

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG	
0.1.1. BAUWEISE	offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0.1.1.1. Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO für das Wohngebäude Parzelle 3, hier darf in voller Länge an die Baugrenzen herangebaut werden.	
0.1.1.2. Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO für das Nebengebäude Parzelle 3, hier darf an die Grundstücksgrenzen jeweils in voller Länge bis an die Baugrenzen herangebaut werden.	
0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES	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 Geländeausschüttungen und -abtragungen bis zu 50 cm. Im Bereich der Parzelle 3 sowie der Feuerwehr sind Aufstufungen bis 200 cm zulässig. Im Bereich der Tiefgarage Parzelle 3 darf bis OK TG angelegt werden. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
0.1.3. EINFÖRDERUNG	Ortsbaublatt gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO Höhe: Straßenseitig höchste 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante. Bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung höchstens 1,60 m über natürliche Geländeoberkante. Laubholzhecke oder Lattung aus Holz oder Metall, lichter Abstand zwischen den Latten mindestens 45 mm. Art straßenseitig: Zusätzlich zu den vorgenannten auch Maschendrahtmauer, Gabionen, Hagedolchhecken und Sockel.
0.1.4. GARAGEN UND NEBENBAUWE	Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer oder begründete Flachdächer. Wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs überschritten, ist an der höchsten Stelle eine Wandschüttung an der Straßenoberkante im Zufahrtsbereich zu errichten, welche sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeprofil anpasst. Gargenplatze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind mit Pflaster oder wasserabgängen zu gestalten. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Einfriedungen im Zufahrtsbereich sind unzulässig. Die Zufahrtsbreite 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. Garagehäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 15 m <sup>2</sup> in Höhbaudweise zulässig.
0.1.5. GEBÄUDE	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Als Abweichende zwei Vollgeschosse der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1). Wahrheitliche Gebäudetyp I bis III entsprechen Festsetzungen unter 0.1.5.5. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2. Als Hochstrenge drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss bzw. Erdgeschoss und zwei Obergeschosse. Wahrheitliche Gebäudetyp IV bis VI entsprechen Festsetzungen unter 0.1.5.5. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.3. Feuerwehr: Als Hochstrenge zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1). Gebäudetyp entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.5. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.4. Als Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1). Gebäudetyp II entsprechen Festsetzungen unter 0.1.5.5.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.5. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. bis 0.1.5.4.:	
Gebäudetyp I (Einzelhaus)	EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss Dachneigung Dachform Dachdeckung Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwergiebel Dachüberstände
	31° - 45° Satteldach / Dachsteine Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, antrazit, schwarz, oder Dachbegrenzung traufseitig max. 5,0 m ab OK FFB EG geplant max. 5,5 m ab OK FFB EG geplant pro 3,5 lfm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 3,0 m betragen. Negative Dachgaube (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. Zwergiebel dürfen in der Breite 1/3 der Traufhöhe des Hauses nicht überschreiten. Max. Tiefe 1,50 m. Der First des Zwergiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Im Bereich des Zwergiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig, max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Gebäudetyp II (Einzel-, Doppelhaus) EG + OG Vollgeschosse	Dachneigung Dachform Dachdeckung Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwergiebel Dachüberstände
	18° - 30° Satteldach / Dachsteine Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, antrazit, schwarz, oder Dachbegrenzung traufseitig max. 6,5 m ab OK FFB EG geplant max. 5,5 m ab OK FFB EG geplant unzulässig max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Gebäudetyp III (Einzelhaus)	EG + OG Vollgeschosse Dachneigung Dachform Dachdeckung Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwergiebel Dachüberstände
	15° - 25° Zeltdach, Walmdach Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, antrazit, schwarz, oder Dachbegrenzung traufseitig max. 6,5 m ab OK FFB EG geplant max. 5,5 m ab OK FFB EG geplant unzulässig max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Gebäudetyp IV (Mehrfamilienhaus)	EG + OG + DG Vollgeschosse Dachneigung Dachform Dachdeckung Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwergiebel Dachüberstände
	25° - 35° Satteldach / Dachsteine Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, antrazit, schwarz, oder Dachbegrenzung traufseitig max. 7,5 m ab OK FFB EG geplant max. 7,0 m ab OK FFB EG geplant pro 3,5 lfm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 3,0 m betragen. Negative Dachgaube (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. Zwergiebel dürfen in der Breite 1/3 der Länge des Haupthauses nicht überschreiten. Max. Tiefe 1,50 m. Der First des Zwergiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Im Bereich des Zwergiebels ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig, max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Gebäudetyp V (Mehrfamilienhaus)	EG + 1.OG + 2.OG Vollgeschosse Dachneigung Dachform Dachdeckung Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwergiebel Dachüberstände
	15° - 25° Satteldach / Dachsteine Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, antrazit, schwarz, oder Dachbegrenzung traufseitig max. 12,0 m ab OK FFB EG geplant max. 12,0 m ab OK FFB EG geplant unzulässig max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.
Gebäudetyp VI (Mehrfamilienhaus)	EG + 1.OG + 2.OG Vollgeschosse Dachneigung Dachform Dachdeckung Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwergiebel Dachüberstände
	max. 12° Pultdach / Flachdach beginnt in der Farben rot, braun, antrazit, schwarz, oder Dachbegrenzung traufseitig max. 9,0 m ab OK FFB EG geplant max. 10,5 m ab OK FFB EG geplant unzulässig max. 1,0 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.5. Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. bis 0.1.5.4.:	
Gebäudetyp VII (Feuerwehrhaus)	EG und OG Vollgeschoss Dachneigung Dachform Dachdeckung Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwergiebel Dachüberstände
	15° - 25° Satteldach / Dachsteine Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, antrazit, schwarz, oder Dachbegrenzung traufseitig max. 6,5 m ab OK FFB EG geplant max. 7,0 m ab OK FFB EG geplant Wandhöhe in traufseitig max. 6,5 m ab OK FFB EG geplant Firsthöhe max. 9,5 m ab OK FFB EG geplant Dachgauben zulässig Zwergiebel max. 1,0 m
0.1.6. STELLPLATZBEDARF	Pro Wohneinheit der Parzellen 1, 2 und 4 bis 9 sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen zuweisen.
0.1.7. ABSTANDSFÄCHERN	Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 finden Anwendung mit Ausnahme der Festsetzungen 0.1.7.2. und 0.1.7.3. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ist an der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 3 eine abweichende Abstandsfläche von 3,0 m zulässig. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 ist bei den Gärten auf der Straßenseite eine maximale Traufhöhe von 2,80 m in gemessen von der Straßenoberkante im Zufahrtsbereich Mitte Garage zulässig. Tatsächlich richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.
0.1.8. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSTHÖHEN	Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.5. Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. bis 0.1.5.4.:	
Gebäudetyp VII (Feuerwehrhaus)	EG und OG Vollgeschoss Dachneigung Dachform Dachdeckung Wandhöhe Firsthöhe Dachgauben Zwergiebel Dachüberstände
	15° - 25° Satteldach / Dachsteine Dachziegel / Dachsteine in den Farben rot, braun, antrazit, schwarz, oder Dachbegrenzung traufseitig max. 6,5 m ab OK FFB EG geplant max. 7,0 m ab OK FFB EG geplant Wandhöhe in traufseitig max. 6,5 m ab OK FFB EG geplant Firsthöhe max. 9,5 m ab OK FFB EG geplant Dachgauben zulässig Zwergiebel max. 1,0 m
0.1.6. STELLPLATZBEDARF	Pro Wohneinheit der Parzellen 1, 2 und 4 bis 9 sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen zuweisen.
0.1.7. ABSTANDSFÄCHERN	Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 finden Anwendung mit Ausnahme der Festsetzungen 0.1.7.2. und 0.1.7.3. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ist an der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 3 eine abweichende Abstandsfläche von 3,0 m zulässig. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 ist bei den Gärten auf der Straßenseite eine maximale Traufhöhe von 2,80 m in gemessen von der Straßenoberkante im Zufahrtsbereich Mitte Garage zulässig. Tatsächlich richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.
0.1.8. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSTHÖHEN	Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

## BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES	Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungs- und Grunordnungsplan „Am Schlosspark Schermau“ durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.
2. HINWEISE ZUR PLANUNG	
2.1. Bestand	Der Bebauungs- und Grunordnungsplan „Am Schlosspark Schermau“ erlangte im Jahr 2022 Rechtskraft und wurde im April 2025 durch Deckblatt 1 geändert. Er beinhaltet die Ausweisung von Misch- und Wohngebietflächen im Osten des Ortskerns Schermau. Der Änderungsdeckblatt von Deckblatt 2 umfasst die Flurstücke 71/43, 71/44, 71/45, 71/46 und 59/39 der Gemeinde Dingolfing-Brennberg. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 2685 m <sup>2</sup> .
2.2. Änderungen	Die Änderungen beinhalten eine geänderte Grundstücksteilung zwischen den Parzellen 2, 4 und 6. Dabei wird das Doppelhaus, das im Rahmen von Deckblatt 1 auf den Parzellen 5 und 6 geplant wurde, nun auf den Parzellen 4 und 5 vorgesehen. Auf Parzelle 6 wird dafür ein Einzelhaus geplant. Das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 2 bleibt hinsichtlich der Gebäudefestsetzungen und dem Maß der Nutzung (Wohnheitseinheiten) gleich, allerdings muss die Lage des Baufesten etwas angepasst und gedreht werden, da die Grenze zur Parzelle 4, 5 und 6 etwas schräg geführt wird und entsteht die Fläche der Parzelle 2 etwas verkleinert wird. Auch die Lage der Stellplätze und die Grundstückszufahrt wird entsprechend angepasst.
3. BAUPLANERFAHREN	Durch die Planänderung wird die Erschließung noch die Nutzungsart oder die Bebaubarkeit geändert. Somit ist festzustellen, dass die Grundzüge der Planung durch die Planänderung nicht berührt werden. 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 Art. 7 Buchst. B BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zu Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BischG zu beachten sind. Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Da durch die Planänderung wieder die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Bebauungseinheiten (GRZ) geändert wird, entsteht kein zusätzlicher Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und damit auch keine Ausgleichsverpflichtung.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.	
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 21 bis 11 BauNVO)	
1.1. Wohnbauflächen	
1.1.3. WA	Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden aufgrund der Festsetzung der Ziffer 2.7.1. erlaubt. (Festsetzung der Ziffer 2.7.1.1. und 2.7.1.2. ist abweichen)
1.2. Gemische Bauflächen	Mischgebiete nach § 6 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
2.7.2.1. II	Als Hochstrenge zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1), Dachgeschoss kein Vollgeschoss GRZ = 0,35 GFZ = 0,5
2.7.2.2. III	Als Hochstrenge drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und zwei Obergeschosse (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) GRZ = 0,4 GFZ = 1,0
2.7.2.3. PWII	Feuerwehr: Als Hochstrenge zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1) GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 Zwingend zwei Voll