

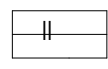
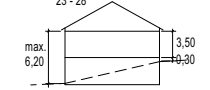
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.	BAUWEISE
0.1.1.	offen
0.3.	FIRSTSTRICHUNG
0.3.4.	Die vorgeschlagene Firststrichung verläuft parallel zum Mittelstrich.
0.4.	EINFRIEDUNGEN
0.4.11.	Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.17. und 2.1.20.
Art:	Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben. Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenhinterpflanzungen errichtet werden.
Höhe:	Über den Straßen- bzw. Gehsteigoberkanten höchstens 1,20 m. Bei erforderlicher Anpassung an den Straßenverlauf sind in Teilschritten von Einfriedungen Höhen von max. 1,40 m über Straßen- / Gehsteigverlauf zulässig.
Vorgärten:	Schottergärten sind unzulässig.
0.5.	GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
0.5.10.	Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden.
0.5.15.	Bei zusammengebauden Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
0.5.20.	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden je Einzelanlage bis zu einer Fläche von 25 m² und in Summe von max. 50 m² sowie sonstige Nebenanlagen zulässig.
0.6.	GEBÄUDE
0.6.2.	Zur planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.17.
Dachform:	bei I Satteldach 28° - 35° bei II Satteldach 23° - 28°
Dachdeckung:	Pflannen dunkelbraun oder rot, Solaranlagen
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	bei I bis zu 0,60 m zulässig bei II unzulässig
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m bis OK FFB EG
Ortsgang:	max. 0,30 m
Traufe:	max. 0,30 m
Wandhöhe:	bei I hangseitig max. 3,80 m bei II hangseitig max. 6,20 m
0.6.4.	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.20.
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Dachbegrünung, Solaranlagen
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m bis OK FFB EG bezogen auf Straßenanschluss (bei 409,75 üNN)
Wandhöhe:	max. 7,00 m ab OK FFB EG
Dachaufbauten:	Dachaufbauten, z.B. für Aufzugsbefahrten, Dachastritte, haustechnische Einrichtungen und Beschattungen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und dürfen max. 25% der Dachfläche einnehmen. Die Höhe von Dachaufbauten darf gemessen vom oberen Abschluss der Wand 3,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind abweichend zu Satz 1 - Dachaufbauten vollflächig zulässig.
Absturzsicherungen:	Die max. erlaubte Wandhöhe darf durch notwendige Geländer in leichter und transparenter Konstruktion um max. 1,00 m überschritten werden.

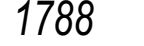
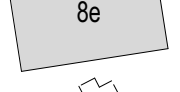
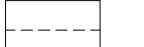
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.	BEPFLANZUNG
0.8.4.	Der Geltungsbereich des Deckblatt-2 mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der „Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Dingolfing“ (Regierung von Niederbayern, SG 51, Fachfragen für Naturschutz, Oliver Dibal, 11.09.2020) sowie ergänzend hierzu mit heimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Die im Freilichtplan vom 08.06.2026 dargestellte Anzahl und ungefähre Lage der Bäume (15 Stück) und Strauchgruppen gilt als Festsetzung. Mindestpflanzqualitäten: Hochstämme: HST 3xv, m. B., STU 14-16 cm Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3-4 Tr., 60-100 cm Obstbäume: H 2xv STU 8-10 / 10-12, Unterlage Sämling
0.9.	ABSTANDSFLÄCHEN
0.9.1.	Es gilt die Bayerische Bauordnung in ihrer jeweiligen Fassung.
0.10.	STELLPLÄTZE
0.10.1.	Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
0.11.	GESTALTUNG DES GELÄNDES
0.11.1.	Im südlichen Grundstücksbereich sind Aufschüttungen zulässig, jedoch nur soweit bis das angrenzende Straßenniveau an der südwestlichen Grundstücksgrenze erreicht wird.
0.12.	BODENDENKMALPFLEGERISCHE BELANGE
0.12.1.	Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Folgende Hinweise sind zu beachten: - Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGG (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen sind zu finden unter: 200526 bldf denkmalvermutung flyer.pdf (bayern.de) - Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen sind unter https://www.zdfr.bayern.de/ma/n/Information und -http://www.zdfr.bayern.de/ma/n/Information und -service/fachanwender/leiderungsvorgaben_april_2020.pdf zu finden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
1.1.	Wohnbauflächen
1.1.3.	 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1.	Zahl der Vollgeschosse
2.1.17.	 als Höchstgrenze sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss (Hanghaus) bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
	Geschossfläche
2.1.20.	als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse und sichtbares Untergeschoss bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 Die Bruttogrundfläche des 2. Vollgeschosses/OGs darf hierbei maximal 60 % der Bruttogrundfläche des 1. Vollgeschosses/EGs betragen!
	Bereich Geschossfläche EG
	Bereich Vordach EG
	Bereich Geschossfläche OG
	Wandhöhe/Firsthöhe bei 2 Geschossen: max. 7,00m ab OK FFB bei OK FFB = 0,00 EG = 410,0 üNN 2.9. 2 WE Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.1.	0 offene Bauweise
3.5.1.	 Baugrenze
3.5.2.	 Begrenzung Fläche Besucherparkplätze
3.5.3.	 TG - unterirdische Räume und Tiefgarage Unterirdische Räume sowie die Tiefgarage können die Baugrenzen überschreiten.
6.	VERKEHRSFLÄCHEN
6.2.1	 Straßenbegrenzungslinie Bestand
6.2.2	 Straßenbegrenzungslinie Neu
6.2.2	 Straßenverlauf Neu

PLANLICHE HINWEISE

15.	SONSTIGE PLANZEICHEN
15.15.	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts (§ 9 Abs. 7 BauGB)
16.	KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
16.1.	 Flurstücksnummer
16.2.	 Grenzstein
16.3.	 Flurstücksgrenze
16.4.	 Gebäude Bestand (mit Eintragung der Hausnummer)
16.5.	 Gebäude, Bestand, abzubauen
17.	VERSCHIEDENES
17.3.	 Hauptfirststrichung vorgeschlagen
17.6.	 Höhenlinien (0,5 m Abstand)
17.7.	 Zufahrt in Pfeilrichtung, max. zulässige Durchfahrtsbreite = 6,00m (festgelegter Standort)
17.8.	 Zaun/Grenzwauer geplant

VERFAHRENSVERMERKE

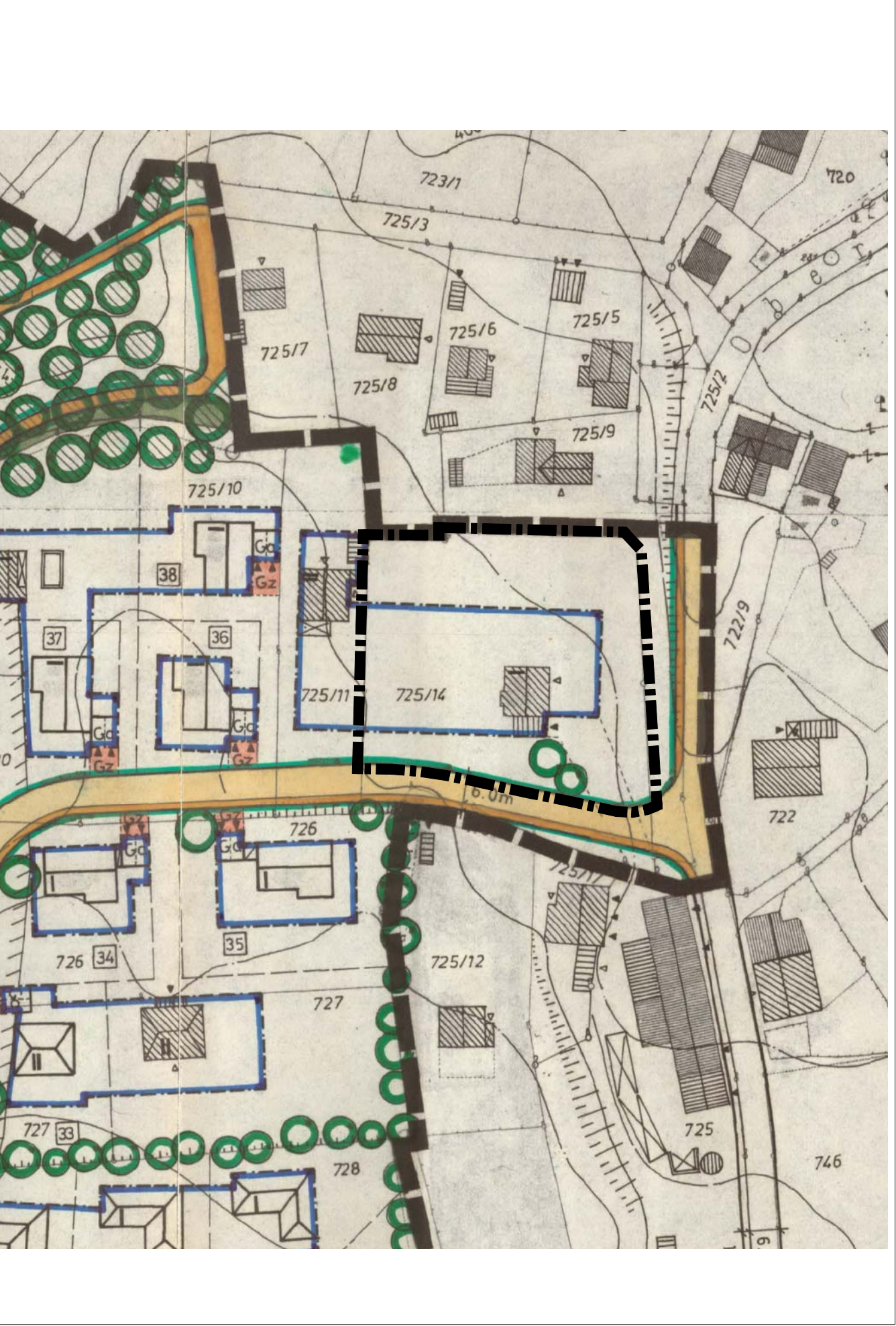
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "Schwedenschanze" durch DECKBLATT NR. 2		
Gemeinde: Landkreis: Regierungsbezirk:	Stadt Dingolfing Dingolfing - Landau Niederbayern	
1. BESCHLUSS		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat am 29.06.2023 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Änderungsverfahren nach § 13a BauGB beschlossen.		Siegel Valentin Walk 1. Bürgermeister
2. EINGESCHRÄNKTE BÜRGERBETEILIGUNG		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.		Siegel Valentin Walk 1. Bürgermeister
3. TRÄGERBETEILIGUNG		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.		Siegel Valentin Walk 1. Bürgermeister
4. ERNEUTE AUSLEGUNG ZUR EINGESCHRÄNKTEN BÜRGERBETEILIGUNG		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 08.05.2026 bis 08.06.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.		Siegel Valentin Walk 1. Bürgermeister
5. ERNEUTE AUSLEGUNG ZUR TRÄGERBETEILIGUNG		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.05.2026 bis 08.06.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.		Siegel Valentin Walk 1. Bürgermeister
6. SATZUNG		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Die Stadt Dingolfing hat mit Beschluss vom 18.06.2026 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 17.06.2026 als Satzung beschlossen.		Siegel Valentin Walk 1. Bürgermeister
7. INKRAFTTRETEN		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung und Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.		Siegel Valentin Walk 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1.	ALLGEMEINES
Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat in seiner Sitzung am 29.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan "Schwedenschanze" durch das Deckblatt Nr. 2 zu ändern. Das Deckblatt 2 ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan "Schwedenschanze" und das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Schwedenschanze".	
2.	HINWEISE ZUR PLANUNG
2.1.	Bestand Der Bebauungsplan "Schwedenschanze" stammt aus dem Jahr 1979 und beinhaltet die Ausweisung eines Wohngebiets (WA) im Süden des Stadtkerns. Der Änderungsbereich liegt im Nordosten des Geltungsbereichs an der Dingolfinger Straße und betrifft den überwiegenden Teil der Flurnummer 725/14 - Gemarkung Dingolfing. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 2942 m² (mit CAD gemessen). Für diesen Bereich wurde 2017 das "Deckblatt 1" zum Bebauungsplan "Schwedenschanze" erstellt. Seit 2018 ist es rechtskräftig. Das Deckblatt 1 beinhaltet folgende Änderungen: 1. Neuparzellierung in insgesamt 2 Baugrundstücke (Einzelhäuser) 2. Einweisung Baufelder nach Osten. 3. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. 4. Für die geplanten Wohngebäude werden jeweils maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. (Jeweils 1 Vollgeschoss entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans) Ansonsten gelten die Festlegungen des Bebauungsplans "Schwedenschanze".
2.2.	Änderungen durch Deckblatt 2 Das Deckblatt 2 beinhaltet folgende Änderungen: 1. Ergänzend zum Gebäudetyp "Satteldach" (Festsetzung 0.6.2. und 2.1.17.) ist für den Geltungsbereich des Deckblatt 2 auch ein Flachdach zulässig (Festsetzungen 0.6.4. und 2.1.20.) Dachform: Flachdach Dachdeckung: Gründach und Solaranlagen Wandhöhe: max. 7,00 m ab OK FFB Erdgeschoss 2. Nebenanlagen: auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden je Einzelanlage bis zu einer Fläche von 25 m² und in Summe von max. 50 m² sowie sonstige Nebenanlagen zulässig. 3. Dachaufbauten und Absturzsicherungen sind wie in Ziffer 07. beschrieben zulässig. 4. Die Baugrenzen werden auf ein dem Entwurf angepasstes Maß und im Lageplan „Deckblatt 2“ dargestellt reduziert. Unterirdische Räume sowie die Tiefgarage können die Baugrenzen überschreiten.
3.	BAULEITPLANVERFAHREN Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Verfahren begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der 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 Bau GB). Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.
4.	BEGRÜNDUNG Die Nutzung der ökologischen Vorteile von begrünten Flachdächern mit PV-Anlage sind mittlerweile bei Neubauten zur Verpflichtung geworden. Die Erhaltung der Biodiversität, die Entlastung des städtischen Entwässerungssystems bei Starkregen und die Energiegewinnung im Sinne der Klimaschutzoffensive sind hier die wichtigsten Schlagwörter. Die Abweichung von der Traufhöhe ist eine Folge der Änderung der Dachform vom Satteldach zum Flachdach. Die Gesamthöhe des Gebäudes ist in diesem Fall sogar geringer als die Höhe eines laut Bebauungsplan Schwedenschanze zulässigen Gebäudes inklusive Dach. Die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange (Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargebäude) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

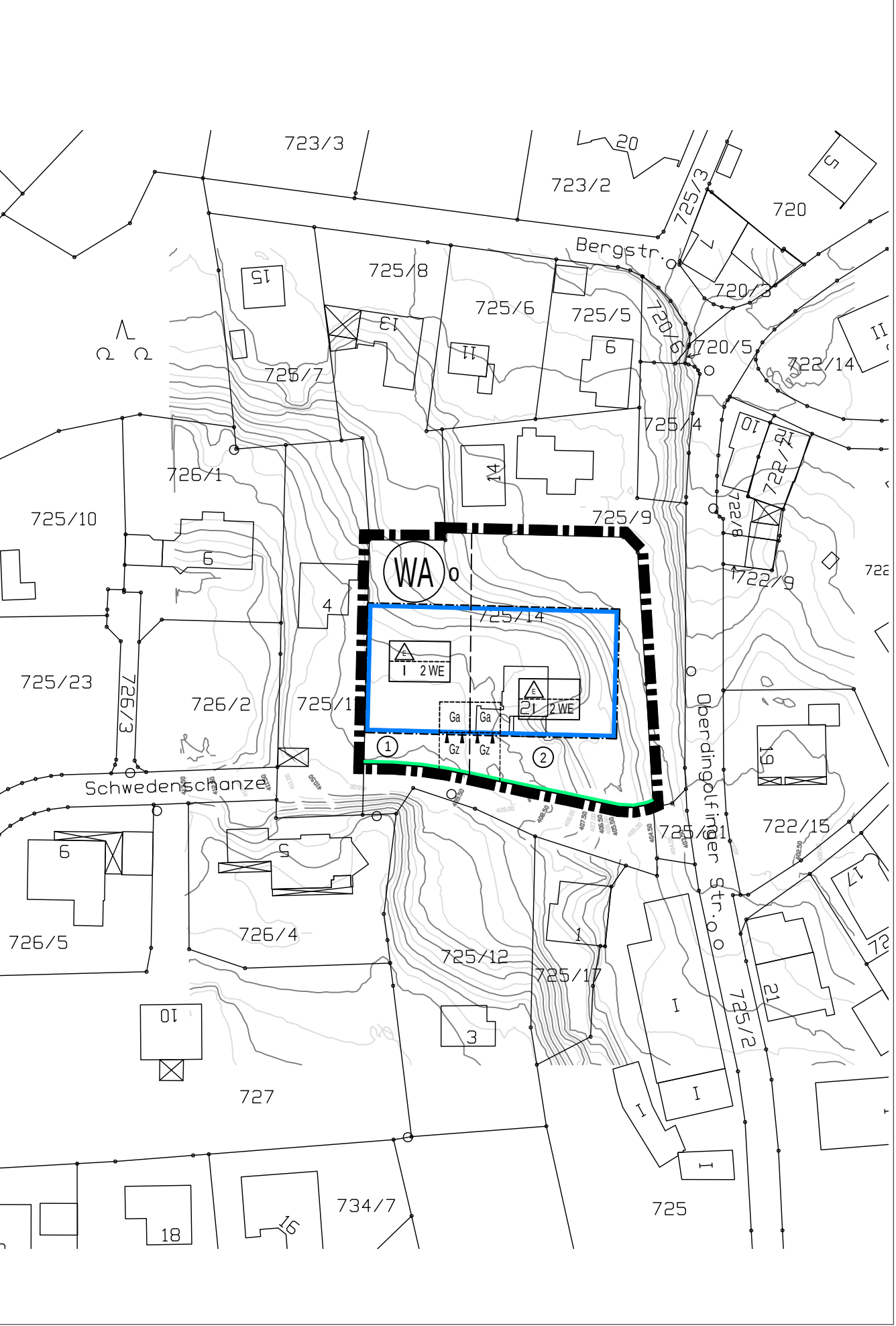
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 1



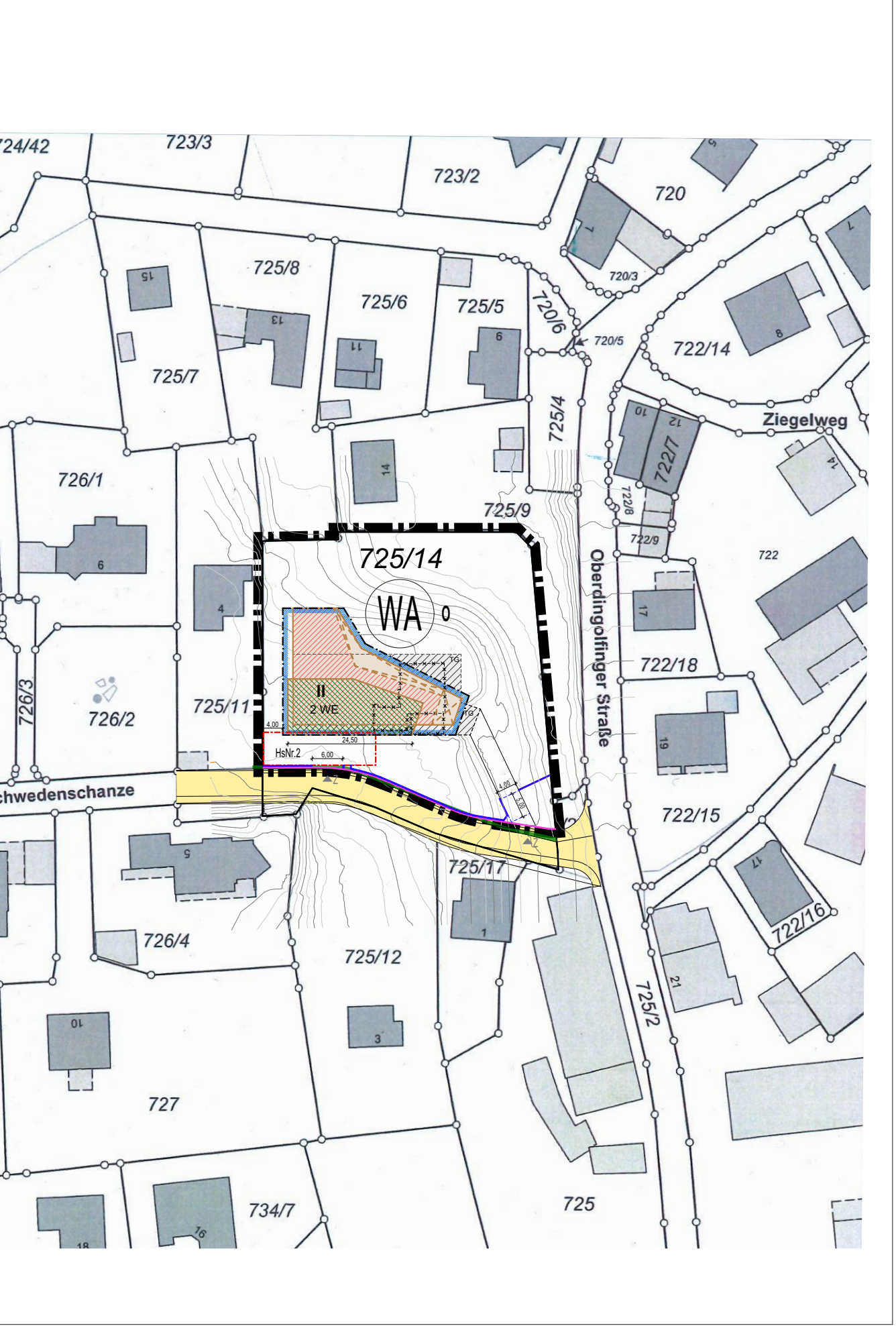
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 1



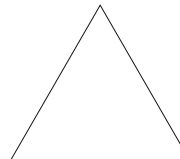
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2 M 1:1.000

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 2



Bebauungsplandeckblatt Nr. 2

Schwedenschanze

Gemeinde: Landkreis: Reg.-Bezirk:	Stadt Dingolfing Dingolfing-Landau Niederbayern	 Norden 1:1000
PRÄAMBEL Die Stadt Dingolfing erläßt auf Grund 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. I, Nr. 189), sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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, Bay RS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962, neugefasst durch die Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) diesen Bebauungsplan als Satzung und ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan "Schwedenschanze" sowie das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Schwedenschanze".		
Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist unetherechtlich geschützt! Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.		
Datum: Änderung:	17.06.2026	
Bearbeitung: Zeichnungsnummer:	Vogginger, Stanko Deckblatt 2 - 260817	