

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BEBAUUNG**
- 0.1.1. BAUWEISE**
0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES**
0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder zerstört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeentschnitten und -abgrabungen bis zu 50 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
- 0.1.3. EINFRIEDUNGEN**
0.1.3.1. Höhe: Straßenseitig höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante. Bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung höchstens 1,60 m über natürlicher Geländeoberkante
0.1.3.2. Art straßenseitig: Laubholzhecke oder Lattung aus Holz oder Metall, lichter Abstand zwischen den Latten mindestens 45 mm
0.1.3.3. Art seitlich und rückseitig: Zusätzlich zu den vorgenannten auch Maschendraht
0.1.3.4. Unzulässig sind: Mauern, Gabionen, Nadelholzhecken und Sockel
- 0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
0.1.4.1. Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer oder begrunte Flachdächer.
0.1.4.2. Wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 BauBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrtseite eine Wandhöhe von 2,80 m gemessen von der Straßenoberkante im Zufahrtsbereich. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.
0.1.4.3. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind mit Pflaster oder wassergebunden zu gestalten. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Einfriedungen im Zufahrtsbereich sind unzulässig. Die Zufahrtsbreite entlang der Straße darf bei Parzellen mit max. 1 WE nicht mehr als 8,0 m und bei Parzellen mit max. 2 WE nicht mehr als 10,0 m betragen.
0.1.4.5. Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 15 m² in Holzbauweise zulässig.
- 0.1.5. GEBAUDE**
0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Als Hochsiegrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschosß und als Vollgeschosß ausgebautes Dachgeschosß (E+D) oder Erdgeschosß und Obergeschosß (E+I)
Wahlweise Gebäudeart I bis III entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.3.
0.1.5.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2. Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschosß und Obergeschosß (E+I)
Gebäudeart II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.3.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.3. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. bis 0.1.5.2.:
- Gebäudetyp I (Einzelhaus)**
EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss
Dachneigung Dachform Dachdeckung 31° - 45° Satteldach Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz, oder Dachbegrünung
Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben 15° - 30° Satteldach Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz, oder Dachbegrünung
Zwerchgiebel
Dachüberstände
Fristhöhe max. 5,0 m ab OK FFB EG gepflant
max. 9,5 m ab OK FFB EG gepflant
pro 3,5 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtfläche einer Dachgaube darf max. 3,0 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. Zwerchgiebel dürfen in der Breite 1/3 der Traufhöhe des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe: 1,50 m
Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Im Bereich des Zwerchgiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig, max. 1,0 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig.
- Gebäudetyp II (Einzelhaus, Hausgruppe)**
EG + OG Vollgeschosse
Dachneigung Dachform Dachdeckung 15° - 30° Satteldach Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz, oder Dachbegrünung
Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwerchgiebel Dachüberstände
Fristhöhe max. 6,5 m ab OK FFB EG gepflant
max. 9,5 m ab OK FFB EG gepflant
unzulässig
unzulässig
max. 1,0 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig.
- Gebäudetyp III (Einzelhaus)**
EG + OG Vollgeschosse
Dachneigung Dachform Dachdeckung 15° - 25° Zeltdach, Walmdach Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz, oder Dachbegrünung
Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwerchgiebel Dachüberstände
Fristhöhe max. 6,5 m ab OK FFB EG gepflant
max. 9,5 m ab OK FFB EG gepflant
unzulässig
unzulässig
max. 1,0 m, bei Balken max. 1,50 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.6. STELLPLATZBEDARF**
0.1.6.1. Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.
- 0.1.7. ABSTANDSFLÄCHEN**
0.1.7.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 finden Anwendung mit Ausnahme der Festsetzungen 0.1.7.2. und 0.1.7.3.
- 0.1.8. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSHOHN**
0.1.8.1. Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

Parzelle	Max. OK FFB EG
Nr. 1	423,25
2	423,00
3	422,25
4	422,25
5	422,25
6	422,75
7	422,75
8	423,25
9	423,25
- 0.1.8.2. Die unter 0.1.5.3. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung an der Traufseite.
0.1.8.3. Die unter 0.1.5.3. festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Kamine und Antennen bleiben dabei unberücksichtigt.
- 0.2. Grünordnung**
- 0.2.1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**
0.2.1.1. **Bäume der Wuchsklasse 2**
Es sind gemäß Planzeichen 13.1.1. und 13.1.2. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
Entlang der Straßen sind Nadelgehölze unzulässig.
- 0.2.1.2. **Bepflanzung und Pflege**
Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 0.2.1.3. **Schottergärten**
Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.
- 0.2.2. BELÄGE**
0.2.2.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rastene, herzustellen.
- 0.2.3. ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN**
0.2.3.1. Für die Gehölzpflanzung sind Arten der Artenliste zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)
Wohnbauflächen
1.1.1.3. **WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
(Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet können Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. (Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2. **Gemischte Bauflächen**
1.2.3. **MI** Mischgebiete nach § 6 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.7. Zahl der Vollgeschosse
2.7.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschosß und als Vollgeschosß ausgebautes Dachgeschosß (E+D) oder Erdgeschosß und Obergeschosß (E+I, Dachgeschosß kein Vollgeschosß)
GRZ = 0,35 GFZ = 0,5
2.7.2. Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschosß und Obergeschosß (E+I, Dachgeschosß kein Vollgeschosß)
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0
- 2.7.3. **Überschreitung GRZ bei Hausgruppe (Parzellen 7 und 8)**
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf bei den Parzellen 7 und 8 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.8. zWE max. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. 2 WE)
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1. offene Bauweise
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2. nur Hausgruppen zulässig
3.5.1. Baugrenze
3.5.2. Baugrenze für private Stellplätze
3.5.3. Baugrenze für Garagen, Carports, Nebengebäude
- 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5.1. **Straßenverkehr**
5.1.2. Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
Hier: Kreisstraße Kr DGF 9

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 6. VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3.1. Fußweg, öffentlich, straßenbegleitend
- 9. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1. private Grünfläche, Trenngrün
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1.1. Baum der Wuchsklasse II, privat
13.1.2. Baum der Wuchsklasse II, öffentlich
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.3.1. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3.2. Garagenzufahrt
15.3.4. Stellplätze privat
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Hier: Abgrenzung Nutzungsart WA - MI (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Schlosspark Schermau II"	
Gemeinde: Landkreis: Regierungsbezirk:	Stadt Dingolfing Dingolfing-Landau Niederbayern
1. BESCHLUSS Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat am 10.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister Siegel
2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 Abs. 1 BauGB Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 26.10.2022 bis 25.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister Siegel
3. FRÜHZEITIGE TRÄGERBETEILIGUNG NACH § 4 Abs. 1 BauGB Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.10.2022 bis 25.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister Siegel
4. BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 Abs. 2 BauGB Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 10.03.2023 bis 11.04.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister Siegel
5. TRÄGERBETEILIGUNG NACH § 4 Abs. 2 BauGB Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.03.2023 bis 11.04.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister Siegel
6. BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 Abs. 2 BauGB Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 14.04.2025 bis 14.04.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister Siegel
7. TRÄGERBETEILIGUNG NACH § 4 Abs. 2 BauGB Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14.03.2025 bis 14.04.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister Siegel
8. SATZUNG Die Stadt Dingolfing hat mit Beschluss vom 08.05.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Schlosspark Schermau II" gemäß § 10 BauGB in Verb. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 30.04.2025 als Satzung beschlossen.	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister Siegel
9. INKRAFTTRETEN Die Satzung wurde gemäß § 10 BauGB am örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff, sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister Siegel

TEXTLICHE HINWEISE

- A. Hinweise der Stadt Dingolfing zu nachhaltigem Bauen**
Folgende Planungsaspekte werden für private Bauherren von der Stadt Dingolfing im Hinblick auf nachhaltiges Bauen empfohlen:
 - Solar Kollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
 - Regenwassernutzung (z. B. Zisternen)
 - Zusätzliche Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung auf Nebengebäuden
 - Wasserdurchlässige Bauweisen in Zufahrts- und Stellplatzbereichen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses
 - Standortgerechtes heimisches Saatgut
 - Dach- und Fassadenbegrünungen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise an fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.
 - Bepflanzung des Gartens mit insektenfreundlichen blühenden Arten
 - Insektenschonende Außenbeleuchtung
 - Einsatz wiederverwendbarer oder -verwertbarer Bauprodukte/Baustoffe
 - Verwendung von Materialien, die bei ihrer Herstellung möglichst geringe Umweltwirkungen verursachen
 - Nutzung nachhaltig erzeugter, nachwachsender Rohstoffe (z.B. Holz)
- Weitere Hinweise sind folgenden Quellen zu entnehmen:
 - Informationsportal Nachhaltiges Bauen der Bundesregierung (www.nachhaltigebauen.de)
 - Energieeinsparverordnung - EnEV
 - Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG
- B. WASSERWIRTSCHAFT**
Im Rahmen der erstellten Bodengutachten wird festgestellt, dass eine Sickerfähigkeit des Untergrunds nicht gegeben ist (Gutachten Bereich Feuerweh und Bereich westliche Wohnbebauung) bzw. es wird von einer Versickerung abgeraten (Gutachten mittlerer Bereich). Daher wird das anfallende Niederschlagswasser dezentral mittels Zisternen gepuffert und anschließend in den südlich verlaufenden Bach (Schermauer Graben) abgeleitet. Das erforderliche Puffervolumen für das Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen wird durch entsprechend dimensionierte Kanalleitungen bereitgestellt.
Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf es einer beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragenden wasserrechtlichen Gestattung. Diese ist rechtzeitig durch geeignete Antragsunterlagen einzuholen.
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfülltes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).
Aufgrund der Hangneigung besteht ein erhöhtes Risiko für breitflächigen Oberflächenabfluss im Zuge von Starkniederschlägen. Es wird dringend empfohlen, entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (Hoherlegung der Rohfußbodenoberkante und Öffnungen am Gebäude auf mind. 0,25 m ü. GOK etc.).
- C. GEHÖLZPFLANZUNGEN**
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
- D. IMMISSIONSSCHUTZ**
Wohnraumorientierung
Im Bereich der Parzellen 1 und 9 wird aufgrund des Verkehrslärms auf der nahen Kreisstraße DGF 9 empfohlen, nach Norden (zur Kreisstraße hin) keine schutzbedürftigen Nutzungen zu planen, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind.

TEXTLICHE HINWEISE

- E. DENKMALSCHUTZ**
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmaler befinden.
Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 22.08.2024
Bodendenkmal rot schraffiert, Geltungsbereich blau gestrichelt
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In diesem Verfahren wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren.
- F. HINWEISE BRANDSCHUTZ**
Feuerwehrrzufahrten:
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu allen Gebäuden für Feuerwehrrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Die "Richtlinien Flächen für die Feuerwehrr" sind dabei einzuhalten.
Löschwasserbereitstellung:
Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen.
Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck von mind. 1,5 bar zur Verfügung stehen. Der Abstand zwischen dem Löschwasserhydranten soll nicht mehr als 100 m betragen.
Personenrettung:
Ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehrr steht innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist von 10 Minuten nicht zur Verfügung. Dies ist bei der Gebäudeplanung entsprechend zu berücksichtigen.

TEXTLICHE HINWEISE

- G. EXTERNE AUSGLEICHSLÄCHEN**
Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird extern auf folgendem Flurstück nachgewiesen:
Fl-Nr. 71/17 (II), Gemarkung Frauenbiburg
Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfadens, Eingriffsergolgung in der Bauleitplanung" zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BImSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umsetzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.
Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß § 1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Refratr 56, Hans-Hogn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.
- H. Hinweis Bodengutachten - Gründungsempfehlungen**
Für exakte Gründungsempfehlungen zur Gründung von Bauwerken/ Gebäuden ist für die einzelnen Parzellen eine Baugrunderkundung nach DIN 4020 zur Klärung der Untergrundtragfähigkeit, Bodenschichten und Konsistenzen erforderlich!
- I. Hinweise Landratsamt Dingolfing-Landau - Tiefbau**
1. Das ausgewiesene Sichtdreieck ist von allen Anpflanzungen und festen Einbauten freizuhalten, die höher als 80 cm werden können.
2. Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden.
3. Baustoffe dürfen auf der Kreisstraße während der Bauausführung - auch vorübergehend - nicht abgelagert werden.
4. Das Bauvorhaben liegt unmittelbar an einer Kreisstraße. Es ist deshalb mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, Wasser, Schnee, Verschmutzung und usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbausträger können in diesem Zusammenhang nicht geltend gemacht werden.
5. Die amtliche Beschilderung nach der Straßenverkehrsordnung ist durch die Gemeinde auf deren Kosten vorzunehmen.
Die in den textlichen Hinweisen genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:
ATV-DWA: DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53173 Hennd, Internet: www.atv.de
VDE: VDE-Verlag GmbH, Bismarckstraße 33, 10625 Berlin, Internet: www.vde-verlag.de
DIN: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Internet: www.beuth.de
DVGW: Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. Technisch-wissenschaftlicher Verein, Josef-Wimmer Straße 1-3, D-53123 Bonn, Internet: www.dvgw.de

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
16.1. 71/20 Flurstücksnummer
16.2. Grenzstein
16.3. Flurstücksgrenze
16.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand
17. **VERSCHIEDENES**
17.1. Grundstücksnummerierung
17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
17.3. Höhenschichtlinien (0,5 m Abstand)
17.4. Hauptfrischtrichtung, vorgeschlagen
17.5. Ausgleichsfläche extern
17.6. Sichtwinkel Ausfahrten
17.7. Errechnete HQ100-Linie
Integriertes Hochwasserschutzkonzept (nachrichtliche Übernahme)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPL. M 1:1000



Bebauungs- und Grünordnungsplan Am Schlosspark Schermau II

Stadt: Dingolfing
Landkreis: Dingolfing-Landau
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄAMBEL
Die Stadt Dingolfing erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 204) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2152-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.08.2023 (GVBl. S. 295), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 371) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.02.2023 (GVBl. S. 371) und des Art. 23 der Gemeinverordnung für den Freistaat Bayern (GVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) sowie der Bauzonenverordnung (BauZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 378) und zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) diesen Bebauungsplan als Satzung.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Lolbl
Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@planteam.de - www.ib-planteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEINFORMATIONSSYSTEME
Landshut, den 30. April 2025
Dipl.-Ing. (FH) Christian Lolbl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lage richtiggestellt keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist unentgeltlich geschätzt.
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfegers gestattet.

Vorentwurf: 28.09.2022
Entwurf: 14.12.2022
Änderung: 12.02.2025
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2022-3501/Satzung