

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

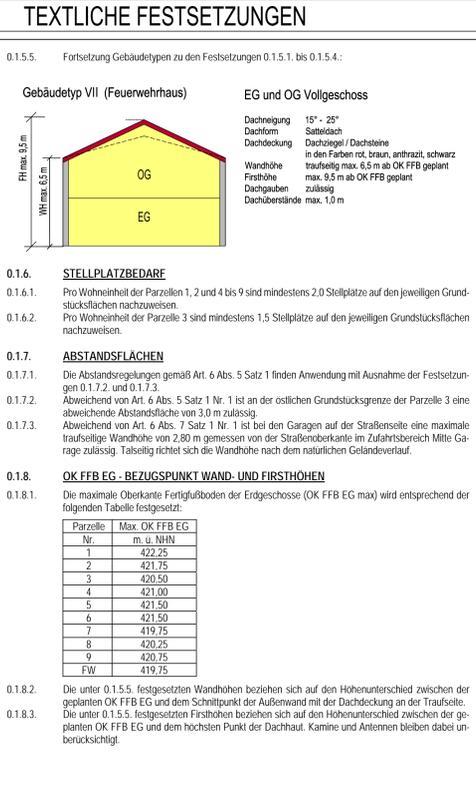
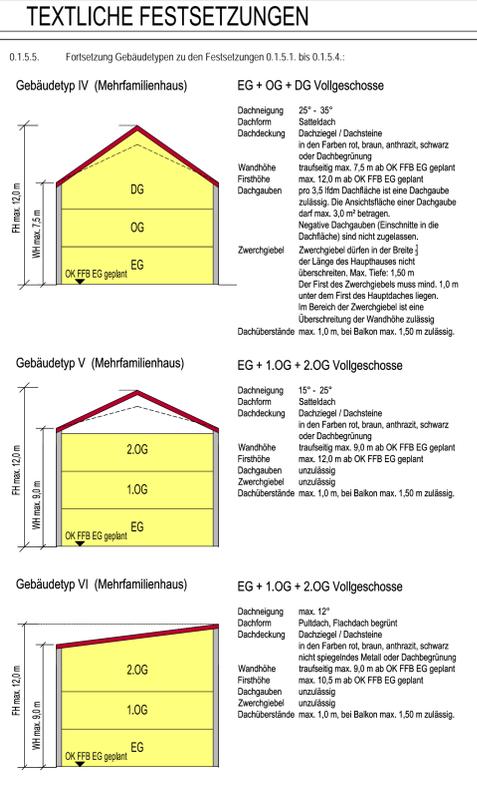
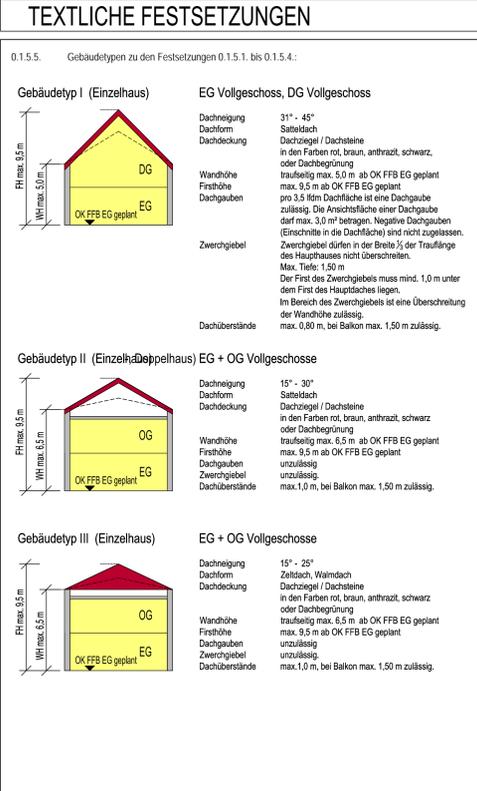
0.1. BEBAUUNG
0.1.1. BAUWEISE
 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
 0.1.1.2. Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO für das Wohngebäude Parzelle 3, hier darf in voller Länge bis an die Baugrenzen herangebaut werden.
 0.1.1.3. Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO für die Nebengebäude Parzelle 3, hier darf an die Grundstücksgrenzen jeweils in voller Länge bis an die Baugrenzen herangebaut werden.

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 gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeerhöhungen und -abtragungen bis zu 50 cm.
 Im Bereich der Parzelle 3 sowie der Feuerwehr sind Aufschüttungen bis 200 cm zulässig.
 Im Bereich der Tiefgarage Parzelle 3 darf bis OK TG angegedekt werden.
 Geländebestuhlungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

0.1.3. ENFRIEDUNGEN
 Öffentliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
 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 Laten mindestens 45 mm.
 0.1.3.3. Art seitlich und rückseitig: Zusätzlich zu den vorgenannten auch Maschendraht.
 0.1.3.4. Unzulässig sind: Mauern, Gabeln, Nadelgehölzhecken 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 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrseite eine Wandhöhe von 2,80 m gemessen von der Straßeneberkante im Zufahrtbereich. Tatsächlich nicht sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.
 0.1.4.3. Carportplätze 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 Zufahrtbereich sind unzulässig. Die Zufahrtbreite 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 Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von 15 m² in Holzbauweise zulässig.

0.1.5. GEBÄUDE
 0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+O).
 0.1.5.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2. Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoss bzw. Erdgeschoss und zwei Obergeschosse.
 0.1.5.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3. Feuerwehr: Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+O).
 0.1.5.4. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.4. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und Obergeschoss (E+O).
 Gebäudeformen entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.5.



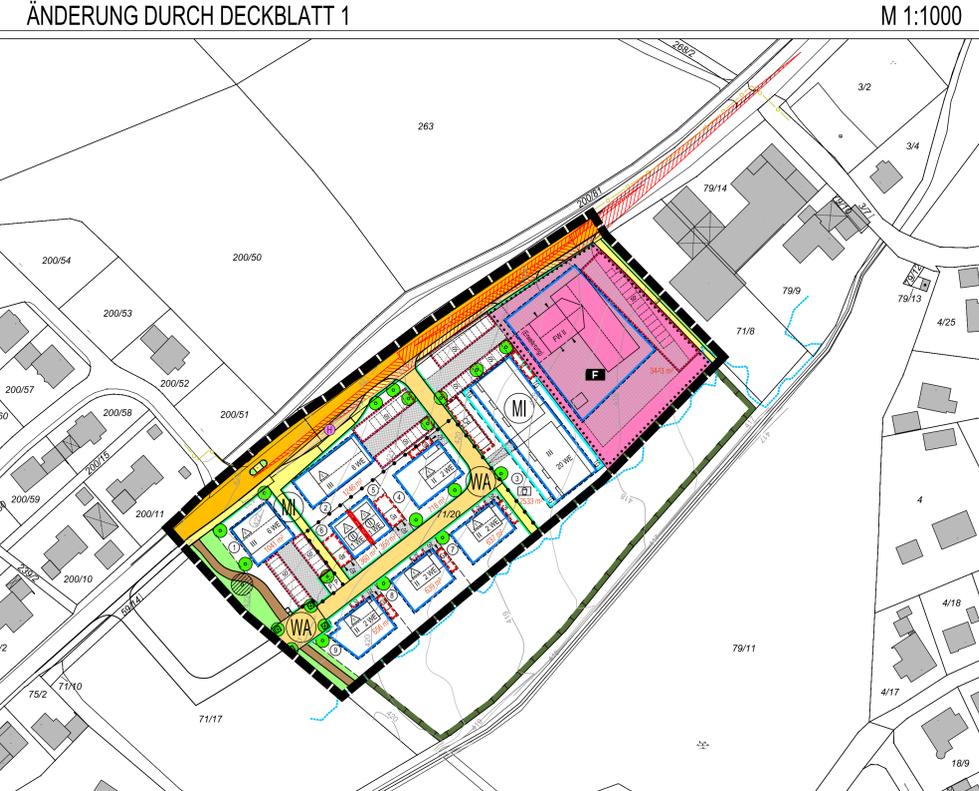
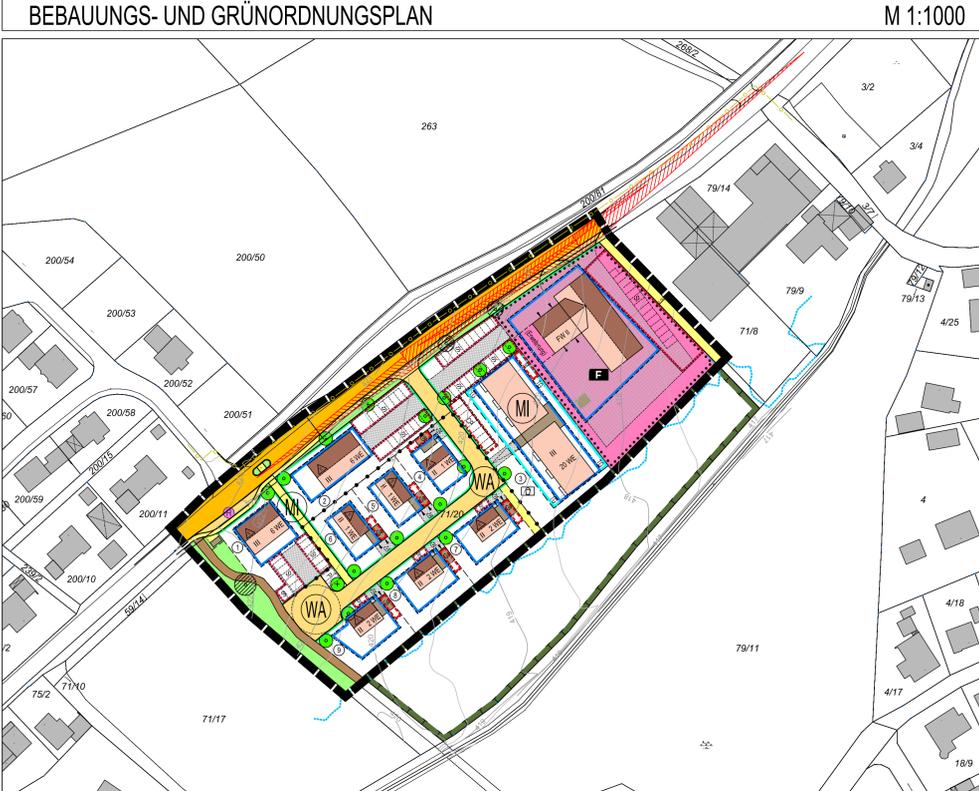
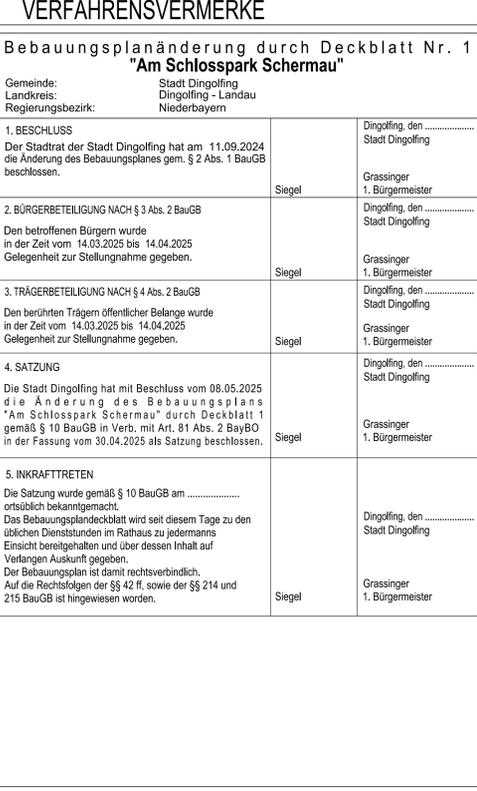
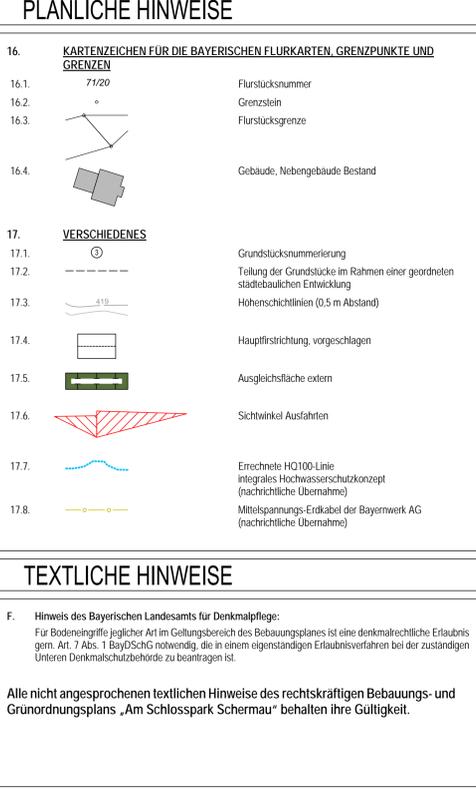
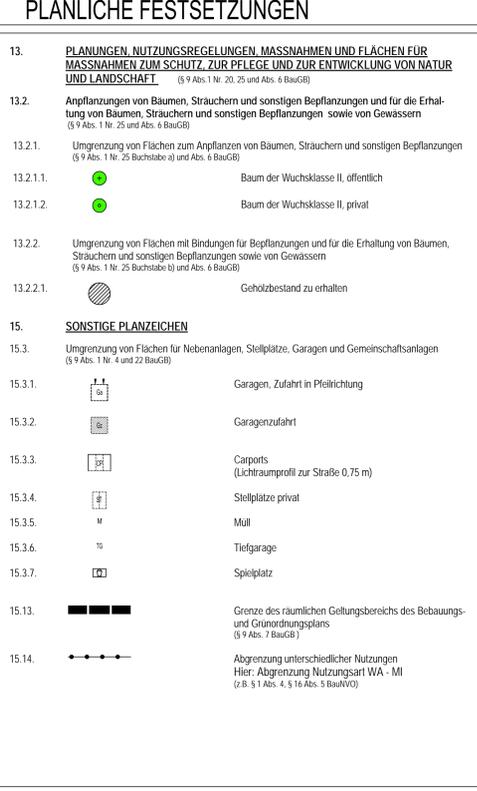
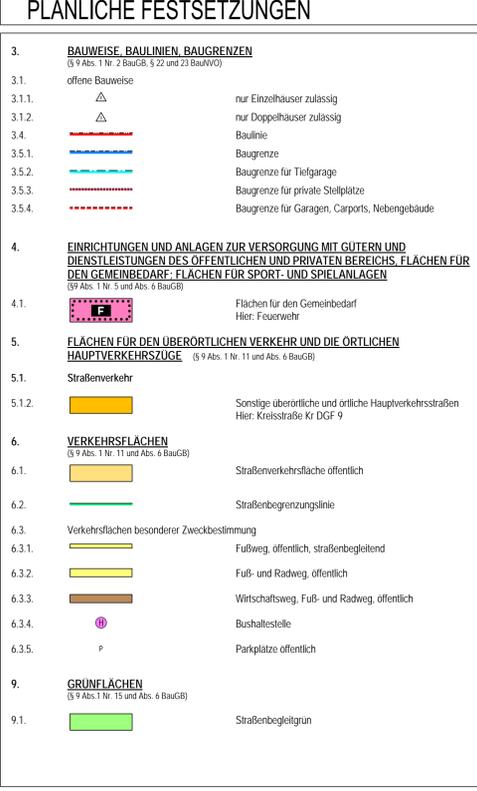
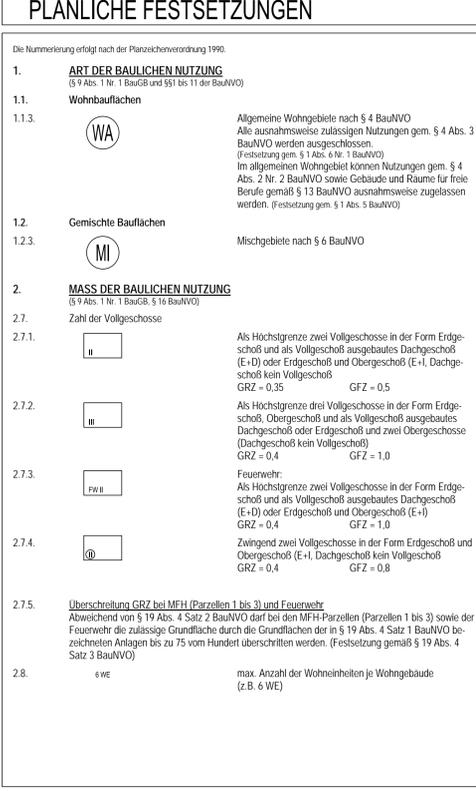
BEGRÜNDUNG

1. **ALLGEMEINES**
 Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat in seiner Sitzung am 11.09.2024 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Schlosspark Schermau" durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

2. **HINWEISE ZUR PLANUNG**
 2.1. **Bestand**
 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Schlosspark Schermau" erlangte im Jahr 2022 Rechtskraft. Er beinhaltet die Ausweisung von Misch- und Wohngebietflächen im Osten des Ortsteils Schermau. Im Zuge der Erschließungsplanung wurden diverse Änderungen im Vergleich zum Bebauungsplan vorgenommen. Hieraus ergibt sich die Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans. Als Geltungsbereich für das Bebauungsplandeckblatt wird dabei der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans herangezogen. Der Änderungsbereich umfasst somit entsprechend dem Bebauungsplan ca. 15593 m² und betrifft die Fl.-Nrn. 71/20 (TH), 59/25 (TH), 59/14 (TH), 59/24 (TH) und 200/78 (TH) der Gemarkung Frauenbiburg.

2.2. **Änderungen**
 Folgende Änderungen werden vorgenommen:
 1. Der Weg entlang der östlichen Grenze wird schmaler dargestellt. Die Restfläche wird als Straßenbegleitgrün dargestellt. Die Änderung dient der Erhaltung der auf dem Nachbargrundstück angrenzenden Hecke.
 2. Die Busbuch an der Schermauer Straße wird weiter östlich realisiert, als bisher geplant. Sie liegt nun im Bereich vor der Parzelle 2. Dadurch ergibt sich auch die Notwendigkeit, die Grenze zwischen Parzelle 2 und den Parzellen 4, 5, und 6 nach Süden zu verschieben. Da diese Grundstücke nun entsprechend kleiner werden, wurde auf Parzelle 5/6 ein Doppelhaus geplant und Parzelle 4 nach Westen vergrößert.
 3. Der Fußweg entlang der Schermauer Straße bis zur Busbuch wurde verbreitert. Der bisher geplante Grünstreifen zwischen dem Fußweg und den südlich angrenzenden Grundstücken entfällt.
 4. Die interne Erschließungsstraße endete bisher als „Wendehammer“ im Bereich der Parzellen 1 und 9. Künftig soll die Erschließungsstraße als Ringerschließung durch das Baugebiet „Am Schlosspark Schermau“ zurück zur Schermauer Straße geführt werden. Im Bereich des bisherigen Wendehammers wird eine Straßenaufweitung als rechteckige Platzfläche geplant, die ebenfalls in den Bebauungsplan eingezeichnet wurde.
 5. Im Bereich östlich neben der Platzfläche wurden entsprechen der bisherigen Planung auch 2 öffentliche Parkplätze geplant.
 6. Alle Fußwege und Straßen wurden an die aktuelle Planung angepasst.
 7. Wo erforderlich, wurden Darstellungen zu Gehölzplantagen und Gehölzbestand angepasst.
 8. Für das Doppelhaus wurden Festsetzungen neu hinzugefügt. (0.1.5.4., 2.7.4.). Die Höhenfestsetzung für die Doppelhaushälfte Parzelle 5 wurde angepasst.

3. **BAUWEISENVERFAHREN**
 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 die Beantragung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
 Somit ist kein Umweltbericht nach § 23a 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.



Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 1 Am Schlosspark Schermau

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

Norden
 1:1000

PRÄAMBEL
 Die Stadt Dingolfing erlässt aufgrund des § 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3046), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (OVBl. S. 388, BayRS 2124-14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (OVBl. S. 250), durch 14 des Gesetzes vom 07.07.2018 (OVBl. S. 371) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (OVBl. S. 371) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.06.1990 (OVBl. S. 706; BayRS 2003-1-14), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (OVBl. S. 388) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.07.2017 (BGBl. I S. 3169) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 178) den Bebauungsplan als Satzung.

PLANTEAM
 Ingenieurbüro Christian Loibl
 Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensfeld
 fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
 mail@b-plantteam.de - www.b-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
 OBJEKT-ERSCHLÜSSELSPLANUNG
 VERMESSUNG-GEONFORMATIONSYSTEME
 Landshut, den 30. April 2025

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Ab-Rasterfolien wurden amtliche Plankarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestmögliche Gebäudeflächen sind daher hinsichtlich deren Lagegenauigkeit kein Gewähr übernommen. Dieser Plan ist unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
 Eine Weiterverwertung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planherstellers gestattet.

Entwurf: 12.02.2025
 Bearbeitung: Ascher
 Zeichnungsnummer: BO 2024-3678/Satzung