






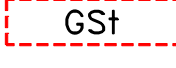


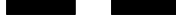

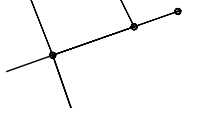
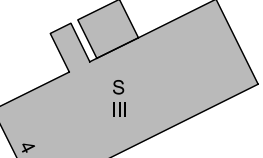



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
0.1.	<b>BEBAUUNG</b>
0.1.1.	<b>BAUWEISE</b>
0.1.1.1.	geschlossen nach § 22 Abs. 3 BauNVO
0.1.2.	<b>GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE</b>
0.1.2.1.	Zulässig sind Satteldächer (bis DN 30°), Pultdächer bis DN 10° oder Flachdächer.
0.1.3.	<b>GEBÄUDE</b>
0.1.3.1.	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Als Höchstgrenze 4 Vollgeschosse Dachform: Pultdach bis DN 10° oder Flachdach Dachdeckung: Blechdeckung, Kiesdach, extensive Dachbegrünung Wandhöhe: max. 12,5 m ab natürlicher Geländeoberkante Firsthöhe: max. 13,5 m ab natürlicher Geländeoberkante
0.1.4.	<b>ZAHL DER WOHNHEINTEIN</b> (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
0.1.4.1.	Je volle 80 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. (Hinweis: Dies entspricht insgesamt max. 40 Wohneinheiten auf dem Grundstück)
0.1.5.	<b>STELLPLATZBEDARF</b>
0.1.5.1.	Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf der Grundstücksfläche nachzuweisen.
0.1.6.	<b>ABSTANDSFLÄCHEN</b>
0.1.6.1.	Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
0.2.	<b>Grünordnung</b>
0.2.1.	Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze aus der Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Dingolfing zu verwenden.
0.2.2.	<u>Bäume der Wuchsklasse 2</u> Es sind gemäß Planzeichen 13.1. 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. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

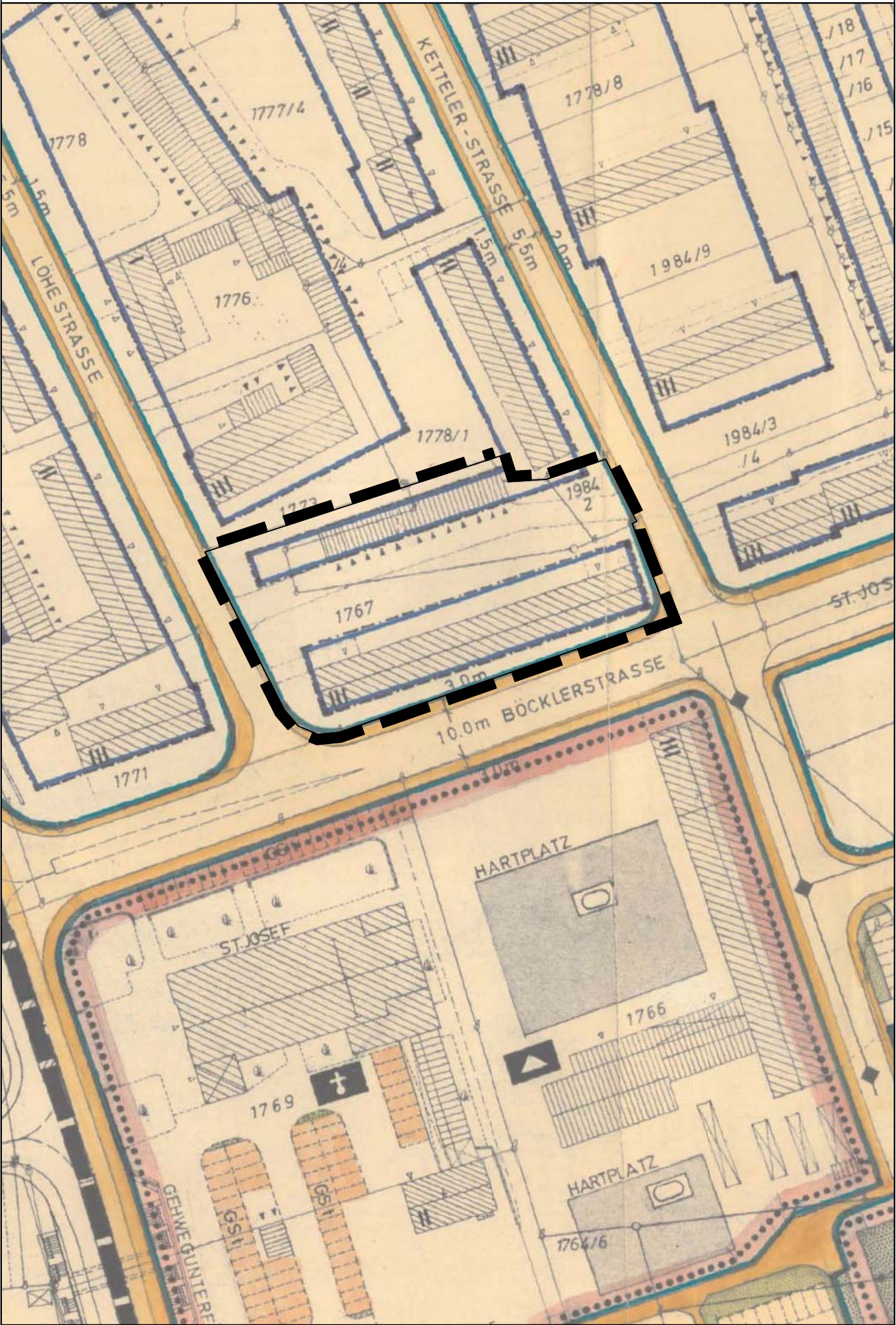
PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.	
1.	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)
1.1.	<b>Wohnbauflächen</b>
1.1.3.	 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2.	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschöfzahl, Mittelstrich = Firstrichtung
2.7.1.	 Als Höchstgrenze vier Vollgeschosse GRZ = 0,4 GFZ = 1,6
3.	<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1.1.	 nur Einzelhäuser zulässig
3.5.2.	 Baugrenze
6.	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1.	 Straßenbegrenzungslinie
7.	<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
7.1.	 Trafostation
13.	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1.	 Baum der Wuchsklasse II, privat

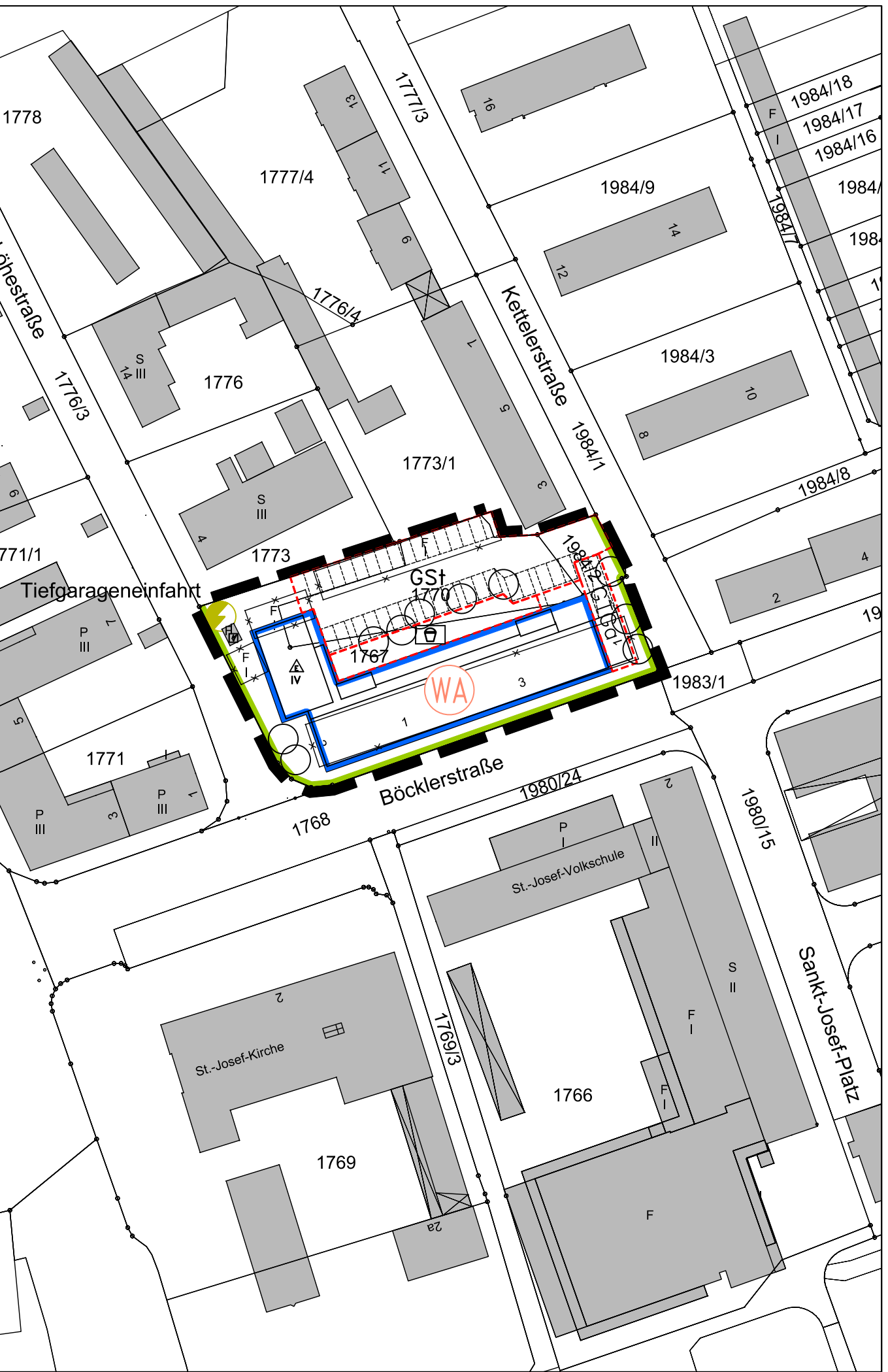
PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
15.	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
15.3.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.3.1.	 Gemeinschaftsstellplätze
15.3.2.	 Gemeinschaftstiefgarage, Fläche für Rampe / Rampenüberdachung
15.3.3.	 Spielplatz
15.15.	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts (§ 9 Abs. 7 BauGB )

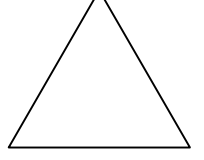

PLANLICHE HINWEISE	
16.	<b>KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN</b>
16.1.	 Flurstücksnummer
16.2.	 Flurstücksgrenze
16.3.	 Wohn- und Nebengebäude Bestand Mit Eintragung der Hausnummer, Dachform, Geschosszahl
16.4.	 Gebäudebestand abzubauen
Alle nicht angesprochenen planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höll-Ost“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.	

VERFAHRENSVERMERKE		
<b>Bebauungsplanänderung "Höll-Ost" durch Deckblatt Nr. 14</b>		
Gemeinde Landkreis: Regierungsbezirk:	Stadt Dingolfing Dingolfing - Landau Niederbayern	
1. BESCHLUSS Der Bauausschuss der Stadt Dingolfing hat am 23.01.2025 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Änderungsverfahren nach § 13a BauGB beschlossen.	Siegel	Dingolfing, den ..... Stadt Dingolfing  Huber 2. Bürgermeisterin
2. BÜRGERBETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Siegel	Dingolfing, den ..... Stadt Dingolfing  Huber 2. Bürgermeisterin
3. TRÄGERBETEILIGUNG nach § 4 Abs. 2 BauGB Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Siegel	Dingolfing, den ..... Stadt Dingolfing  Huber 2. Bürgermeisterin
6. SATZUNG Die Stadt Dingolfing hat mit Beschluss vom 22.01.2026 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 10.12.2025 als Satzung beschlossen.	Siegel	Dingolfing, den ..... Stadt Dingolfing  Huber 2. Bürgermeisterin
7. INKRAFTTRETEN Die Satzung wurde gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff, sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.	Siegel	Dingolfing, den ..... Stadt Dingolfing  Huber 2. Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG	
1.	<b>ALLGEMEINES</b> Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat in seiner Sitzung am 23.01.2025 beschlossen, den Bebauungsplan "Höll-Ost" durch Deckblatt Nr. 14 zu ändern.
2.	<b>HINWEISE ZUR PLANUNG</b>
2.1.	<b>Bestand</b> Der Bebauungsplan Höll-Ost stammt aus dem Jahr 1981 und beinhaltet die Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet sowie von Gemeinbedarfsflächen im Nordosten des Stadtgebiets. Der Änderungsbereich liegt im Westen des Geltungsbereichs an der Löh-, Böckler- und Kettelerstraße (Hausnummern Böcklerstraße 1 und 3, Löhstraße 2) und betrifft die Fl.-Nm. 1767, 1770, 1984/2 und 1773/1 (Teilfl.) der Gemarkung Dingolfing. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 3210 m² (mit CAD gemessen). Im Änderungsbereich ist bisher im Allgemeinen Wohngebiet ein Baufenster für 1 ein Wohngebäude an der Böcklerstraße mit drei Vollgeschossen sowie im rückwärtigen Bereich ein Baufenster für ein langgezogenes Garagengebäude festgesetzt. Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut.
2.2.	<b>Änderungen</b> Geplant wird ein Neubau der bestehenden Wohnanlage, der neben einer Modernisierung auch eine Vergrößerung und damit einer besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche zum Ziel hat. Die Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen und damit die Nachverdichtung gehört zu den vordringlichen landesplanerischen Zielsetzungen. Die erforderlichen Stellplätze sollen teilweise als offene oberirdische Stellplätze und teilweise in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Im Wesentlichen sind folgende Festsetzungen durch die Änderungen betroffen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung des Baufensters für ein L-förmiges Gebäude an der Böckler- und Löhstraße</li><li>- Festsetzung von 4 Vollgeschossen</li><li>- Festsetzung von 1 WE je 80 m² Grundstücksfläche (entspricht max. 40 Wohneinheiten)</li><li>- Anpassung der Gebäudefestsetzungen (Pultdach, Flachdach)</li><li>- Festsetzung Wand- und Firsthöhen (12,50 m, 13,50 m)</li><li>- Überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen: Stellplätze, Tiefgaragen abfahrt und Rampenüberdachung.</li></ul> Grünordnerische Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen. Im vorliegenden Deckblatt werden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen zur Straßenraumbegrünung und Grundstücksdurchgrünung getroffen.
3.	<b>BAULEITPLANVERFAHREN</b> Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000	
MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 14	
	

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 14 M 1:1000	
	

<b>Bebauungsplandeckblatt Nr. 14 Höll-Ost</b>	
Stadt: Landkreis: Reg.-Bezirk:	Dingolfing Dingolfing/Landau Niederbayern
 Norden 1:1000	
<b>PRÄAMBEL</b> Die Stadt Dingolfing erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 19/2007, S. 588; BayRS 1132-1-15), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.08.1982, neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) dieses Bebauungsplandeckblatt als Satzung.	
<b>PLANTEAM</b> Ingenieurbüro Christian Loibl	
Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723 mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de	
STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG VERMESSUNG-GEODINFORMATIONSSYSTEME Landshut, den 10. Dezember 2025  Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl	
Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.	
Entwurf:	07.10.2025
Bearbeitung: Zeichnungsnummer:	Ascher BD 2025-3591/Satzung