



**DECKBLATT NR. 2  
ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
„SALOBP“, SALCHING  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

Gemeinde Salching  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2026  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Salching  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister  
Alfons Neumeier

Straubinger Straße 4

94328 Aiterhofen

Fon 09421/9969-0  
Fax 09421/9969-35  
bauamt@aiterhofen.de

.....  
Alfons Neumeier  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

**Aufstellungsverfahren**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2026 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und v.a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom ..... wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Salching, den .....

.....  
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Salching, den .....

.....  
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Salching, den .....

.....  
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Planungsauftrag .....	4
1.4 Übersichtslageplan .....	5
1.5 Luftbildausschnitt.....	5
<b>2. Planungsvorgaben</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Ergänzende Festsetzung durch Text</b> .....	<b>6</b>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude .....	7

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Salching beabsichtigt im Bereich der Parzellen 37 und 38 Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Stellplätze sowie der maximalen Wohneinheiten durchzuführen.

Auf Parzelle 38 wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nutzung als Seniorenheim angedacht. Um eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen sind u. a. Anpassungen am Stellplatzschlüssel notwendig. Es soll die Nutzung als Betreutes Wohnen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit, die Nutzung als Tagespflege mit einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 15 Pflegeplätze, mindestens jedoch zwei, sowie die Nutzung als Pflegeheim i.S.v. Ziff. 1.5 der Anlage (zu § 20) zur GaStellV vom 30.11.1993 mit einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens jedoch zwei Stellplätze möglich sein.

Des weiteren soll für die Parzelle 37 die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf 15 erhöht werden, unter Einhaltung der aktuellen Stellplatzsatzung (StS), um somit ein verdichtetes Bauen zu ermöglichen.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes behalten – bis auf die geplanten Änderungen – weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **1.2 Verfahren**

Das Deckblatt Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.05.2026 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

#### **1.3 Planungsauftrag**

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

## 1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 30.01.2023, ohne Maßstab

## 1.5 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 09.06.2026, ohne Maßstab

## 2. Planungsvorgaben

### Ausschnitt aus dem geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan „SalObp“



## 3. Ergänzende Festsetzung durch Text

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „SalObp“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 13.11.2023, sowie der in **Fettdruck hervorgehobenen Änderungen/Ergänzungen der 1. Änderung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2024** behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Für **die Parzelle 34** gilt folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzung durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die jeweiligen Änderungen/Ergänzungen der **2. Änderung** sind durch **blauen Fettdruck** hervorgehoben:

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.6 Im WA 2 (Parz. 34 **und** 36 **und** 37) sind nur Einzelhäuser mit max. 8 Wohneinheiten je Baukörper zulässig. Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

**Auf Parzelle 37 sind nur Einzelhäuser mit max. 15 Wohneinheiten je Baukörper unter Einhaltung der aktuell gültigen Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Salching zulässig.**

## 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

### 2.1.1 Gebäudehöhen:

WA 1:

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 7,0 m

WA 2+3 und Gemeinbedarfsflächen:

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 9,50 m

WA 4:

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 11,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden 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

**Bezugspunkt: 367,50 m ü NHN**

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Messpunkt = Bezugspunkt

Firsthöhe WA 1:

Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m (auch bei Pultdächern)

Firsthöhe WA 2+3 und Gemeinbedarfsflächen:

Max. zulässige Firsthöhe: 11,00 m (auch bei Pultdächern)

Firsthöhe WA 4:

Max. zulässige Firsthöhe: 12,50 m, bei Pultdächern max. 11,00 m

## 2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen

2.2.3 Die jeweils aktuell gültige Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Salching ist zu beachten.

**Für die Nutzung als Betreutes Wohnen gilt ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit.**