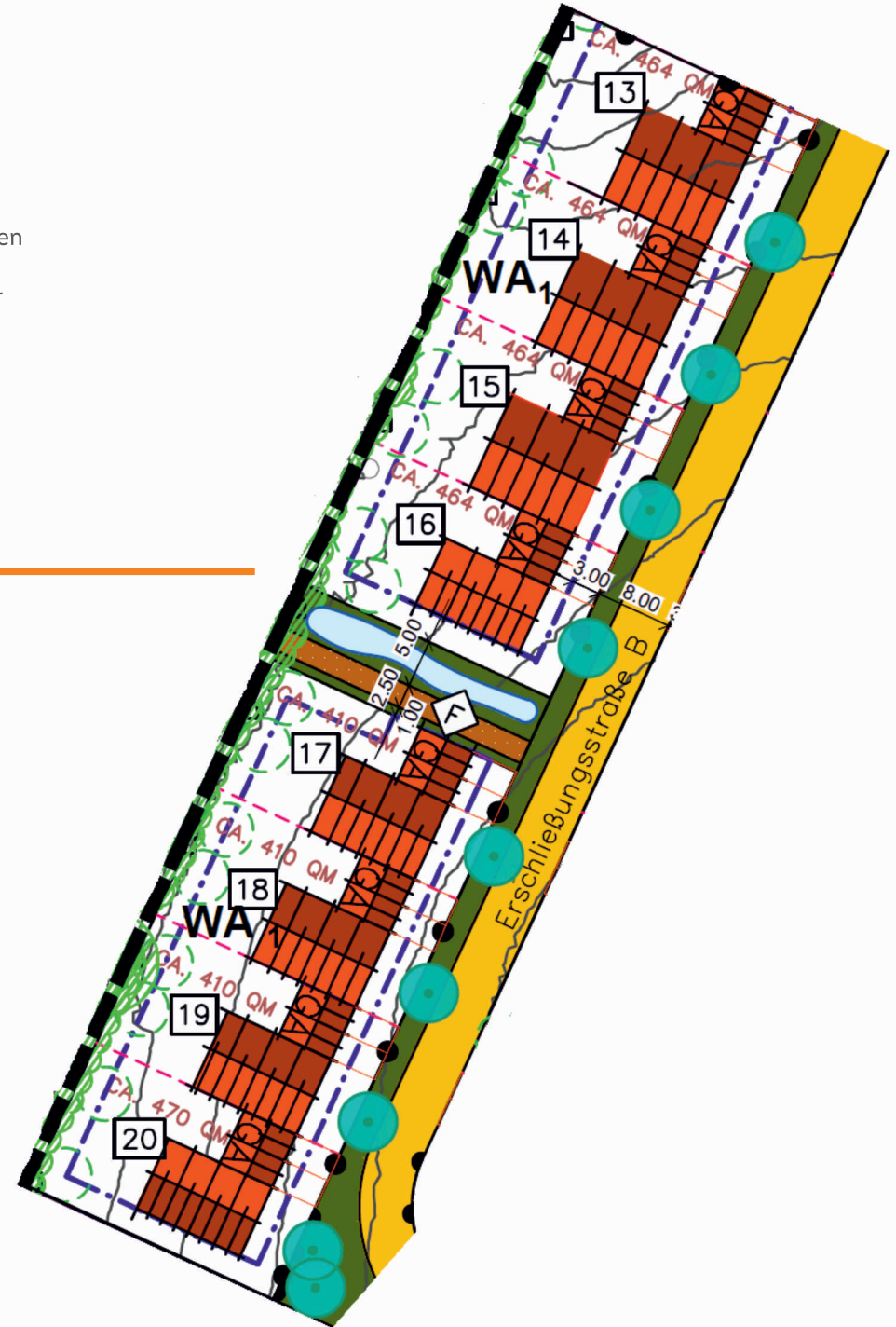
Parzellen 21 bis 33

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim auf einem dieser Baugrundstücke. Die großzügigen Grundstücksflächen von 400 m² bis 750 m² bieten optimale Gestaltungsmöglichkeiten. So können Sie es mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 bebauen. Genießen Sie die Vorzüge dieses attraktiven Neubaugebiets und realisieren Sie sich Ihr individuelles „Traumhaus“.



Genaue Details entnehmen Sie bitte aus dem Vertragswerk sowie dem Bebauungsplan.

Parzellen 13 bis 20



Genaue Details entnehmen Sie bitte aus dem Vertragswerk sowie dem Bebauungsplan.

BEBAUUNGSPLAN



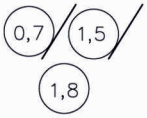
AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 2.2 0,4 / 0,6 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
- 2.3 II/III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
IM WA₁ MAX. II VOLLGESCHOSSE
IM WA₂₋₄ MAX. III VOLLGESCHOSSE
AUSGESTALTUNG DER DRITTEN GESCHOSSE IM WA₂₊₃:
DIE GRUNDFLÄCHE DES JEWEILIGEN DRITTEN GESCHOSSES DARF
NICHT MEHR ALS $\frac{3}{4}$ DER GRUNDFLÄCHE DES DARUNTER
LIEGENDEN GESCHOSSES BETRAGEN UND MUSS AN DREI DER
VIER GEBÄUDESEITEN MIND. 1,50 M ZURÜCKWEICHEN.
- 2.4 WHM MAX. ZULÄSSIGE TRAUFEITIGE WANDHÖHE (WH) IN M:
7,00 (WA₁), 9,50 (WA₂₊₃ U. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN), 11,0 (WA₄)

ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER OK DER ANGRENZEN-
DEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE 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  BEZUGSPUNKT FÜR PARZELLE 34 IN M.Ü.NHN
- 2.6 FHM MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (WH) IN M:
9,00 (WA₁), 11,00 (WA₂₊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  OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO
MIT BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDELÄNGE AUF MAX. 50 M
- 3.2  ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO
OHNE BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDELÄNGE
- 3.3  ZULÄSSIG SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
(WA₁)
- 3.4  ZULÄSSIG SIND NUR MEHRFAMILIENHÄUSER
(WA₂₋₃) MIT MAX. 8 WE PRO GEBÄUDE
- 3.5  BAUGRENZEN

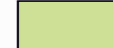
4. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

- 4.1  FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT ZWECKBESTIMMUNG:
KINDERTAGESSTÄTTE  KITA UND FEUERWEHR 

5. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 5.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, BITUMINÖSE BEFESTIGUNG
- 5.2  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, BETON-PFLASTERBELAG
- 5.3  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIM-
MUNG: RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSERDURCH-
LÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMA-
TIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASEN;
BAUMSCHEIBEN, WIESEN- ODER PFLANZSTREIFEN)
AUSBILDUNG ALS MULDEN ZUR OBERFLÄCHENWASSER-
RETENTION, PKW-STELLPLÄTZE
- 5.4  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIM-
MUNG: PARKFLÄCHE
- 5.5  ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
- 5.6  PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUHAUS) UND GARAGENZUFahrTEN
MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, EIN-
ZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG
ZIFF. 2.2 DER FESTS. D. TEXT BEACHTEN !
- 5.7  BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- 5.8  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 FAHRBAHN RAND DER
KREISSTRASSE

6. GRÜNFLÄCHEN

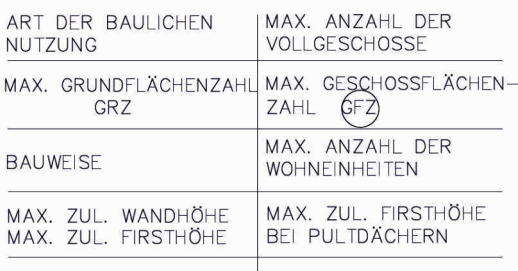
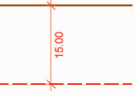
- 6.1  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBEGLITGRÜN

 – MIT REGENRÜCKHALTEBECKEN FÜR OBERFLÄCHEN-
WASSER

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

- 7.1  ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES. VERSCHIEBUNGEN WEGEN GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN SIND BIS ZU MAX. 5 M ZULÄSSIG. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)
- 7.2  ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG: 1 BAUM JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ARTEN GEM. AUSWALLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)
- 7.3  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 %.

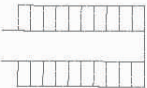
8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, CA. 46.060 QM
- 8.2  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. FIRSTHÖHE | MAX. ZUL. FIRSTHÖHE BEI PULTDÄCHERN |
- 8.4  ANBAUVERBOTSZONE ZUM FAHRBAHNRAND DER KREISSTRASSE SR 9
- 8.5  STANDORT TRAFOSTATION

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

IHR PROJEKTENTWICKLER - PROFESSIONELL | KOMPETENT | LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

SalObp GmbH

Die SalObp GmbH ist eine eigenst gegründete Projektgesellschaft, für das Baugebiet Salching/Oberpiebing. Gesellschafter der SalObp GmbH sind die beiden renommierten Firmen, VR-Immobilien GmbH aus Pilsting sowie Isarkies Immobilien GmbH & Co.KG aus Unterwattenbach.

Beide zeichnen sich durch eine langjährige Erfahrung im Bereich der Baulandentwicklung aus und bündeln Ihre Kompetenzen in diesem Projekt.

WIR SIND DIE GESELLSCHAFTER

ISARKIES



VR-Immobilien 

Seit über 30 Jahren bietet die ISARKIES Immobilien GmbH & Co.KG preislich erschwingliche und verkehrsmäßig günstig gelegene Wohn-, Gewerbe-, und Industriegrundstücke an.

Entwicklung, Erschließung und Vermarktung aus einer Hand ermöglichen in Koordination mit den Genehmigungsbehörden und den Planungsbüros die rasche Bereitstellung von Grundstücken für private Bauherren und Firmen gleichermaßen.

Weitere Informationen unter: www.isarkies.de

Die VR-Immobilien GmbH ist eine Tochtergesellschaft der VR-Bank mit Sitz in Landau a.d. Isar und Geschäftsadresse in Pilsting am Marktplatz 21.

Als kompetenter Partner in Sachen Immobilien sind die Immoprofis aus Pilsting für mehrere Genossenschaftsbanken in Ostbayern tätig.

Wir sind Ihr Partner in allen Fragen zur Immobilie – verlässlich, kompetent und mit mehr als 40 Jahren Erfahrung.

Getreu unserem Leitspruch „Aktiv für die Menschen in unserer Heimat“ beraten wir Sie gerne – sprechen Sie mit uns.

Weitere Informationen unter: www.vr-immoprofis.de

IHR ANSPRECHPARTNER

Als Immobiliendienstleister in der Region kennen wir die lokalen Immobilienmärkte mit ihren Entwicklungspotentialen sehr genau. Unsere langjährige Erfahrung am Markt lässt uns den Bedarf an nachhaltigem Wohnraum erkennen. Als Käufer einer Immobilie in unserem Haus, egal ob als Anleger oder Eigennutzer, verlassen Sie sich deshalb bei unseren Angeboten für „Lokales Wohnen“ auf:

- Solide errichtete Wohnanlagen durch unsere erstklassigen und erfahrenen Partner
- Ansprechende Wohnlösungen für Jedermann
- Renditestarke Investition
- Langjährige Vermietungserfahrung unserer Kollegen
- Verlässliche und kompetente Ansprechpartner in der alltäglichen Betriebsphase durch unsere hauseigene Verwaltung

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Beratungstermin

Wir beraten Sie gerne ganzumfänglich und professionell.

Ihr Ansprechpartner:
VR-Immobilien GmbH
Marienplatz 1, 94405 Landau a.d. Isar
Telefon 09951 950 500
Email: info@vr-immoprofis.de
Internet: www.vr-immoprofis.de



Fabian Straubinger - Immobilienberater
Telefon: 09951 950-531



Maria Reisbeck - Immobilienberaterin
Telefon: 09951 950-856



Impressum

Herausgeber: VR-Immobilien GmbH, Marienplatz 1, 94405 Landau
Bilder: VR-Immobilien, art.factory GmbH & Co.KG
Lageplan: www.mapz.com

Prospekthaftungshinweis

Dieses Expose stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Expose wurden zwar mit größter Sorgfalt geprüft und zusammengestellt, können sich aber jederzeit ändern. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Grundstücksgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Grundstücke sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.

Verkauf und Beratung

VR-Immobilien 

VR-Immobilien GmbH
Marktplatz 21
94431 Pilsting

Tel: 09951 950 500
Fax: 09951 950 521

www.vr-immoprofis.de
info@vr-immoprofis.de