

STADT DINGOLFING

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Dingolfing-Landau

DECKBLATT NR. 10 ZUM BEBAUUNGSPLAN „GOBEN I“

Begründung

Satzung vom 16.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1	Aufstellungsbeschluss / Verfahren	4
1.2	Planungsanlass / Ausgangssituation	7
2.	ÄNDERUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 10.....	7
3.	BEGRÜNDUNG	8
3.1	Allgemeines/Beschreibung des Plangebietes/Geltungsbereich	8
3.2	Städtebauliche Ziele und Zweck der Planung.....	10
3.3	Änderungen durch das Deckblatt Nr. 10.....	11
4.	GRÜNORDNUNG.....	15
4.1	Öffentliche Grünflächen/Gewässerrand	15
4.2	Pflanzgebot für Bäume und Sträucher	16
5.	EINGRIFFSREGELUNG / MINDERUNGSMASSNAHMEN.....	16
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	17
7.	ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG	18
7.1	Verkehrerschließung	18
7.2	Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	18
7.3	Abwasserentsorgung	18
7.4	Stromversorgung	18
7.5	Telekommunikation	18
7.6	Abfallbeseitigung	18
8.	TEXTLICHE HINWEISE	18
9.	PFLANZLISTE	18
10.	UNTERLAGENVERZEICHNIS	19

Verfahrensträger:

Stadt Dingolfing

Dr.-Josef-Hastreiter-Str. 2
84130 Dingolfing
Tel.: 08731 / 501-0
Fax: 08731 / 501-166
Mail: stadt@dingolfing.de
Web: www.dingolfing.de

Dingolfing, den

.....
Armin Grassinger
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Gerda Schiessl
Dipl.-Ing. (FH)

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Die Stadt Dingolfing hat mit Beschluss vom 22.02.2024 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Goben I“ vom 23.05.1973 einschließlich der Deckblätter Nrn. 2, 5, 6, 7 und 8 durch Deckblatt Nr. 10 beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Goben I“, südlich der Brumather Straße (vgl. Ursprungsplan).

Gegenstand der Änderungen sind planliche und textliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude. Darüber hinaus werden Baugrenzen aufgeweitet und einzelne Festsetzungen entsprechend den Anforderungen heutiger Baustandards modernisiert oder ergänzt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goben I“ in der rechtskräftigen Fassung vom 23.05.1973 einschließlich der Deckblätter Nrn. 2, 5, 6, 7 und 8 werden durch das Deckblatt Nr. 10 vollständig ersetzt und im Zuge des Verfahrens digitalisiert.

Das Deckblatt Nr. 10 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (i. V. mit § 13 BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und mit dem Ziel der Nachverdichtung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13a BauGB:

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB muss 70.000 m² oder weniger betragen. Daher wurde die folgende Berechnung der jeweiligen Grundfläche für die einzelnen Nutzungsarten in Teilflächen erstellt:

Grundstücksflächen Teilgebiete nach Art der Nutzung:

- WA 1, TF 1 (nordöstlich Vilsstraße):	5.541,00 m ²
- WA 1, TF 2 (südwestlich Vilsstraße):	11.819,80 m ²
- WA 1, TF 3 (östlich Gobener Weg):	17.761,00 m ²
- WA 1, TF 4 (Fl.-Nr. 1364):	1.354,80 m ²
- WA 1, TF 5 (südlich Bayernwerkstraße):	1.290,70 m ²
Summe WA 1:	37.767,30 m ²
- WA 2 (südöstlich Bayernwerkstraße):	6.072,50 m ²
(ohne private Grünflächen)	-1.577,10 m ²
Summe WA 2:	4.495,40 m ²
- WA 3 (südlich Bayernwerkstraße, Ost):	1.564,20 m ²
- WA 4 (südlich Bayernwerkstraße, West):	1.451,70 m ²
Summe WA 3 + WA 4:	3.015,90 m ²
- MU 1 (westlich Gobener Weg, Süd):	2.764,70 m ²
(ohne Privatstraße 1375/3)	
- MU 2, TF 1 (südwestlich Gobener Weg):	9.403,00 m ²
- MU 2, TF 2 (östlich Gobener Weg):	15.580,60 m ²
(ohne Privatstraße 1423/4)	
- MU 2, TF 3 (nordwestlich Stauseestraße):	5.870,90 m ²
- MU 2, TF 4 (südlich Aitrachstraße):	16.653,60 m ²
(ohne Fläche für die Versorgung, 1439/4)	
Summe MU 1 + MU 2:	50.272,80 m ²

- GE, TF 1 (westlich Stauseestraße):	12.717,90 m ²
- GE, TF 2 (östlich Stauseestraße):	15.226,80 m ²
Summe GE:	27.944,70 m ²

Berechnung bebaubare Grundfläche:

- WA 1:	37.767,30 m ² x GRZ 0,40 =	15.106,92 m ²
- WA 2:	4.495,40 m ² x GRZ 0,70 =	3.146,78 m ²
- WA 3 und WA 4:	3.015,90 m ² x GRZ 0,40 =	1.206,36 m ²
- MU 1 und MU 2:	50.272,80 m ² x GRZ 0,40 =	20.109,12 m ²
- GE:	27.944,70 m ² x GRZ 0,80 =	22.355,76 m ²
Summe bebaubare GR		61.924,94 m ²

Die gesamte bebaubare Grundfläche im Geltungsbereich des Deckblattes beträgt: 61.924,94 m²

Somit ist die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB bezüglich der Flächenbegrenzung (20.000 bis max. 70.000 m²) erfüllt, es bedarf jedoch zusätzlich einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB darüber, ob die Planung nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen haben wird.

Es wird die Zulässigkeit von Wohn- und Gewerbebauflächen durch Nachverdichtung von bereits bebauten Parzellen begründet. Festgesetzt werden:

Allgemeine Wohngebiete (1 – 4) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Urbane Gebiete (1 und 2) nach § 6 BauNVO und ein
Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 sind Wohnungen und Wohngebäude nach § 4 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Urbanen Gebieten 1 und 2 sind nach § 6a Absatz 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6a Absatz 2 Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Absatz 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Gewerbegebiet sind nach § 8 Absatz 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die Nrn. 1 und 2 des § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Im Falle des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung auf 1 WE je Grundstück begrenzt.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird ausgeschlossen.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz aus, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz

6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht berührt. Die bisherigen Nutzungen im Gewerbegebiet (GE) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bleiben unverändert bestehen. Die bisher festgesetzten Nutzungen im Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO werden an die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur angepasst. Entsprechend der überwiegenden Wohnnutzung im bisherigen MD zwischen Gobener Weg und Kollbachstraße sowie zwischen Gobener Weg und Bayernwerkstraße (Fl.-Nr. 1364) wird künftig ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im bisher festgesetzten Mischgebiet § 6 der BauNVO 1968 waren

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

regelmäßig zulässig.

Eine vertikale Gliederung des Gebietes oder von Teilen des Gebietes nach § 6 Abs. 4 BauNVO 1968 war nicht festgesetzt.

Wegen eines zwischenzeitlich gestiegenen und teilweise sehr hohen Anteils von Wohnnutzungen und eines damit nicht mehr gegebenen überwiegenden gewerblichen Nutzungsanteils entschloss sich die Kommune, die mit der BauNVO 2017 eingeführte neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) für die bisherigen Mischgebietsflächen festzusetzen.

Die allgemein zulässigen Mischgebietsnutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (2017): *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind* und die Nutzungen nach Nummer 6 (Gartenbaubetriebe) sowie Nr. 7 (Tankstellen) sollen ab der Änderung des Bebauungsplanes künftig nicht bzw. nicht mehr zulässig sein. Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 des § 6 BauNVO sollen im Sinne der gewünschten Gebietsentwicklung unzulässig sein.

Dieser Umstand war zusätzlich ausschlaggebend für die Wahl der Gebietskategorie Urbane Gebiete, da in ihr Gartenbaubetriebe weder regelmäßig noch ausnahmsweise zulässig sind und darüber hinaus, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) künftig ausgeschlossen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) wird in allen Gebietsarten (allgemeine Wohngebiete, Mischgebietsflächen und Gewerbegebiet) nahezu unverändert beibehalten. Lediglich ein kleiner Teilbereich des bisherigen MI, westlich des Gobener Weges, wird an die tatsächliche Bebauungsstruktur angepasst.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind.

1.2 Planungsanlass / Ausgangssituation

Der 14,5 ha umfassende Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Goben I“ vom 13.07.1965 in Dingolfing ist vollständig bebaut. Seit Inkrafttreten 1965 wurde der Bebauungsplan durch 9 Deckblätter geändert, von denen 5 innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 10 liegen.

Die Stadt hat beschlossen, den Bebauungsplan „Goben I“ durch Deckblatt Nr. 10 durch planliche und textliche Festsetzungen nach BauGB zu ändern und im Zuge dessen das Planwerk auf Basis der digitalen Flurkarte der Vermessungsverwaltung zu digitalisieren. Über den gesamten Geltungsbereich soll durch das Deckblatt Nr. 10 eine gemäßigte Nachverdichtung durch zusätzliche Bebauung oder Aufstockung sowie Dachgeschossausbau ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung war bisher folgendermaßen festgesetzt:

	WA	MD	MI	GE
Geschossigkeit/ Höhenentwicklung:	E + 1 E + 2	E + 1	E + 2 E + 3	A
Grundflächenzahl, GRZ:	≤ 0,4	≤ 0,4	≤ 0,4	≤ 0,8
Geschossflächenzahl, GFZ: - E + 1 - E + 2 - E + 3	≤ 0,8 ≤ 1,0	≤ 0,8	≤ 0,8 ≤ 1,0 ≤ 1,1	≤ 2,2
Bestehende Gebäude E + DG zulässig zum Ausbau für E + 1 als Höchstgrenze				
Traufhöhe bei: - E + 1 (max. Erdgeschoß + 1 Vollge- schoss, Dachgeschossausbau unzulässig)	nicht über 6,50 m ab ge- wachsenem Boden	nicht über 6,50 m ab ge- wachsenem Boden	-	nicht über 15,00 m
- E + 2 (max. Erdgeschoß + 2 Vollge- schosse, Dachgeschossaus- bau unzulässig)	talseitig nicht über 9,00 m ab gewach- senem Boden	-	talseitig nicht über 9,00 m ab gewach- senem Boden	-
- E + 3	-	-	talseitig nicht über 12,00 m ab gewach- senem Boden	-

Eine Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude war nicht festgesetzt.

Doppelhäuser waren nicht zulässig.

2. ÄNDERUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 10

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 10 ersetzen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goben I“ in der Fassung vom 23.05.1973, einschließlich der Deckblätter Nrn. 2, 5, 6, 7 und 8

Für den Planbereich werden die planlichen Festsetzungen im Wesentlichen zu Baugrenzen, Bezugspunkt für die Gebäudehöhe, Anzahl der Wohneinheiten und Zulässigkeit von Doppelhäusern angepasst und die tatsächlichen Grundstücksgrenzen auf Basis der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (digitale Flurkarte) dargestellt. Zudem wurden gestalterische Festsetzungen des Ursprungsplanes an die heutigen Bedürfnisse von Bauwerbern angeglichen und teilweise vereinfacht.

Änderungen oder Ergänzungen der ursprünglichen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Goben I“ durch das Deckblatt Nr. 10 sind in das Plandokument eingeflossen. Die bauplanungs-

rechtlich relevanten Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden digitalisiert und in das Planwerk übernommen, sofern sie künftig gelten sollen.

Bestehende Gebäude, Garagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz. Für baulichen Änderungen, Neu- und Ersatzbauten gelten die Festsetzungen dieser Satzung.

3. BEGRÜNDUNG

3.1 Allgemeines/Beschreibung des Plangebietes/Geltungsbereich

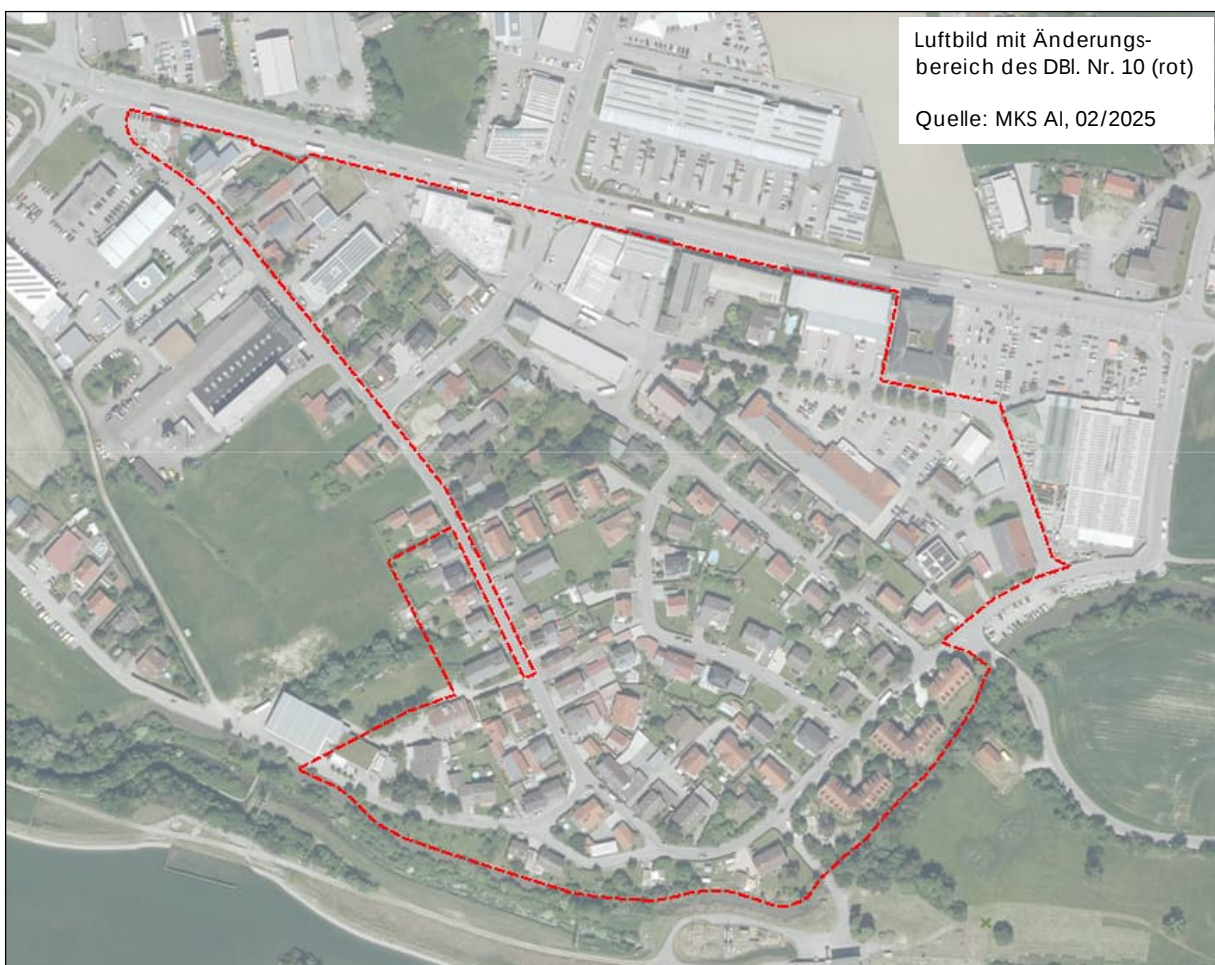
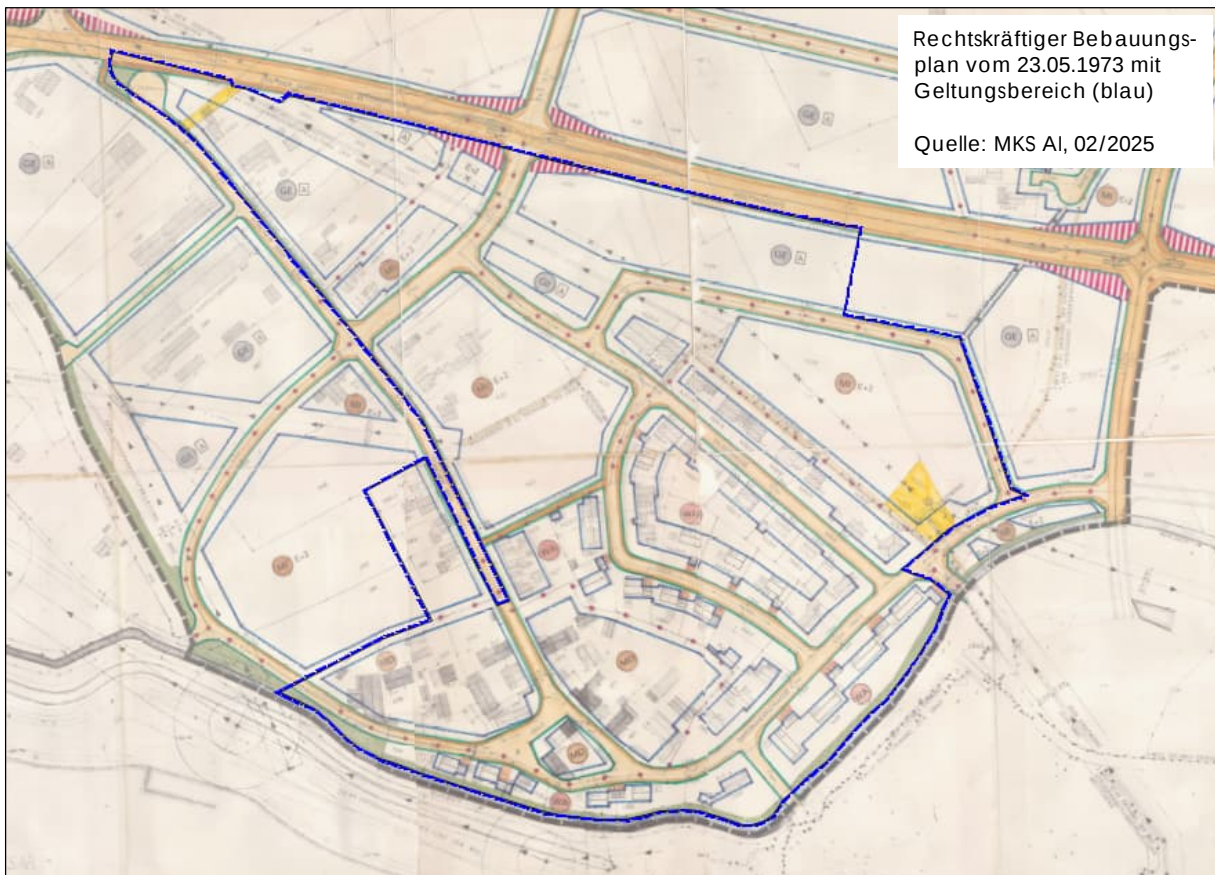
Die Stadt Dingolfing hat in der Sitzung vom 22.02.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Goben I“ mit dem Deckblatt Nr. 10 zu ändern und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebiets der Stadt Dingolfing und wird über die nördlich verlaufende Brumather Straße (St 2111) und die Stauseestraße (etwa mittig des Gebietes) und die Bayernwerkstraße (am Ostrand) von Norden erschlossen.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 zum Bebauungsplan „Goben I“ weist eine Gesamtfläche von 145.413,0 m² (ca. 14,5 ha) auf und umfasst folgende Flurnummern, allesamt der Gemarkung Dingolfing:

1355/T., 1364, 1364/2, 1366, 1366/1, 1366/2, 1368, 1368/1, 1368/2, 1368/3, 1368/4, 1368/5, 1368/6, 1368/7, 1371, 1371/1, 1373, 1373/1, 1375, 1375/1, 1375/2, 1375/3, 1375/4, 1375/5, 1376, 1377, 1379, 1381, 1381/1, 1382, 1383, 1384, 1385/2, 1412, 1412/1, 1412/2, 1413, 1414, 1414/1, 1418, 1419, 1419/1, 1419/2, 1419/3, 1419/4, 1419/5, 1420/1, 1420/2, 1420/3, 1420/4, 1420/5, 1420/6, 1420/7, 1420/8, 1422, 1423, 1423/1, 1423/2, 1423/3, 1423/4, 1423/5, 1423/6, 1423/7, 1423/8, 1423/9, 1423/10, 1423/11, 1423/12, 1423/13, 1426, 1426/1, 1426/3, 1427, 1427/1, 1428/2, 1428/3, 1428/4, 1428/5, 1428/6, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/13, 1439, 1439/3, 1439/4, 1439/8, 1439/9, 1439/10, 1439/11, 1439/12, 1439/13, 1439/14, 1439/15, 1439/18, 1441/2, 1441/3, 1441/5, 1441/6, 1441/7, 1441/8, 1443, 1443/2, 1443/3, 1443/4, 1443/5, 1443/6, 1443/7, 1443/8, 1443/9, 1443/10, 1443/11, 1443/12, 1443/13, 1448, 1450, 1450/3, 1450/4, 1452, 1526, 1527, 1530, 1718/T., 1819/9, 1819/10

Der gesamte Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist bereits bebaut. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist jedoch eine sinnvolle Nachverdichtung durch An- und Erweiterungsbauten möglich.



3.2 Städtebauliche Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Goben I“ erlangte am 23.05.1973 Rechtskraft. Zwischenzeitlich wurden 5 Deckblätter zum Ursprungsplan erstellt, innerhalb des Änderungsbereiches des DB Nr. 10 sind es 5 Deckblätter (Nrn. 2, 5, 6, 7 und 8). Die letzte Änderungsplanung innerhalb des Geltungsbereichs der vorgelegten Planung (Deckblatt Nr. 8) ist am 04.08.2005 rechtskräftig geworden.

Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 10 bestehen in der Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für eine Neuordnung des Gebietes sowie eine gebietsverträgliche Nachverdichtung der nahezu vollständig bebauten Wohnsiedlungsbereiche (WA) sowie der bisherigen Mischgebietsflächen (MI, MD).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nahezu sämtliche Grundstücke bebaut, Baulücken bzw. geringfügig bebaute Grundstücke bestehen derzeit auf den Flurnummern 1418 und 1422.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) wird in allen Gebietsarten (allgemeine Wohngebiete, Mischgebietsflächen und Gewerbegebiet) nahezu unverändert beibehalten und entspricht dem bisher zulässigen Bebauungsgrad. Lediglich ein kleiner Teilbereich des bisherigen MI, westlich des Gobener Weges, wird an die tatsächliche Bebauungsstruktur angepasst.

Auch die Geschossflächenzahlen (GFZ) werden in Anlehnung an den Ursprungsplan für alle drei Gebietskategorien beibehalten und bleiben damit unter den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung, die für allgemeine Wohngebiete bei 1,2, für urbane Gebiete bei 3,0 und für Gewerbegebiete bei 2,4 liegen.

Außerdem wird künftig die Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Beschränkung der Höhenentwicklung (max. Wandhöhe) festgesetzt. Im wohnbaulich geprägten Bereich des bisherigen Mischgebietes (Parzellen 1385/2, 1384, 1383 und 1381/1, Gobener Weg Hs.-Nrn. 11, 13, 15, 17 und 19) wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 begrenzt, gegenüber dem zulässigen Maß für die Bestandsgebäude (E+1) jedoch um 1 Geschoss erhöht, um auch hier eine Nachverdichtung durch Aufstockung zu ermöglichen. Ebenso für die Parzellen 1377 und 1379.

Südlich davon, im ehemaligen Dorfgebiet (Parzellen 1375/1, 1375/2, 1375/3, 1375/4, 1375/5 und 1376, Gobener Weg Hs.-Nrn. 5, 7, 7a, 9, 9a und 9b), werden aufgrund der vorhandenen, bereits dichteren Bebauungsstruktur (ehemaliger dörflicher Kernbereich) 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Um dennoch eine Nachverdichtung der Grundstücke zu ermöglichen, werden im Zuge der Planänderung im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet 1 die teilweise bisher sehr eng gehaltenen Baufenster an den Baubestand angepasst und zum Zwecke der Nachverdichtung aufgeweitet. Diese waren in der Vergangenheit immer wieder Gegenstand von Anträgen auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goben I“.

Im ehemaligen Mischgebiet, jetzt MU 2, werden die vorher für eine etwaige gewerbliche Nutzung größtmöglich gehaltenen Baufenster an den Gebäudebestand (überwiegende Wohnnutzung) angepasst.

Für das Plangebiet besteht zudem das Erfordernis die rechtskräftige Bauleitplanung im Hinblick auf Regelungen zur Baugestaltung und zu umweltrelevanten Inhalten zu modernisieren und allgemein an geltendes Bauplanungsrecht anzupassen.

Daher sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überarbeitet, teils modernisiert und „verschlankt“ werden.

Um gleichzeitig eine geordneten Nachverdichtung durch Aufstockung oder zusätzliche Bauten auf den teilweise sehr großen Grundstücken zu ermöglichen, wird das Deckblatt Nr. 10, mit Überarbeitung und Änderung der bestehenden textlichen und planlichen Festsetzungen, aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan Dingolfing ist das Plangebiet anteilig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang zum Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

3.3 Änderungen durch das Deckblatt Nr. 10

3.3.1 Allgemeines

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goben I“ vom 23.05.1973 sollen durch das Deckblatt Nr. 10 aktualisiert und an die tatsächliche Bebauung angeglichen werden. Hierbei liegt auch die Anpassung an geltendes Baurecht im Fokus der Stadt. Einige bauplanungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen werden wie folgt geändert:

3.3.2 Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen und Text

3.3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO auch weiterhin zulässig sein:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Deckblattes Nr. 10, da sie negative Auswirkungen auf die bestehende Nutzung bzw. den Gebietstyp erwarten lassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung zur Höhenentwicklung „E + 1 Vollgeschoss“ entfällt und wird durch die mehr Spielraum eröffnende Festsetzung zur Geschossigkeit: „zulässig sind 1 oder 2 Vollgeschosse“ (vgl. Punkt I.2.7) ersetzt. Damit soll künftig eine flexiblere Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden, unabhängig davon, auf welcher Höhe im Gebäude die Vollgeschosse verwirklicht werden. Hierbei ist jedoch die maximale Wandhöhe einzuhalten.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich für die Höhe baulicher Anlagen ergänzend zur Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe auch deren Bezugspunkte zu definieren.

Die zulässige Wandhöhe wird entsprechend der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 6,50 m (bei 2 Vollgeschossen) oder 9,00 m (bei 3 Vollgeschossen) als Höchstmaß, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, festgesetzt (Punkt I.2.8).

Der obere Bezugspunkt wird gem. aktueller Bayerischer Bauordnung (BayBO), Art. 6 Abs. 4 Satz 2, konkretisiert: „Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“, statt des überholten Begriffs der „Traufhöhe“.

Die GRZ entspricht mit 0,4 den Orientierungswerten der BauNVO 2017/2023.

Die GFZ wird abweichend davon bei 2 Vollgeschossen auf 0,8 und bei 3 Vollgeschossen auf 1,0 begrenzt, um die vorhandene Siedlungsstruktur und das Ortsbild zu erhalten.

Um auch im Bestand eine der demographischen Entwicklung entsprechende Verdichtung (mehr kleine Wohnungen) zu ermöglichen und eine bedarfsgerechte Bebauung bei Neubauten zu erzielen, wird die bisher nicht geregelte Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im WA auf bis zu 4 pro Einzelhaus festgesetzt. Drei mit Deckblatt Nr. 5 genehmigte Mehrfamilienhäuser mit mehr Wohneinheiten und einer höheren GRZ (0,7) und GFZ (1,3) auf der WA-Teilfläche 2 (Fl.-Nr. 1448) werden in ihrem Bestand gesichert. Pro Doppelhaushälfte (DHH) ist in WA 1 max. 1 Wohneinheit (WE) zulässig.

Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
Geschossigkeit/ Höhenentwicklung max.:	II	III	III	I
Grundflächenzahl, GRZ:	≤ 0,4	≤ 0,7	≤ 0,4	≤ 0,4
Geschossflächenzahl, GFZ: - I bis II (1 bis 2 Vollgeschosse) - III (3 Vollgeschosse)	≤ 0,8 ≤ 1,0	≤ 1,3	≤ 1,0	≤ 0,8
Wandhöhe bei: - max. I Vollgeschoss	-	-	-	max. 4,00 m ab bestehen- dem Gelände
- max. II Vollgeschossen	max. 6,50 m ab bestehen- dem Gelände	-	-	-
- max. III Vollgeschossen	-	max. 9,00 m ab FOK im EG	max. 7,50 m ab bestehen- dem Fahr- bahnrand	-
Höchstzulässige Zahl Wohnein- heiten (WE) / Einzelhaus	max. 2 WE	-	max. 8 WE	max. 1 WE
Höchstzulässige Zahl Wohnein- heiten (WE) / Doppelhaushälfte	max. 1 WE	-	-	-

Urbanes Gebiet (MU)

Art der baulichen Nutzung

Im Urbanen Gebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nrn. 1 bis 5 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Deckblattes Nr. 10, da sie negative Auswirkungen auf die bestehende Nutzung bzw. den Gebietstyp erwarten lassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung zur Höhenentwicklung „E + 1 Vollgeschoss“ entfällt und wird durch die mehr Spielraum eröffnende Festsetzung zur Geschossigkeit: „zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse (MU 1) oder maximal 3 Vollgeschosse (MU 2)“, Punkt I. 2.7, ersetzt. Damit soll künftig eine flexiblere Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden, unabhängig davon, auf welcher Höhe im Gebäude die Vollgeschosse verwirklicht werden. Hierbei ist jedoch die maximale Wandhöhe einzuhalten.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich für die Höhe baulicher Anlagen ergänzend zur Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe auch deren Bezugspunkte zu definieren.

Die zulässige Wandhöhe wird entsprechend der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 6,50 m (bei 2 Vollgeschossen) oder 9,00 m (bei 3 Vollgeschossen) als Höchstmaß, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, festgesetzt (Punkt I. 2.8).

Der obere Bezugspunkt wird gem. aktueller Bayerischer Bauordnung (BayBO), Art. 6 Abs. 4 Satz 2, konkretisiert: „Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“, statt des überholten Begriffs der „Traufhöhe“.

Die GRZ entspricht mit 0,4 der Festsetzung des Ursprungsplanes für die Mischgebietsflächen. Aufgrund der gebietsprägenden überwiegenden Wohnbebauung wird hier ein deutlich geringeres Maß als der Orientierungswert der BauNVO 2017/2023 für zielführend erachtet.

Die GFZ wird ebenfalls, abweichend davon, bei 2 Vollgeschossen auf 0,8 und bei 3 Vollgeschossen auf 1,0 begrenzt, um die vorhandene Siedlungsstruktur und das eher ländliche Ortsbild zu erhalten.

Um auch im Bestand eine der demographischen Entwicklung entsprechende Verdichtung (mehr kleine Wohnungen) zu ermöglichen und eine bedarfsgerechte Bebauung bei Neubauten zu erzielen, wird die bisher nicht geregelte Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im MU auf bis zu 3 WE im MU 1 und bis zu 4 WE pro Einzelhaus im MU 2 festgesetzt. Pro Doppelhaushälfte (DHH) ist im MU 1 und im MU 2 jeweils max. 1 Wohneinheit (WE) zulässig.

Für die urbanen Gebiete 1 bis 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

	MU 1	MU 2
Geschossigkeit/ Höhenentwicklung max.:	II	III
Grundflächenzahl, GRZ:	≤ 0,4	≤ 0,4
Geschossflächenzahl, GFZ:		
- I bis II (1 bis 2 Vollgeschosse)	≤ 0,8	-
- III (3 Vollgeschosse)	-	≤ 1,0
Wandhöhe bei:		
- max. II Vollgeschossen	max. 6,50 m ab bestehen- dem Gelände	-
- max. III Vollgeschossen	-	max. 9,00 m ab bestehen- dem Gelände

Höchstzulässige Zahl Wohneinheiten (WE) / Einzelhaus	max. 3 WE	max. 4 WE
Höchstzulässige Zahl Wohneinheiten (WE) / Doppelhaushälfte	max. 1 WE	max. 1 WE

Gewerbegebiet (GE)

Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 BauNVO auch weiterhin zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind ausnahmsweise zulässig. Im Falle des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung auf 1 WE je Grundstück begrenzt.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird ausgeschlossen, da sie negative Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen erwarten lässt.

Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung zur Höhenentwicklung: A (Traufhöhe ist 15,00 m) wird durch die Festsetzung der Wandhöhe (vgl. Punkt I. 2.8) ersetzt.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich für die Höhe baulicher Anlagen ergänzend zur Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe auch deren Bezugspunkte zu definieren.

Die GRZ entspricht mit 0,8 den Orientierungswerten der BauNVO 2017/2023, die GFZ bleibt mit 2,2 knapp darunter.

3.3.2.2 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet wird die offene Bauweise (Nr. I. 3.1) gebietstypisch beibehalten. Im Gewerbegebiet wird die geschlossene Bauweise (analog zum Ursprungsplan „Goben I“) beibehalten.

Als Punkt III. 1.1 wird ein Hinweis auf die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ergänzt, da der Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Festsetzungen treffen soll.

3.3.2.3 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke

Die im Ursprungsplan festgesetzte Festsetzung zur „Mindestgröße der Baugrundstücke“ (vgl. bisherige Festsetzung A. 0.2.1) wird auf mindestens 500 m² für Einzelhäuser und mind. 350 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt (Punkt I.4.1 und I.4.2). Eine gebietsverträgliche Nachverdichtung soll ermöglicht, eine übermäßige Verdichtung durch Mehrfachteilungen von Grundstücken jedoch ausgeschlossen werden.

3.3.2.4 Firstrichtung

Die bisherige Festsetzung zur Firstrichtung (vgl. Ursprungsplan, Nr. 2.1. „Zahl der Vollgeschosse“: Mittelstrich = Firstrichtung) wird mit der Formulierung „Die Firstrichtung ist mittig zur Gebäudelängsachse herzustellen“ konkretisiert (vgl. Punkt III.1.2).

3.3.2.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die bisherige Festsetzung Nr. 0.4 Einfriedungen entfällt und wird durch Festsetzungen analog zu den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten (z. B. „Am Schlosspark Schermau II“) ersetzt (Punkt III.1.3).

Zur Steigerung der Durchgrünung des Gebietes werden Laubhecken zusätzlich zugelassen.

Aus Naturschutz- und Ortsgestaltungsgründen wird die Verwendung von Folienstreifen und Kunststoffelementen als Zaunfüllungen oder Sichtschutz untersagt.

Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchgehende Zaunsockel und Streifenfundamente sind zum Schutz von Kleintieren als Einfriedung an der Grundstücksgrenze unzulässig.

Die bisherige Festsetzung Nr. 0.5, „GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE“ wird ersetzt und die Anforderungen an die äußere Gestaltung und die zulässige Wandhöhe an heutige Bauweisen und -standards angepasst. Zusätzlich werden auch hier Bezugshöhen für die Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Wandhöhe festgesetzt (vgl. Punkt III.1.4.1).

Zudem ist ein 5,00 m tiefer Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage vorzusehen (Punkt III.1.4.4), der zur öffentlichen Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Die bisherigen Festsetzungen unter Nr. 0.6 „GEBÄUDE“ entfallen und werden durch Punkt III.1.2, Gestaltung von Hauptgebäuden, ersetzt.

Als Dachformen sind auf Hauptgebäuden künftig Satteldächer und Walmdächer aus Pfannen oder Ziegeln mit einer Dachneigung zwischen 23° und 28° zulässig.

Bei 3 Vollgeschossen sind zusätzlich auch Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig, was dem Rückhalt von Regenwasser dient und somit gleichermaßen einer erhöhten Aufheizung von Dachflächen entgegenwirkt und einen verzögerten Abfluss bzw. die zusätzliche Verdunstung von Niederschlagswasser zur Folge hat.

Nicht begrünte Flachdächer sind aus Klimaschutzgründen nicht zulässig.

Dachgauben werden mit dem Deckblatt Nr. 10 – wie im übrigen Ortsgebiet – unter gestalterischen Auflagen allgemein zugelassen (vgl. Punkt III.1.2).

Auch die Errichtung eines Kniestocks ist künftig zulässig, wenn die vorgeschriebene Wandhöhe eingehalten werden kann. Durch damit erleichterte Dachgeschossausbauten kann eine geordnete Nachverdichtung des Gebietes erfolgen, sofern die vorhandene Bebauung dies zulässt.

Die Festsetzungen zur Sockelhöhe und zur Traufhöhe entfallen. Anstatt der Traufhöhe wird unter Punkt I.2.8 eine maximale Wandhöhe gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt (vgl. Tabellen Seiten 12 und 13). Die Festsetzung der Dachüberstände wird ebenfalls vereinheitlicht auf max. 1,00 m an Ortgang und Traufe und auf max. 1,50 m bei Balkonen.

Als klimaschützenden Maßnahme werden Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung zugelassen (Punkt III.1.2 - Solaranlagen).

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Öffentliche Grünflächen/Gewässerrand

Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Grünflächen. Die Wasserfläche und die beidseitige Uferandbegrünung des Längenmühlbachs, eines Gewässers 3. Ordnung, grenzen südlich an das Plangebiet an, werden jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Böschungsflächen werden durch Planzeichen als private Grünflächen/Bestand dargestellt. Diese sind nicht öffentlich zugänglich.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keinen Baum- oder Gehölzbestand auf öffentlichen Flächen außer im Bereich des öffentlichen Spielplatzes, der mit dem Deckblatt Nr. 5 in das Deckblatt Nr. 10 einfließt und als zu erhalten festgesetzt wird. Darüber hinaus ist kein schützenswerter Baum- oder Gehölzbestand auf öffentlichen Flächen vorhanden. Auf den privaten Grünflächen am Geschosswohnungsbau, Fl.-Nr. 1448 (Bayernwerkstraße Nr. 45 bis 51), ist ein mit dem Deckblatt Nr. 5 festgesetzter Baum- und Gehölzbestand vorhanden, der ebenfalls als „zu erhalten“ in das Deckblatt Nr. 10 übernommen wurde. Dies betrifft ebenso den hier festgesetzten öffentlichen Spielplatz.

Auf der Flurnummer 1530 liegt eine Teilfläche des in der amtlichen Biotopkartierung verzeichneten Biotops Nr. 7340-1103-001, Streubestand am Längenmühlbach, das nachrichtlich in die Planurkunde übernommen wird.

4.2 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Mit III.4 „Grünordnung“ wird für Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 10 erfolgen, ein Pflanzgebot, bezogen auf angefangene m² Grundstücksfläche, festgesetzt, um eine Mindestbegrünung der Grundstücke dauerhaft sicher zu stellen. Der Ursprungsplan sah keinerlei Pflanzgebote vor.

Hiervon ausgenommen sind verfahrensfreie Bauvorhaben gem. Art. 57 BayBO.

5. EINGRIFFSREGELUNG / MINDERUNGSMASSNAHMEN

In den überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebieten WA 1, MU 1 und MU 2 sind für die nahezu durchgehend bebauten Grundstücke aktuell Grundflächenzahlen von teils unter 0,2 (z.B. Fl.-Nr. 1368/2) vorzufinden. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird im Zuge der Deckblattänderung nicht erhöht und entsprechend dem tatsächlichen Baubestand (vorrangig Wohnnutzung) mit dem Orientierungswert der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,40 festgesetzt (mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO bis 0,60).

Abweichend von den Orientierungswerten wird die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goben I“ mit 0,8 bei 2 Vollgeschossen und 1,0 bei 3 Vollgeschossen beibehalten, um eine gemäßigte Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig die Entstehung übergroßer Baukörper und von Blockbebauung einzudämmen. Zudem soll das überwiegend ländliche Ortsbild erhalten werden.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Zulässigkeit von maximal zwei (WA 1, MU 1) bzw. drei (WA 2, MU 2) Vollgeschossen und künftig 2 - 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus bestimmt. Im Teilgebiet WA 4 (geplante Tiny-Häuser entlang des Längenmühlbachs auf der Fl.-Nr. 1450, westliche Teilfläche) ist maximal 1 Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig.

Angrenzend an die größeren Baumassen des Geschosswohnungsbaus an der Bayernwerkstraße 57 (Flur-Nr. 1448) soll künftig ein Mehrfamilienhaus mit max. 8 Wohneinheiten zugelassen werden (Fl.-Nr. 1450, östliche Teilfläche), was die städtebauliche Verdichtung in diesem Bereich konzentriert.

Durch die Größe der Grundstücke von im Mittel 600 bis 1.300 m² im WA und die Beschränkung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch eine Aufweitung der eher eng gefassten Baugrenzen des Ursprungsplanes keine gebietsunverträgliche Nachverdichtung zu erwarten.

Im urbanen Gebiet (MU) liegen die Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 und 1.500 m² im überwiegend durch Wohnungsbau genutzten westlichen Bereich. Die größeren Grundstücke (Fl.-Nrn. 1418, 1422, 1373 und 1379) sind überwiegend bereits bebaut (Bestandsschutz). Darüber hinaus werden die bisherigen offenen Baugrenzen in diesem Bereich für eine dem Planungsziel der Kommune entsprechende, gebietsverträgliche Entwicklung begrenzt.

Im GE werden die Geschossflächenzahl mit maximal 0,8 und die Grundflächenzahl mit maximal 2,2 – wie im Ursprungsplan – beibehalten, wobei erstere den Orientierungswert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete einhält und letztere etwas unterhalb des Orientierungswertes liegt.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (Punkt III.2. – Flächenbefestigungen) wird der Grad der Versiegelung reduziert, um die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt zu verringern. Insofern ist hinsichtlich der Eingriffsschwere und der daraus resultierenden Umweltauswirkungen mit keiner Erhöhung zu rechnen.

Ergänzend werden vegetationsfreie Flächengestaltungen (sog. „Schottergärten“) als unzulässig festgesetzt, um die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA 2) wurden mit Deckblatt Nr. 5 vom 24.09.1993 sowohl bestehende, zu erhaltende Bäume als auch eine Straßenraumbepflanzung (in Reihe) festgesetzt. Diese wurden, sofern vor Ort vorhanden, als integrierte Festsetzung in das vorliegende Deckblatt Nr. 10 übernommen.

Durch künftig geltende Pflanzgebote für genehmigungspflichtige Bauvorhaben in den Bereichen WA 1, WA 3, WA 4, MU 1 und MU 2 wird zusätzlich die Durchgrünung des Gebietes noch weiter erhöht.

Bewertung:

Durch die begrenzte Nachverdichtung in einem durch Einzelgenehmigungen bereits zulässigerweise bebauten Wohn- und Mischgebiet und die getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen ist davon auszugehen, dass durch die Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Absatz 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Zusätzliche Flächen mit etwaiger hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung sowie kulturelles Erbe werden durch die Planänderung nicht zusätzlich beansprucht.

Durch die Beibehaltung der bisher festgesetzten GRZ (0,8 im GE, 0,7 im WA 2 und 0,4 in allen anderen Gebieten) und der GFZ (2,2 im GE, 0,8 in WA 1, WA 4 und MU 1 sowie 1,0 in WA 3 und MU 2) wird kein höheres Maß der baulichen Nutzung begründet. Auch die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes für die GFZ im WA 2 mit 1,3 war bereits seit Deckblatt Nr. 5 zulässig. Die Werte liegen sämtlich innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Es wird eine im Vergleich zum umgebenden Siedlungsbestand angemessene Nutzung ermöglicht.

Durch das geringe Ausmaß der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen wird die Intensität der Bodennutzung nicht erhöht und daher als unerheblich eingestuft. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht erkennbar überschritten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Widmung des bisherigen Mischgebietes (MI) in die mit der BauNVO 2017 neu eingeführte Gebietskategorie urbanes Gebiet (MU) geht mit einer Minderung des immissionsschutzrechtlichen Schutzniveaus für die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung einher. Die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erhöhen sich tagsüber von 60 auf 63 dB(A) und bleiben nachts mit 45 dB(A) für beide Gebietskategorien gleich. Da der Maßstab für die Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen durch Emissionen zur Nachtzeit nicht und zur Tagzeit lediglich um 3 dB(A) und ausschließlich für die direkt an gewerblich genutzte Flächen angrenzenden, bereits vollständig bebauten Bereiche, ansteigt, ist von keiner signifikanten Verschlechterung der Wohnverhältnisse auszugehen.

Angesichts der bestehenden Gemengelage und der bisherigen Vielfalt an festgesetzten Gebietskategorien (GE, MI, MD, WA) wird es als vertretbar angesehen, dass sich das Schutzniveau tagsüber zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung geringfügig reduziert.

7. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Verbindungen über die Staatsstraße 2111 von Norden (Brumather Straße). Des Weiteren über die Römerstraße und die Bayernwerkstraße im Westen, die Stauseestraße in etwa mittig des Gebietes und wieder die in West-Ost-Richtung verlaufende Bayernwerkstraße im Osten.

Die bisherige Straßenführung bleibt unverändert erhalten, die Erschließung ist somit gesichert.

7.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits über vorhandene Trinkwasserleitungen an das Netz der Stadtwerke angebunden. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls durch die Stadtwerke Dingolfing über das städtische Leitungsnetz sichergestellt.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung. Anschlussmöglichkeiten bestehen unverändert in den öffentlichen Verkehrsflächen. Das Abwasser wird gesammelt der städtischen Kläranlage zugeführt.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG sichergestellt. Das Gebiet ist bereits versorgt. Anschlussmöglichkeiten bestehen in den öffentlichen Straßen an vorhandene Anlagen bzw. an die bestehenden Hausanschlüsse.

7.5 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anschlussmöglichkeiten bestehen ebenfalls in den vorhandenen Erschließungsstraßen.

Zusätzlich ist der Anschluss an das Glasfasernetz der M-net Telekommunikations GmbH in der Bayernwerkstraße möglich.

7.6 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt dem Abfallwirtschaftsverband Isar/Inn, dem die Stadt Dingolfing angeschlossen ist. Die Zufahrt ist über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt. Die Abfallbehälter sind am Abholtag an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereitzustellen.

8. TEXTLICHE HINWEISE

Siehe Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan „Goben I“, Punkt IV.

9. PFLANZLISTE

Siehe Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan „Goben I“, Punkt III. 4.

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Verbindliche Bestandteile des Deckblattes Nr. 10 zum Bebauungsplan „Goben I“ sind folgende Unterlagen:

Pläne:

- Plan B 1.0 Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan „Goben I“ mit Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der planlichen und textlichen Änderungen des Deckblattes Nr. 10, Verfahrensvermerke, M 1 : 1.000

Texte:

- Begründung zum Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan „Goben I“, Seiten 1-19

Anlagen:

- Umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB für das Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan „Goben I“, Seiten 1-8