

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE**
 - 0.1.1. offen
- 0.3. FIRSTRICHTUNG**
 - 0.3.4. Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich.
- 0.4. EINFRIEDIGEN**
 - 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 Teilschnitten von Einfriedungen Höhen von max. 1,40 m über Straßen- / Gehsteigverlauf zulässig.
 - Vorgärten: Schottergärten sind unzulässig.
- 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
 - 0.5.10. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden.
 - 0.5.15. Bei zusammengebauten 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: Pflanzen dunkelbraun oder rot, Solaranlagen 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 Aufzugsberfahrten, Dachaustritte, haustechnische Einrichtungen und Beschaltungen 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 ist mit standortgerechten Laubbäumen und Straucharten in angemessener und wirkungsvoller Anzahl zu bepflanzen. Dies sind z.B. Linde, Buche, Ahorn oder Obstbäume wie Apfel, Birne und Kirsche. Als Strauch- und Heckenpflanzen sind z.B. Hainbuche, Liguster, Schlehdom, Holunder und Haselnuss zu verwenden.
Mindestopfanzqualitäten:
Hochstämmle: HST 3xv m.B., SU 14-16 cm
Stäucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3-4 Tr., 60-100 cm
Obstbäume: H 2xv SU 8-10 I 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 Denkmalerwartung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenantrags für private Vorhabenräger, die die Voraussetzungen des § 13 BGG (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen sind zu finden unter: 200526 bild.denkmalvermutung.flyer.pdf (bayern.de)
 - Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung 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 Vorhabenräger 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 Bodendenkmaler 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.bld.bayern.de/main/informationund-service/fachanwender/losgvorhaben_april_2020.pdf zu finden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - 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. 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. VERKEHRSLÄCHEN**
 - 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, abzubrechen
- 17. VERSCHIEDENES**
 - 17.3. Hauptfirstrichtung vorgeschlagen
 - 17.6. Höhenlinien (0,5 m Abstand)
 - 17.7. Zufahrt in Pfeilrichtung, max. zulässige Durchfahrtsbreite = 6,00m (festgelegter Standort)
 - 17.8. Zaun/Grenzmauer geplant

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "Schwedenschanze" durch DECKBLATT NR. 2

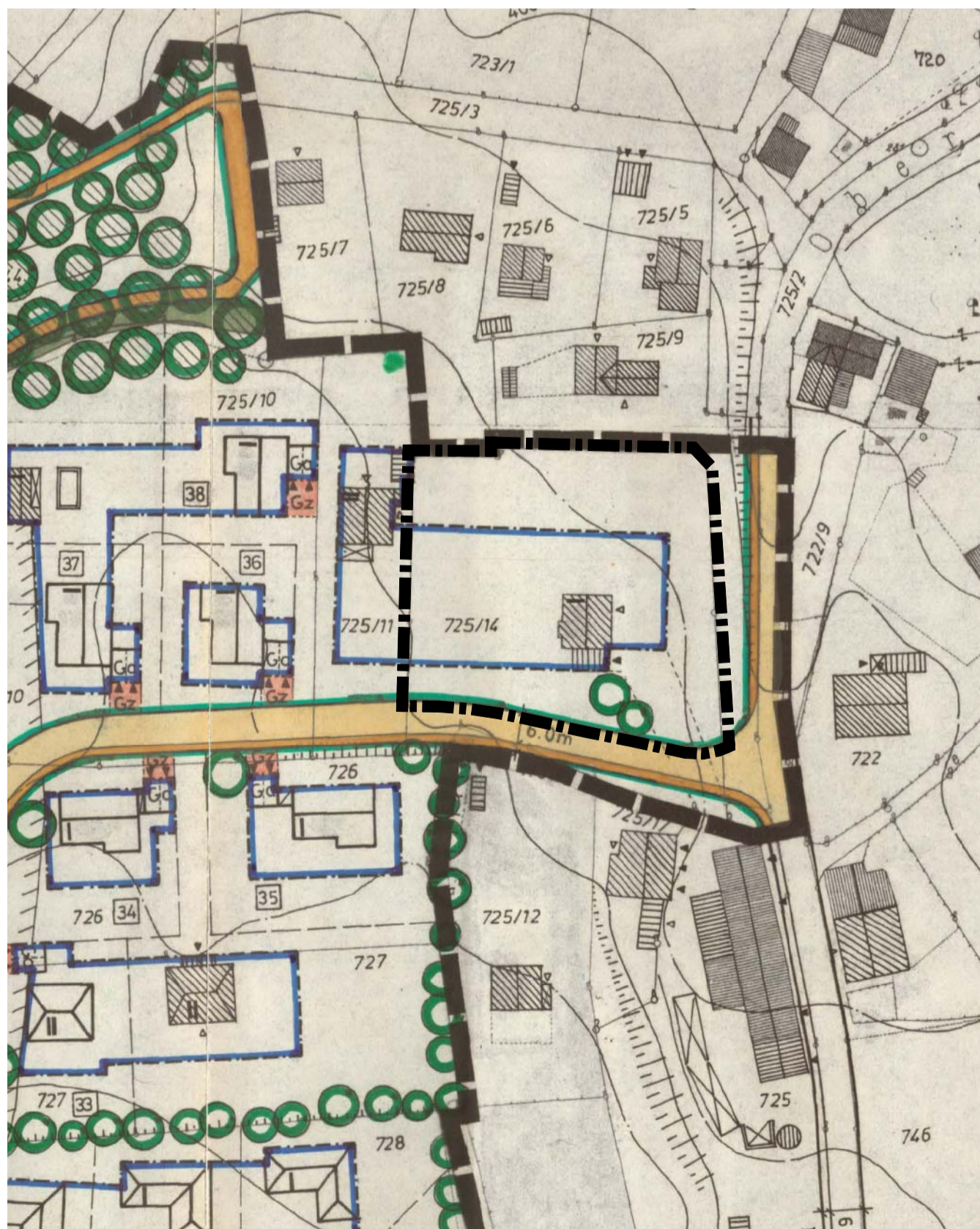
Gemeinde: Stadt Dingolfing
Landkreis: Dingolfing - Landau
Regierungsbezirk: Niederbayern

1. BESCHLUSS Der Bauausschuss der Stadt Dingolfing hat am _____ die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Änderungsverfahren nach § 13a BauGB beschlossen.	Siegel	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister
2. EINGESCHRÄNKTE BÜRGERBETEILIGUNG Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Siegel	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister
3. TRÄGERBETEILIGUNG Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Siegel	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister
4. SATZUNG Die Stadt Dingolfing hat mit Beschluss vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 23.04.2020 als Satzung beschlossen.	Siegel	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister
5. INKRAFTTRETEN Die Satzung wurde gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

- 1. ALLGEMEINES**
 - Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat in seiner Sitzung am _____ 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 Wohngebietes (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:
 - Neuparzellierung in insgesamt 2 Baugrundstücke (Einzelhäuser)
 - Erweiterung Baufelder nach Osten.
 - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
 - 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:
 - 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
 - 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.
 - Dachaufbauten und Absturzabsicherungen sind wie in Ziffer 07. beschrieben zulässig.
 - 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.

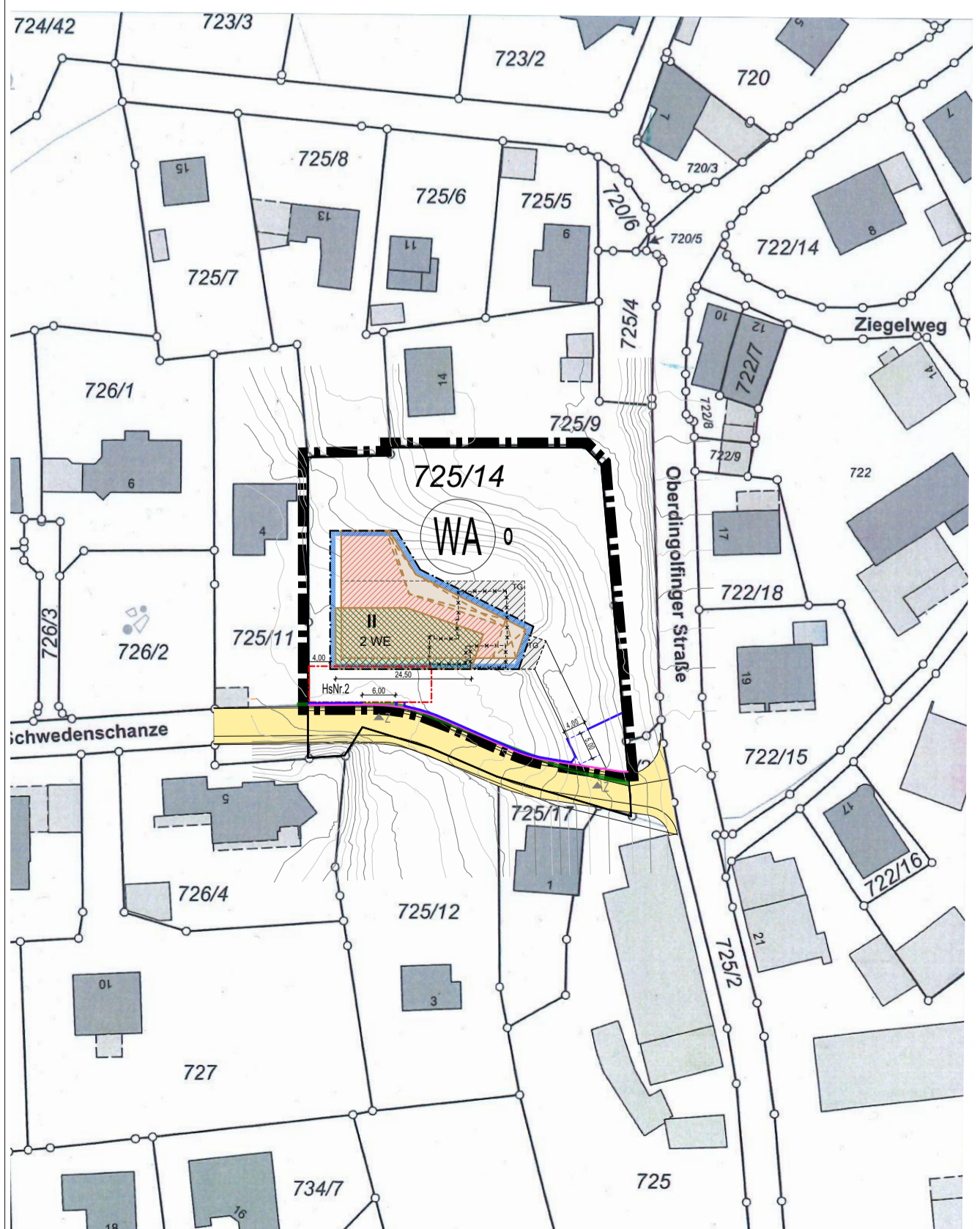
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 1



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1 MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 1

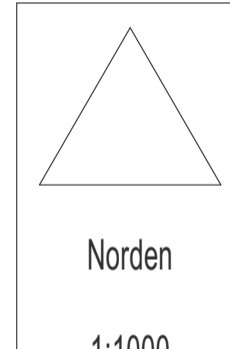


ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2 M 1:1.000 MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 2



Bebauungsplandeckblatt Nr. 2 Schwedenschanze

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



PRÄAMBEL

Die Stadt Dingolfing erläßt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. Vv. v. 24.10.2015 sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016, (GVBl. S. 89) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 d. Gesetzes v. 13.10.2016, (BGBl. I S. 2258) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung v. 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82) zuletzt geändert durch Gesetz v. 13.12.2016 (GVBl. S. 372) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 01.02.2023 (BGBl. I, S. 1057) dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG und ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan "Schwedenschanze" sowie das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan "Schwedenschanze".