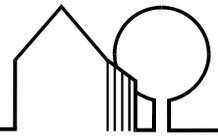


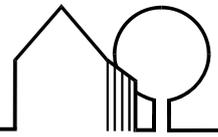
**BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
MI ORTSMITTE SALCHING  
GEMEINDE SALCHING  
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN**



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

BL.  
NR. 2

ARCHITEKTURSCHMIEDE  
MARIENBERGSTRASSE 6  
94261 KIRCHDORF I. WALD  
TELEFON 09928/9400-0  
DIPL. ING. UNIV. GEORG OSWALD



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

Bl.  
Nr. 3

## INHALT

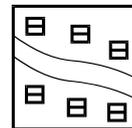
1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

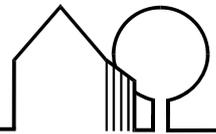


4. BEBAUUNGSPLAN



5. VERFAHREN





BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING-BOGEN

BL.  
NR. 4

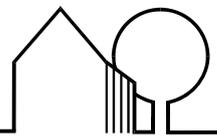


## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

### 1.1 Ausschnitt aus Übersichtskarte M = 1 : 300.000







BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

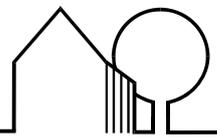
MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING-BOGEN

BL.  
NR. 6



### 1.3 LAGE DES PLANGEBIETES M = 1 : 2500





BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

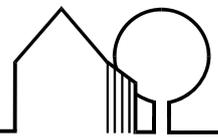
MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING-BOGEN

BL.  
NR. 7



#### 1.4 LUFTBILD





BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING -BOGEN

Bl.  
Nr. 8



## 2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorentwurf	vom	25.08.2006
Entwurf	vom	12.02.2007
Planfassung	vom	02.04.2007

### 2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Gemeinde Salching hat in der Ortsmitte von Salching die Hofstelle Fl. Nr. 68 erworben, deren landwirtschaftliche Nutzung ausläuft.

Die Gemeinde will diesen Bereich neu ordnen und neuen Nutzungen zuführen, um eine Belebung der Ortsmitte zu erreichen. Insbesondere sollen dort mischgebietsverträgliche Nutzungen zur Stärkung der Ortsmitte z. B. für Dienstleistungen, Verkaufsflächen oder Kleingewerbe und in den oberen Stockwerken auch Wohnen angesiedelt werden.

Zu diesem Zweck beabsichtigt die Gemeinde für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um für diese Ziele die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

#### 2.1.2 Planungsgrundlagen (Genehmigung 21.07.88)

Der derzeitig rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das zu beplanende Gebiet als Dorfgebiet MD aus.

Im Rahmen eines Dorferneuerungsverfahrens wurden alternative städtebauliche Lösungen untersucht und ein Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt.

Die Gemeinde hat am 15.05.2006 einen Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan gefasst und den Auftrag zur Erstellung des Vorentwurfs erteilt.



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING -BOGEN

Bl.  
NR. 9



## **2.2 Planungsvorgaben**

### **2.2.1 Beschreibung des Plangebiets**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück Fl. Nr. 68, eine ehemaligen Hofstelle. Im Geltungsbereich liegen auch Teilabschnitte der Kirchstraße, der Schulstraße und ein Grundstück westlich der Kirchstraße. Das Plangebiet liegt im Ortskern von Salching in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche, Pfarrheim und Schule.

### **2.2.2 Grundstücke im Geltungsbereich**

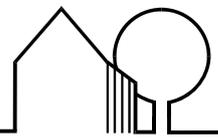
Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Fl. Nr. 65/4, Fl. Nr. 68, Fl. Nr. 204/2 TF Schulstraße, Fl. Nr. 68/1 TF Kirchstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,52 ha.

### **2.2.3 Vorhandene Vegetationsstrukturen**

Im Plangebiet gibt es keinerlei Vegetationsstrukturen. Es handelt sich teilweise um überbaute Flächen, teilweise um mit Beton befestigte Funktionsflächen und um eine aufgekieste Hoffläche.



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
Nr. 10



## 2.3 Planungserläuterungen

### 2.3.1 Bebauungskonzept

Die Gemeinde hat sich entschlossen, das bestehende Wohngebäude im nördlichen Plangebiet zu erhalten und mit einem Anbau zu verlängern, sodass das kurz und überhoch wirkende Gebäude klare, längsgerichtete Proportionen erhält.

Die westlich gelegene Maschinenhalle soll abgebrochen werden und durch Neubauten mit ähnlicher Anordnung ersetzt werden, in die neue Nutzungen (Dienstleistungs-, Kleingewerbe- und Wohnnutzung) aufgenommen werden sollen.

Die neuen Gebäude im Westen werden von der Kirchstraße abgerückt, um für eine Parkieranlage entlang der Fahrbahn Platz zu machen.

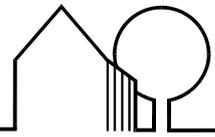
Grundsätzlich wird aber die Gebäudestellung so gewählt, dass entsprechend der früheren Strukturen wieder eine hofähnliche Anlage entsteht. Dieser Innenhof soll weitgehend autofrei bleiben und nur temporär für Anlieferungen benutzt werden bzw. Stellplätze für eventuelle Wohnungen aufnehmen. Eine kräftige Baumgruppe wird diese Hofmitte definieren, die als Aufenthaltsfläche ausgebildet wird. Hier kommen allerlei dörfliche Aktivitäten wie Dorffeste, kulturelle Veranstaltungen bzw. sogar Wochenmärkte stattfinden. Im Osten des Grundstückes entlang des Nachbargrundstückes soll in Süd-Nord-Richtung eine neue direkte Fußwegeverbindung zwischen Kirche und Schule entstehen.

### 2.3.2 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept verfolgt als Hauptziel, die peripheren Straßenräume und den zentralen Hofbereich dörflich-grünbestimmt erscheinen zu lassen und Versiegelungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Es ist beabsichtigt, den derzeit vollflächig asphaltierten Straßenraum der Kirchstraße durch großkronige Bäume räumlich zu strukturieren und die neuen Senkrecht-Stellplätze baumüberstellt auszubilden. Die Großbäume erhalten eine ausreichend große offene Baumscheibe, die Stellplätze offenporiges Rasenfugenpflaster, was der Vitalität der Bäume jeweils zugute kommt.

Der Straßenraum der Schulstraße wird zu einem verkehrsberuhig-



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 11



ten Bereich ausgebaut und entsprechend den neuen Anforderungen mit dem Bürgerhaushauptzugang und Schul-/Pausenhof umgestaltet. Eine kleinkronige Baumreihe und offene Grünstreifen gegenüber dem Bürgerhaus unterstützen das Bestreben um ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität.

Mit der neuen direkten Fußwegeverbindung von der Kirche über das Pfarrheim und das Rathaus zur Schule werden die wichtigsten öffentlichen Gebäude fußläufig attraktiv miteinander verknüpft. Eine Baumreihe soll diese markante neue städtebauliche Achse in der „3. Dimension“ auch räumlich ablesbar machen.

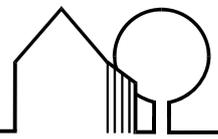
Der weitgehend autofrei konzipierte Innenhof zwischen Bürgerhaus, dem geplanten westlichen Gebäuderiegel, dem Pfarrheim und der neuen Fußwegeverbindung wird überwiegend offenporig mit einer Kieseldecke befestigt. Entlang den Gebäuden ist eine gepflasterte Erschließungs-, Anlieferungs- und Freibewirtschaftungszone vorgesehen. Im südlichen Hofbereich sind einige offenporige Stellplätze für eventuelle Wohnungen vorgesehen. Dieser Hofbereich dient als multifunktionale Veranstaltungsfläche und soll mit einer markanten Großbaumgruppe akzentuiert werden.

### 2.3.3 Verkehrskonzept

Im Bereich der Ortsmitte sollen im Rahmen der Dorferneuerung die Straßenräume neu gestaltet werden. Dabei soll die Schulstraße verkehrsberuhigt als sogenannte Spielstraße ausgebaut werden, um den innerörtlichen Verkehr auf die Kirchstraße und Brückenstraße umzulenken.

Entlang der Kirchstraße wird auf der Westseite ein zumindest einseitiger Gehweg neu angelegt, an der Ostseite entlang der neuen vorgesehenen Bebauung werden Stellplätze für die Ortsmitte angelegt. Diese Stellplätze ziehen sich auch noch in die Schulstraße bis in den verkehrsberuhigten Bereich hinein.

Zwischen der Kirche und der Schule wird ein eigenständiger Gehweg im Osten des Grundstückes Fl. Nr. 68 angelegt.



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

BL.  
NR. 12



### 2.3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz, das entsprechend der Beschreibung im Verkehrskonzept im Rahmen von Dorferneuerungsmaßnahmen umgebaut werden soll.

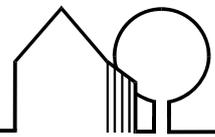
Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes der Aitrachtalgruppe.

Die Abwasserbehandlung erfolgt im zentralen Klärwerk der Gemeinde Salching. Im Bereich des Plangebietes ist eine Mischwasserentsorgungsleitung vorhanden.

Bei der Erstellung der Stellplätze und der Freiflächen ist auf eine möglichst offenporige Bauweise zur Teilversickerung des Niederschlagswassers zu achten. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich, über Mulden und Rasenflächen zu versickern

## 2.4 Flächen- und Dichtedaten

2.4.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5.200 m <sup>2</sup>
2.4.2	Öffentliche Verkehrsfläche	1.000 m <sup>2</sup>
2.4.3	Stellplätze	350 m <sup>2</sup>
2.4.4	Gehwege und Hausvorbereiche	810 m <sup>2</sup>
2.4.5	Innenhof	1.340 m <sup>2</sup>
2.4.6	Überbaubare Fläche	1.000 m <sup>2</sup>
2.4.7	Grünflächen	700 m <sup>2</sup>



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
Nr. 13



## 2.5 Umweltbericht

### 2.5.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Salching hat den größeren leerstehenden landwirtschaftlichen Betrieb in zentraler Ortslage zwischen Kirche und Schule erworben, um eine städtebauliche Neuordnung und eine Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte zu erreichen.

Oberziel der Planung ist es, eine sinnvolle und nachhaltige Ortsentwicklung in der Ortsmitte von Salching zu initiieren, um eine langfristig positive Entwicklung der Ortschaft in infrastruktureller und sozioökonomischer Sicht zu gewährleisten. Geplant Eckpunkte:

- Die Neuordnung des fließenden Verkehrs durch den Umbau der Schulstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich und die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die Kirch- und Brückenstraße.
- Die gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume der Kirch- und Schulstraße durch die Neuanlage von Gehwegen, durch Verkehrsberuhigungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, sowie die intensive Eingrünung der Straßenräume.
- Die Ansiedelung von Dienstleistungseinrichtungen durch Neubauten in zentralörtlicher Lage nach Abbruch von leerstehender und ortsräumlich störender Bausubstanz. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung denkbar.
- Die Einrichtung eines neuen Bürgerhausstandorts zur Verdeutlichung der Mittelpunktfunktion. Angegliedert daran ist ein größerer autofreier Innenhofbereich mit möglichst offenporiger Belagsgestaltung, der für multifunktionale Zwecke (Veranstaltungen, Märkte,...) zur Verfügung steht.
- Die Schaffung einer attraktiven direkten Fußwegeverbindung zwischen Kirche und Schule in einem grünbestimmten Umfeld.

### 2.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt und kann in räumlicher und topographischer Sicht in zwei unterschiedliche Bereiche unterschieden werden:

- Die höherliegenden linearen Straßenräume der Schul- und



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 14



- Kirchstraße, die nahezu vollversiegelt sind.
- Der tieferliegende Hofbereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs mit den rahmenden Wirtschafts- und Wohngebäuden. Der Hofbereich ist überwiegend mit Ort beton, die zentrale Fläche mit Schotter befestigt.
- An Bewuchs und Grünstrukturen ist kein nennenswerter Bestand vorhanden.

### 2.5.3 Scoping-Termin

Anstatt dem Termin wird eine vorgezogene Behörden- und Bürgerbeteiligung vorgenommen.

### 2.5.4 Abschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

In der nachfolgenden Matrix wird die Erheblichkeit des Eingriffs für sämtliche Schutzgüter abgefragt und abgeschätzt.

Schutzgut	Beschreibung der Erheblichkeit des Eingriffs	bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Klima, Lufthygiene	für Frischluftzufuhr keine Bedeutung, als Kaltluftentstehungsgebiet nicht relevant	gering
Boden	Baugrundeignung aufgrund Bodenaufbau gegeben; großflächige Bodenversiegelung durch Überbauung, Fahrbahnen und Erschließungszufahrten	gering
Grund- und Oberflächenwasser	keine Bodenuntersuchung vorliegend, aber ausreichender Grundwasserabstand wahrscheinlich; nahezu vollflächige Versiegelung durch Überbauung und Erschließung	gering
Fauna und Flora	keine Biotope oder wertvolle Lebensraumtypen vorhanden, keine nennenswerten Grünflächen bestehend	gering



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

BL.  
NR. 15



Mensch - Lärm und Erholung	derzeit keine Naherholungsfunktion, aber zukünftig; Verlagerung der Ver- kehrsführung von der Schul- in die Kirchstraße mit verträglicher Zunahme der Immissionen auf bestehende Wohn- bebauung; Lärmemissionen im üblichen Rahmen bei Erstellung der Gebäude; geplanter autofreier Innenhofbereich	gering
Land- schafts- bild	Gebiet liegt innerhalb geschlossener Bebauung	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- und Sachgüter beein- trächtigt, multifunktionaler Rathaus- platz geplant	gering

Die Erheblichkeit des Eingriffs wird bei allen Schutzgütern als geringfügig eingeordnet.

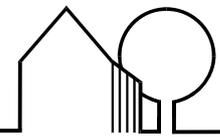
### 2.5.5 Nullvariante, Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung des Projektes ist davon auszugehen, dass zwar die kaum relevanten Eingriffe in „Natur und Landschaft“ (respektive vollversiegelte oder überbaute Flächen) unterbleiben, aber auch die infrastrukturellen und städtebaulichen Verbesserungen für die geschilderte nachhaltige Ortsentwicklung nicht greifen (siehe 2.4.1). Der Leerstand und zunehmende Verfall von erheblichen Baumassen in zentralörtlicher Lage ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu verantworten.

Alternativen zum Entwurfskonzept wurden im Gemeinderat diskutiert im Hinblick auf die Integration der geplanten Dienstleistungseinrichtung in die vorhandene großvolumige Maschinenhalle.

### 2.5.6 Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung

#### 2.5.6.1 Vereinfachtes Verfahren



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 16



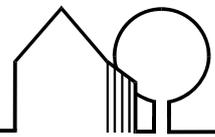
Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise kann im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens nicht zur Anwendung kommen, da nicht alle Punkte der Checkliste mit „Ja“ beantwortet werden können. So kann dem Punkt 1.1 Vorhabenstyp „Art der baulichen Nutzung“ als Reines oder Allgemeines Wohngebiet nicht entsprochen werden, da es sich im vorliegenden Fall auch um ein Mischgebiet Dorf MD handelt.

#### 2.5.6.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Die qualifizierte Bestandsaufnahme teilt das Plangebiet in homogene Teilflächen entsprechend der Bedeutung der Schutzgüter auf. Die konkrete Bestandsanalyse ergibt folgende Teilflächen und deren Einstufung, wobei *nur jeweils diejenigen* Flächen in die Aufstellung eingeflossen sind, die durch die Baumaßnahmen verändert werden. Die Grundfläche des ehemaligen Wohnhauses bleibt folglich unberücksichtigt.

- Kategorie 1 – geringe Bedeutung

Teilflächen	Flächengröße	Bewertung
Asphalt-Fahrbahnen und gepflasterte Gehwege	ca. 1.600 m <sup>2</sup>	unterer Wert
Überbauung durch Gebäude	ca. 1.100 m <sup>2</sup>	unterer Wert
Erschließungsflächen des Hofes mit Ort beton und Asphalt	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	unterer Wert
Schotterverkehrsflächen	ca. 900 m <sup>2</sup>	unterer Wert
intensiv gepflegte Grün- und Gartenflächen	ca. 200 m <sup>2</sup>	oberer Wert
Gesamtsumme	ca. 5.100 m <sup>2</sup>	



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 17



- Kategorie 2 und 3 sind nicht vorhanden.

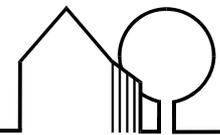
#### 2.5.6.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Das städtebaulich-grünplanerische Konzept verfolgt das Ziel, die Eingriffsschwere des Bauvorhabens so weit wie möglich zu mildern. Entsprechend der Planung ist das Planungsgebiet als Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzuordnen, die sich aus der Konzeption mit den nachgenannten drei Nutzungszonen ergibt:

- *Grünbestimmte Straßenräume:* Entsiegelung der Straßenräume der Kirch- und Schulstraße und Einbau von offenporigen Stellplatzbereichen; intensive Eingrünung mit hochstämmigen Laufbäumen.
- *Gebäuderiegel mit vorgelagerter Erschließungszone:* Erweiterung des Wohnhauses zum neuen Bürgerhaus mit Sparkasse; Neukonzeption von zwei Gebädestangen entlang der Kirch- und Schulstraße für Dienstleistungs- und Wohnnutzung mit vorgelagerter fußläufiger Erschließungs- und Anlieferungszone.
- *multifunktionaler Innenhof mit peripherer Fußwegeverbindung:* offenporige Belagsgestaltung für den „Bürgerhaus-Hof“ mit zentraler Baumgruppe als attraktive Freifläche; neue wichtige Fußweg mit begleitenden Grünflächen und Baumreihe.

#### 2.5.6.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Im konkreten Fall findet sich nur eine Gebietskategorie (Gebiete geringer Bedeutung) und der Typus B der Eingriffsschwere (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Die geringe naturschützerische Bedeutung und der relativ geringe Versiegelungsgrad (Typ B) ergibt bei der Überlagerung in der Matrix eine Spanne von 0,2 – 0,5, mit der jeweiligen Zuordnung vom unteren und oberen Werten entsprechend der internen Bewertung der Teilflächen („1 – UW“ bedeutet „Kategorie 1 - unterer Wert“).



BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 18



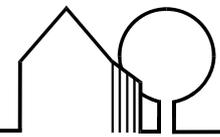
Bestandskategorie Größe	Wertung Faktor	Ausgleichs- flächenbedarf
Asphalt-Fahrbahnen o.ä. 1.600 m <sup>2</sup>	1 – UW 0,2	320 m <sup>2</sup>
Überbauung 1.100 m <sup>2</sup>	1 – UW 0,2	220 m <sup>2</sup>
Ortbeton-Hoffflächen 1.300 m <sup>2</sup>	1 – UW 0,2	260 m <sup>2</sup>
Schotter-Verkehrsflächen 1.000 m <sup>2</sup>	1 – UW 0,2	200 m <sup>2</sup>
Intensiv-Grün-/Gartenflächen 200 m <sup>2</sup>	1 – OW 0,5	100 m <sup>2</sup>
Gesamt- Ausgleichsflächenbedarf	gerechnet gerundet	1.100 m <sup>2</sup> 1.100 m <sup>2</sup>

#### 2.5.6.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die prinzipielle Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche ergibt sich aus einer naturschützerischen Aufwertungsfähigkeit der Fläche und seiner Verfügbarkeit.

Dieses Entwicklungspotenzial ist konkret im Plangebiet im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche gegeben. Diese Fläche eignet sich zur Kompensation der Beeinträchtigung v. a. deshalb, weil ein möglichst enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten herzustellen. Diese Kompensationsmaßnahme wird auf öffentlicher Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt.

Der östliche Bereich mit dem geplanten Fußweg ist als extensiv



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 19



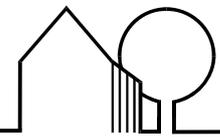
gepflegte öffentliche Grünfläche angedacht. Ähnlich verhält es sich mit den offenen Baumscheiben in der Kirchstraße und den sonstigen Entsiegelungsflächen entlang der Fahrbahnen und Gehwegen.

Die so genannte „Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“ der Regierung von Niederbayern (Sachgebiet 830 Umweltgestaltung, Naturschutz und Landschaftspflege) gibt spezifische Anerkennungsfaktoren für ausgewählte naturschützerische Entwicklungsmaßnahmen vor. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden vorgeschlagen, wobei sich die Flächenbezüge auf die planerische Darstellung der sich im öffentlichen Besitz befindlichen Flächen im Festsetzungsplan beziehen:

- *Entsiegelung und Nutzungsumwidmung mit Neuanlage von extensiven Grünflächen und Neupflanzung heimischer Bäume*

Nach Gebäudeabbruch und Deckenabbau entsteht zwar keine aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige naturnahe Grünfläche, wohl aber eine dörflich-extensive Grünflächen durch die geplante Einsaat von kräuterreichem Landschaftsrasen und entsprechend abgestimmten Pflegeintervallen. Das Ziel eines dörflich-grünbestimmten Erscheinungsbildes wird unterstützt durch die Neupflanzung von mittel- bis großkronigen Hochstamm-Laubbäumen, die auch, neben den sonstigen „Wohlfahrtswirkungen“ (Blüte, Fruchtbesatz, Herbstfärbung, Schattenwirkung, Klimaverbesserung, Staubbindung, Raumbildung), Lebensraum für die heimische Avifauna darstellen werden. Auf Düngung der Wiesenflächen ist zu verzichten, genauso wie auf Anwendung Pflanzenschutzmittel.

Die Umwandlung von Versiegelungsflächen mit Nutzungsauflassung und Deckenabbau in naturnahe Flächen wird laut Bewertungsliste mit einem Anerkennungsfaktor von 0,5 - 1,0 honoriert. Da zwar keine naturschutzfachlich hochwertigen, aber pädagogisch wichtige dorftypische Grünflächen entstehen werden, wird vom Mittelwert 0,75 ausgegangen.



BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 20

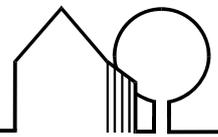


- *Entsiegelung und Nutzungsumwidmung der Hoffläche mit Neu-  
anlage von offenporigen Flächen und Neupflanzung heimi-  
scher Bäume*

Nach dem Deckenabbau entsteht eine dörflich-extensive Platz-  
fläche mit einer markanten Baumgruppe in der entsiegelten  
Platzmitte. Als Belag ist eine offenporige regionaltypische  
Kieseldecke vorgesehen, die im Laufe der Zeit je nach Nut-  
zungsintensität und Beschattung eine „Grünflaum“ als natürli-  
che Sukzession entwickeln wird. Dabei werden thermophile  
Magerrasenstandorte entstehen, die für die daran angepasste  
Gräser und Insekten einen wertvollen Lebensraum darstellen  
können.

Die Umwandlung von Versiegelungsflächen mit Nutzungsauf-  
lassung und Deckenabbau in naturnahe Flächen wird laut Be-  
wertungsliste mit einem Anerkennungsfaktor von 0,5 - 1,0  
honoriert. Auch hier ist der pädagogische Wert als dorftypi-  
sche Platzflächen der entscheidende Aspekt, weshalb vom un-  
teren Wert 0,5 ausgegangen wird.

Ausgleichsmaßnahmen	Anerk.- Faktoren	Kompen- sationswert
Entsiegelung und Ausbildung von dorftypischen Grünflächen, Größe ca. 700 m <sup>2</sup>	0,75	525 m <sup>2</sup>
Extensivierung der Intensivgrün- flächen/Sportplatz in Magerra- senflächen mit Solitär-bäumen, Größe ca. 1.200 m <sup>2</sup>	0,5	600 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme Ausgleichsmaßnahmen	gerechnet gerundet	1.125 m <sup>2</sup> 1.100 m <sup>2</sup>



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
Nr. 21



Dem Bedarf von 1.100 m<sup>2</sup> steht ein Ausgleichsflächenpotenzial von 1.100 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs gegenüber. Die Gesamtmaßnahme kann folglich innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Eingriffsregelung/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen werden, wenn die geschilderten Maßnahmen naturschutzfachlich richtig umgesetzt werden.

Nach Artikel 6 b Abs. 7 BayNatSchG sind die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs und die zusätzliche externe Ausgleichsfläche von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz (Außenstelle Nordbayern, Ref. K 7, Schloss Steinenhausen, 95326 Kulmbach) für die Aufnahme in den Ökoflächenkataster zu melden. Ein diesbezügliches Formblatt ist auf Seite 20 des Leitfadens zu finden und dies ist unverzüglich nach Inkrafttreten des Verfahrens zusammen mit dem Lageplan einzureichen.

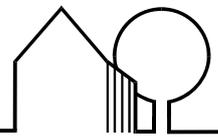
### 2.5.7 Monitoring

Die Überwachung von unerwarteten und erheblichen (und nur um diese geht es hier) Umweltauswirkungen (die nicht schon gesetzlich fixiert sind) sollte die Vitalität der Baum-Neupflanzungen beinhalten. Ein Zeitraum von 5 Jahren erscheint dafür angemessen.

### 2.5.8 Kurzzusammenfassung

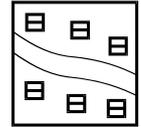
Mit der Ausweisung des Bebauungs- und Grünordnungsplans MI Ortsmitte Salching ergibt sich für die Gemeinde Salching die einmalige Chance, nach dem Abbruch einer größeren leerstehenden landwirtschaftlichen Hofstelle in zentraler Ortslage eine nachhaltige positive Entwicklung für die Ortschaft und die Bürger einzuleiten. Diese umfasst die Bündelung von Infrastruktur-Einrichtungen (einschließlich neuem Bürgerhaus) in der Ortsmitte und die Ausbildung von dorfgemäß-grünbestimmten Straßenräumen und Freiflächen.

Die Auswirkungen des Eingriffs in naturschutzfachlicher Hinsicht sind aufgrund fehlender wertvoller Bestandsstrukturen als gering einzustufen. Die Eingriffe können innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 22



### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

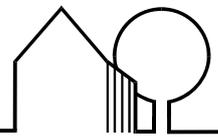
- Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

- zulässig sind:  
Absatz (2), Satz 1:  
Wohngebäude  
Absatz (2), Satz 2:  
Geschäfts- und Bürogebäude  
Absatz (2), Satz 3:  
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften  
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Absatz (2), Satz 4:  
sonstige Gewerbebetriebe  
Absatz (2), Satz 5:  
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle,  
soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht zulässig sind:  
Absatz (2), Satz 6:  
Gartenbaubetriebe  
Absatz (2), Satz 7:  
Tankstellen
- ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Absatz (3):  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz (3) Satz 2.  
außerhalb der in Absatz (2) Satz 8. bezeichneten Teile  
des Gebietes.

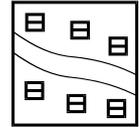
- Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über:
  1. Die Baugrenzen und Baulinien,
  2. Die maximal zulässigen Wandhöhen



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

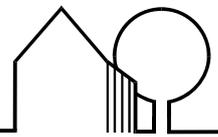
Bl.  
NR. 23



- Bauweise
  - offene Bauweise

### 3.2. Gestaltung der baulichen Anlagen

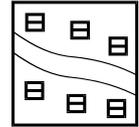
- Baukörper
  - Zahl der Vollgeschosse II zwingend
  - maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 7,50 über Fußboden EG
  - Das Erdgeschossniveau EG ist entsprechend den Höhenkoten in den Festsetzungsschnitten zu erstellen
- Dach
  - Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Pfannendeckung und einer maximalen Neigung von  $30^\circ \pm 2^\circ$  zulässig
  - Für Anbauten sind auch begrünte Flachdächer oder Blechdächer zulässig.
  - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig
- Fassade
  - Es sind Putzflächen, Betonoberflächen oder Holzoberflächen zulässig
  - Blechverkleidungen sind ausdrücklich nicht zugelassen
- Gelände
  - Der Geländeverlauf ist entsprechend der festgesetzten geplanten Schnitte herzustellen, Abweichungen von  $\pm 15\text{cm}$  sind zulässig
- Stellplätze
  - Stellplätze sind in offenporiger bzw. wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen
  - Die öffentlichen Stellplätze und Besucherparkplätze sind im Bereich der dargestellten Fläche entlang den Fahrbahnen unterzubringen



BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING- BOGEN

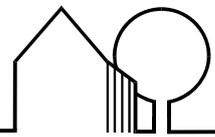
Bl.  
NR. 24



- Die möglichen Stellplätze für die geplanten Wohnungen sind im südlichen Innenhofbereich im Bereich der dargestellten Fläche vorzusehen
- Für die Baumstandorte im Festsetzungsplan sind Bäume gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 auszuwählen; die Baumstandorte sind verbindlich, sie dürfen nur aus Einteilungsgründen geringfügig verschoben werden
- Einfriedungen
  - Einzäunungen der Grundstücke sind unzulässig
- Werbeanlagen
  - Die Werbe- und Schriftzone ist dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen
  - Werbeanlagen sind nur als auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben (z. B. aus Metall, Stuck) oder aufgemalte Schriftzüge zulässig
  - nicht zulässig ist Lichtwerbung in grellen Farben oder Signalfarben, blinkende und bewegliche Werbung, grossflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenster, sowie Werbung mit einzelnen tragbaren Werbeschildern und -tafeln

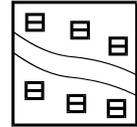
### 3.3. Grünordnerische Festsetzungen

- Pflanzgebote
  - In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken ist die Neuanpflanzung von Bäumen aus der unten aufgeführten Pflanzliste 1 und 2 als Teil der Erschließungsmaßnahme gemäß der Plandarstellung vorgeschrieben.
  - Im öffentlichen Innenhof südlich des Rathauses ist die Neuanpflanzung einer zentralen Baumgruppe aus 4 - 6 Exemplaren mit Bäumen aus der unten aufgeführten Pflanzliste 1 als Teil der Erschließungsmaßnahme vorgeschrieben.
  - Sonstige private, nicht überbaute Grundstücksflächen ohne Erschließungsfunktion sind als Grünflächen auszubilden und

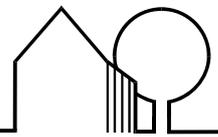


BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 25

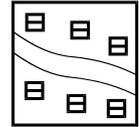


- mit Gehölzen der unten aufgeführten Pflanzlisten 2 – 4 zu bepflanzen.
- Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
  - Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferen-Arten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten,...), sowie alle Trauer-, Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.
- Hinweise für Pflanzmaßnahmen
    - Der Stammschutz der neu zupflanzenden Bäume und der Schutz vor Befahren der Baumscheiben/Wurzelteller in den Straßenräumen und Innenhofbereichen ist über geeignete Maßnahmen (Hochborde, Poller o. ä.) dauerhaft sicherzustellen. Baumpfähle und Bodendeckerpflanzungen alleine sind nicht ausreichend.
    - Die öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Rasensaatgut (Landschaftsrasen) anzusäen und entsprechend den Herstellervorgaben zu pflegen.
    - Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte, ...) und sonstiger Grünflächen (Mahd, Düngung, Unkrautbeseitigung) ist dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.
    - Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Soweit Baumpflanzungen innerhalb einer Zone von je 2,50 m erfolgen, ist der Leitungsträger zu verständigen, damit die Pflanztiefe, sowie die Pflanzenart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden können und gegebenenfalls Schutzvorkehrungen getroffen werden können.
    - Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin ausgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungs-



BEBAUUNGSPLAN UND MI ORTSMITTE SALCHING  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE: SALCHING  
LANDKREIS: STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 26



gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.on-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

- Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten

- Beispiele für positive Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

*Bäume I. Ordnung*

Acer pseudop./platanooides	- Berg-/Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Betula pendula	- Sand-Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Platanus acerifolia	- Platane
Quercus robur/rubra	- Eiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata/platyphyllos	- Winter-/Sommer-Linde

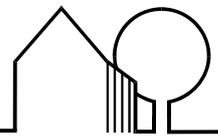
Pflanzmindestqualitäten:

Solitärbäume als Hochstamm,  
3 x verpflanzt, mit Ballen,  
Stammumfang (StU) 18-20 cm

Pflanzliste 2:

*Bäume II. und III. Ordnung*

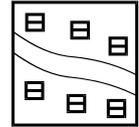
Acer campestre/rubrum	- Feld-/Feuer-Ahorn
Amelancier lamarckii	- hochstämmige Felsenbirne
Alnus glutinosa	- Erle
Carpinus betulus	- Hain-Buche
Corylus colurna	- Baumhasel
Malus spec.	- Wild- und Zier-Apfel
Prunus spec.	- Vogel-/Zier-Kirsche
Pyrus spec.	- Wild-/Stadt-Birne
Sorbus aucup./intermedia	- Eberesche, Mehlbeere
Salix spec.	- Weide



BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING- BOGEN

Bl.  
NR. 27



Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm oder Stammbusch,  
3 x verpflanzt, mit Ballen, StU  
16-18 cm

Pflanzliste 3:

*Heimische Sträucher*

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa spec.	- heimische Strauchrosen
Salix spec.	- Strauch-Weiden
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

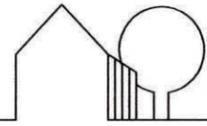
Pflanzmindestqualität:  
verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, Höhe ab 100 cm

Pflanzliste 4:

*Ziersträucher*

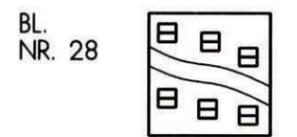
Berberis in Sorten	- Berberitze
Buddleja i. S.	- Sommerflieder
Cornus i. S.	- Hartriegel
Deutzia i. S.	- Deutzie
Hydrangea i. S.	- Hortensie
Kolkwitzia i. S.	- Kolkwitzie
Philadelphus i. S.	- Pfeifenstrauch
Rosa i. S.	- Strauch-Rosen
Ribes alpinum	- Zier-Johannisbeere
Spiraea i. S.	- Spierstrauch
Syringa i. S.	- Flieder
Viburnum opulus	- Bauern-Schneeball
Weigelia i. S.	- Weigelia

Pflanzmindestqualität:  
verpflanzte Sträucher, 5 Triebe, Höhe ab 100 cm



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN: LANDKREIS:

MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING-BOGEN

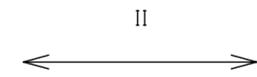
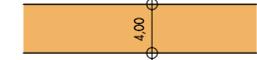


4. BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

4.1 GESTALTUNGSPLAN LAGEPLAN M 1/500



**A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  BAUGRENZE
-  BAULINIE
-  ABGRENZUNG FÜR STELLPLATZE
-  2 VOLLGESCHOSSE ZWINGEND  
FIRSTRICHTUNG VORGESCHRIEBEN
-  VERKEHRSFLÄCHEN
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  GEHWEGE
-  VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
-  GRÜNFLÄCHEN
-  ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME

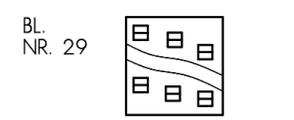
**B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

-  BESTEHENDE GRUNDSTUCKSGRENZE
-  VORGESCHLAGENE GRUNDSTUCKSGRENZE
-  AUFPLASTERUNGEN IM STRASSEN-GEH- UND STELLPLATZBEREICH
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  ABZUBRECHENDES GEBÄUDE



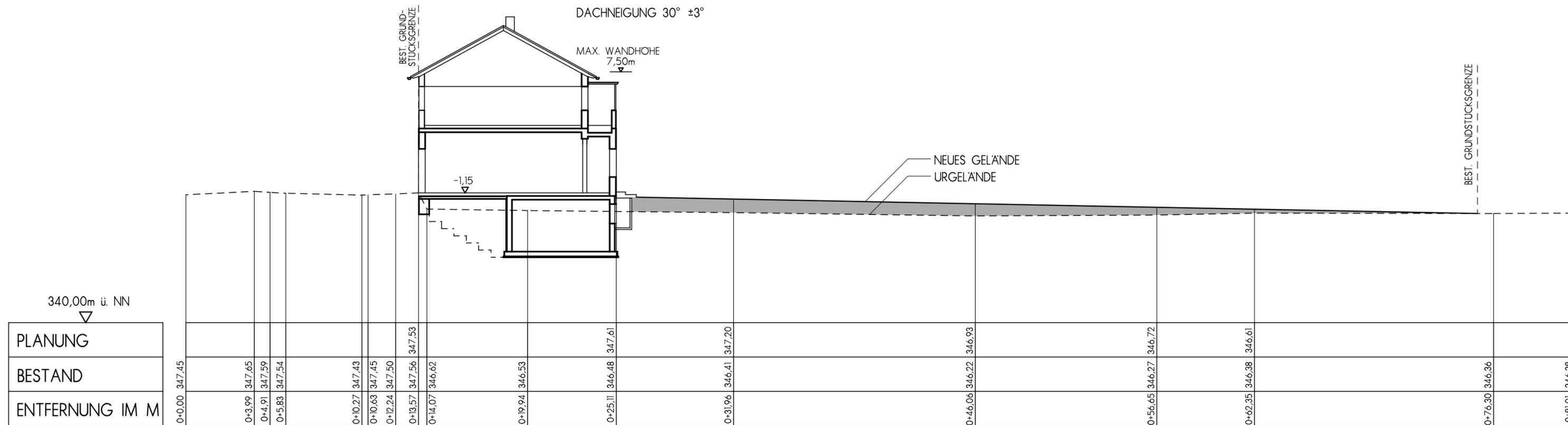
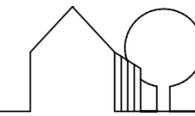
BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING-BOGEN



4. BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN:

4.2 FESTSETZUNGSPLAN LAGEPLAN M 1/500



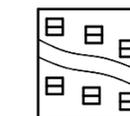
# SCHNITT A - A



BEBAUUNGSPLAN UND  
GRUNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

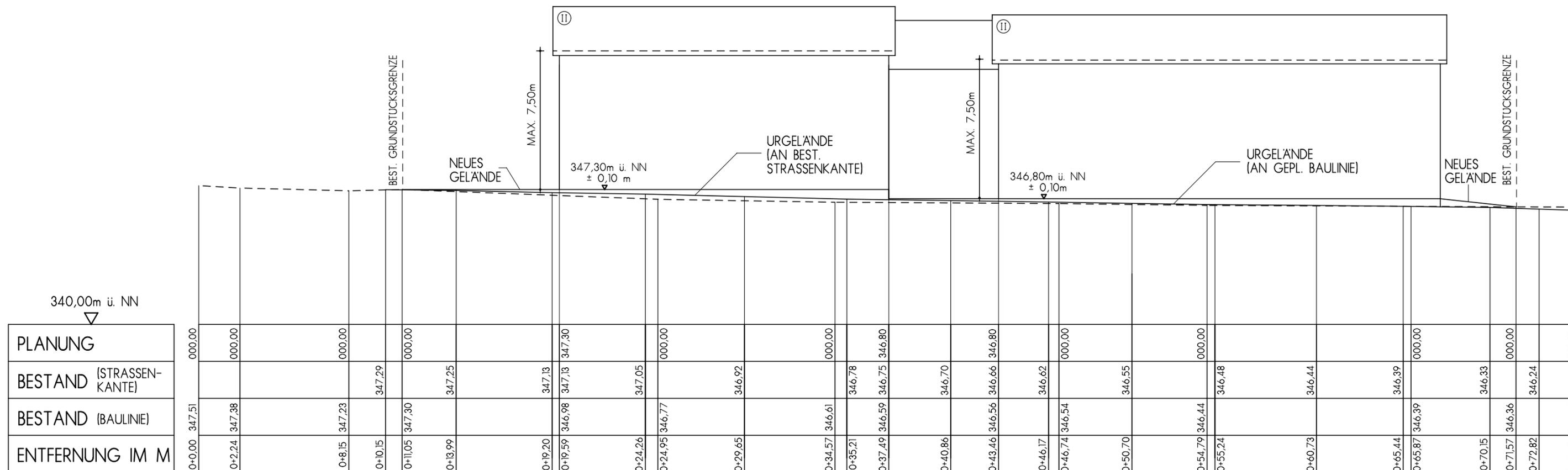
MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING-BOGEN

BL.  
NR. 30



4. BEBAUUNGSPLAN UND  
GRUNORDNUNGSPLAN:

4.3 FESTSETZUNG  
SCHNITT A-A M 1/200



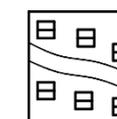
# SCHNITT B - B



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING-BOGEN

BL.  
NR. 31



4. BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN:

4.3 FESTSETZUNG  
SCHNITT B-B M 1/200



BEBAUUNGSPLAN UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

MI ORTSMITTE SALCHING  
SALCHING  
STRAUBING-BOGEN

BL.  
NR. 32



5. VERFAHREN

Aufstellungs-  
beschluß: Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans MI „Orts-  
mitte Salching“ hat der Gemeinderat von Salching in seiner Sit-  
zung vom 15.05.2006 beschlossen. Der Beschluss wurde am  
30.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Salching, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Frühzeitige Betei-  
ligung der Bürger Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans MI „Ortsmitte  
und vorgezogene Salching“ in der Fassung vom 25.08.2006 wurde vom  
Fachstellenbeteili- 14.12.2006 bis 21.12.2006 öffentlich ausgelegt.  
gung Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.11.2006 ortsüblich be-  
kanntgemacht. Die beteiligten Fachstellen erhielten Gelegenheit  
sich zu äußern.

Salching, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Billigungs-  
beschluß Der Gemeinderat von Salching hat den Bebauungs- und Grünord-  
nungsplanentwurf MI „Ortsmitte Salching“ in der Fassung vom  
25.08.2006 und die Begründung in seiner Sitzung vom  
29.01.2007 gebilligt.

Salching, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Auslegung: Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans MI „Ortsmitte  
Salching“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in  
der Zeit vom 22.02.2007 bis 22.03.2007 im Rathaus der Ge-  
meinde Salching öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 15.02.2007 ortsüblich be-  
kanntgemacht.

Salching, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Satzung: Die Gemeinde Salching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom  
..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ortsmitte  
Salching“ gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BAYBO als Sat-  
zung beschlossen.

Salching, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Genemigung Das Landratsamt Straubing-Bogen hat mit Schreiben vom  
....., AZ ..... den Bebauungs- und Grünord-  
nungsplan MI „Ortsmitte Salching“ mit Begründung in der Fassung  
vom ..... genehmigt.

Salching, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Bekanntmachung: Die Gemeinde hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan MI  
„Ortsmitte Salching“ am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1  
BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs.  
3 Satz 4 in Kraft getreten.

Salching, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Planungsablauf: Vorentwurfsfassung: Kirchdorf, 25.08.2006  
Entwurfsfassung: Kirchdorf, 12.02.2007  
Planfassung: Kirchdorf, 02.04.2007

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Telefon 09928/9400-0

.....  
G. Oswald Dipl. Ing. Univ.