

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.1. BEBAUUNG

#### 0.1.1. BAUWEISE

geschlossen nach § 22 Abs. 3 BauNVO

#### 0.1.2. GARAGEN UND NEBENGEBAÜDE

Zulässig sind Satteldächer (bis DN 30°), Pultdächer bis DN 10° oder Flachdächer.

#### 0.1.3. GEBÄUDE

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. ZAHL DER WOHNINHEITEN

(gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.4.1. Je volle 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohninheit zulässig.

(Hinweis: Dies entspricht insgesamt max. 40 Wohninheiten auf dem Grundstück)

#### 0.1.5. STELLPLATZBEDARF

0.1.5.1. Pro Wohninheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf der Grundstücksfläche nachzuweisen.

#### 0.1.6. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.6.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

#### 0.2. GRÜNDUNG

0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze aus der Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Dingolfing zu verwenden.

#### 0.2.2. BÄUME DER WUCHSKLASSE 2

Es sind gemäß Planzeichen 13.1. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obsbaum sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.  
Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammmfang

## BEGRÜNDUNG

### 1. ALLGEMEINES

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. HINWEISE ZUR PLANUNG

#### 2.1. Bestand

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 Löhe-, Böckler- und Kettelerstraße (Hausnummern Bocklerstraße 1 und 3, Löhestraße 2) und betrifft die Fl-Nrn. 1767, 1770, 1984/2 und 1773/1 (Teillf.) der Gemarkung Dingolfing. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 3210 m<sup>2</sup> (mit CAD gemessen). Im Änderungsbereich ist bisher im Allgemeinen Wohngebiet ein Baufenseiter für 1 ein Wohngebäude an der Bocklerstraße mit drei Vollgeschossen sowie im rückwärtigen Bereich ein Baufenseiter für ein langgezogenes Garagengebäude festgesetzt. Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut.

#### 2.2. Änderungen

Geplant wird ein Neubau der bestehenden Wohnanlage, der neben einer Modernisierung auch eine Vergroßerung 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:

- Anpassung des Baufestes für ein L-förmiges Gebäude an der Bockler- und Löhestraße
- Festsetzung von 4 Vollgeschossen
- Festsetzung von 1 WE je 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (entspricht max. 40 Wohninheiten)
- Anpassung der Gebäudefestsetzungen (Pultdach, Flachdach)
- Festsetzung Wand- und Firsthöhen (12,50 m, 13,50 m)
- Überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen: Stellplätze, Tiefgaragen abfahrt und Rampenüberdachung.

Grünordnerische Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen. Im vorliegenden Deckblatt werden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen zur Straßenraumbegrünung und Grundstücksdurchgrünung getroffen.

### 3. BAULEITPLANVERFAHREN

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m<sup>2</sup> 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.

## 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)

#### 1.1. Wohnbauflächen



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Als Höchstgrenze vier Vollgeschosse  
GRZ = 0,4 GFZ = 1,6

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

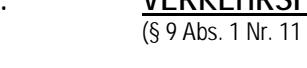
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Trafostation

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

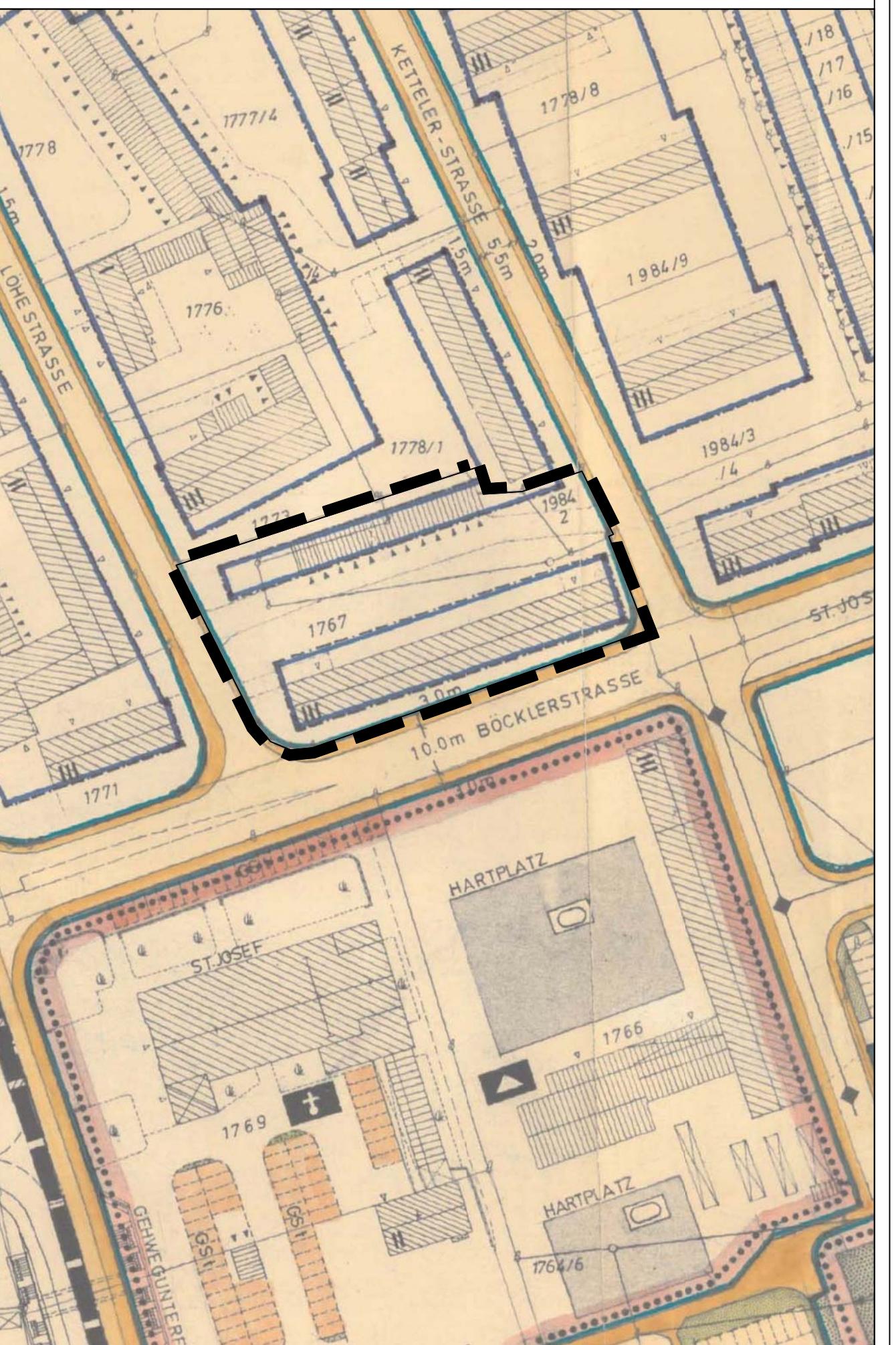
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Baum der Wuchsklasse II, privat

## RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

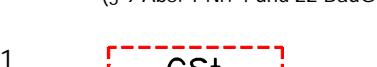
### MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 14



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

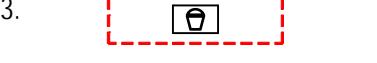
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Gemeinschaftsstellplatz



Gemeinschaftsiegargarage,  
Fläche für Rampe / Rampenüberdachung



Spielplatz



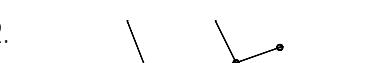
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanklatts (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## PLANLICHE HINWEISE

### 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN



Flurstücknummer



Flurstücksgrenze



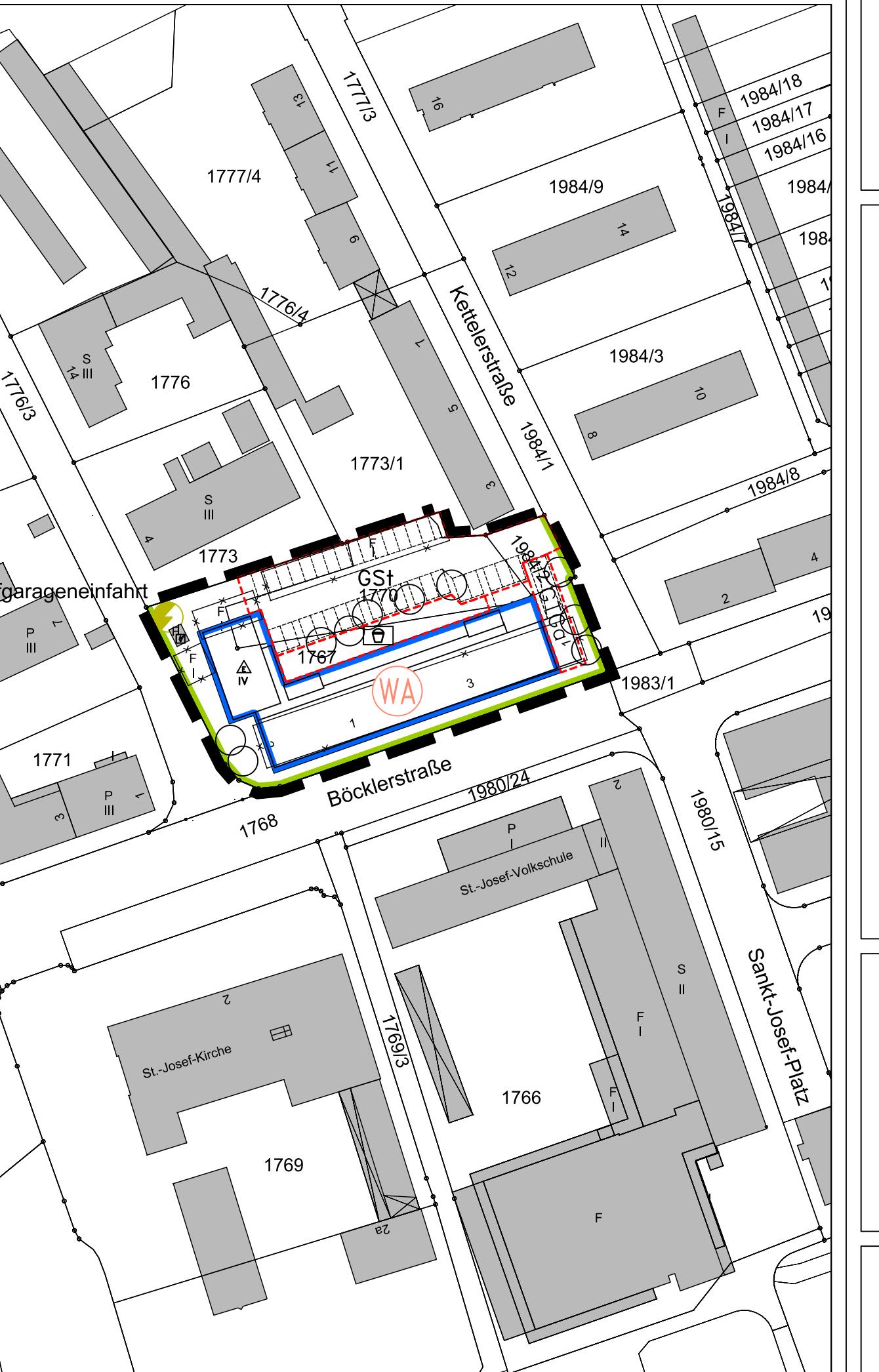
Wohn- und Nebengebäude Bestand  
Mit Eintragung der Hausnummer,  
Dachform, Geschosszahl



Gebäudebestand abzubrechen

Alle nicht angesprochenen planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höll-Ost“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

## ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 14 M 1:1000



## VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplanänderung "Höll-Ost" durch Deckblatt Nr. 14

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

### 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

### 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

### 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

### 7. INKRAFTTRITTEN

Die Satzung wurde gemäß § 10 BauGB am 27.01.2026 ortsüblich bekanntgemacht.  
Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereithalten 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

## Bebauungsplandekblatt Nr. 14 Höll-Ost

Dingolfing  
Dingolfing/Landau  
Niederbayern  
1:1000

### P R Ä A M B E L

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 (BayOB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588, BayRS 2132-1-B), 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 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie der Baunutzungsverordnung (BauV) vom 26.06.1962, 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 Bebauungsplandekblatt

**PLANTEAM**  
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühlensiel  
fon 0811/9756722 – fax 0811/9756723  
mail@ib-planteam.de – www.ib-planteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG  
OBJEKT-ERSCHISSLUN