

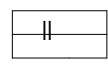
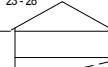
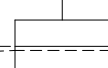
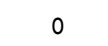
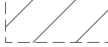
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 1,20m bei erforderlicher Anpassung an den Straßenverlauf sind in Teilabschnitten von Einfriedungen Höhen von max. 1,40 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 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.

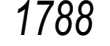
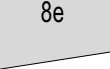
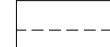
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 unzulässig
Dachgauben:	bei I bis zu 0,60m zulässig bei II unzulässig
Kniestock:	bei I unzulässig
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m bis Oberkante Fußboden Erdgeschoss
Ortgang:	max. 0,30 m
Traufe:	max. 0,30 m
Wandhöhe:	bei I hangseitig max. 3,80 m bei II talseitig max. 6,20 m
0.6.4.	Zur planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.20.
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Dachbegrünung, Solaranlagen
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m bis Oberkante Fußboden Erdgeschoss bezogen auf Straßenanschluss (bei 409,75 UNN)
Wandhöhe:	max. 7,00 m ab OK FFB Erdgeschoss
0.7.	DACHAUFBAUTEN
0.7.1.	Dachaufbauten, wie z.B. für Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, 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.
0.7.2.	Die Höhe von Dachaufbauten darf gemessen vom oberen Abschluss der Wand 3,0m nicht überschreiten.
0.7.3.	Dachaufbauten, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind abweichend zu Ziffer 0.7.1. vollflächig zulässig.
0.7.4.	Absturzabsicherungen: die max. erlaubte Wandhöhe darf durch notwendige Geländer in leichter und transparenter Konstruktion um max. 1,00m überschritten werden.
0.8.	GESTALTUNG DES GELÄNDES
0.8.1.	Im südlichen Grundstücksbereich sind Aufschüttungen zulässig, jedoch nur soweit bis das angrenzende Straßenniveau an der südwestlichen Grundstücksgrenze erreicht wird.
0.9.	STELLPLATZBEDARF
0.9.1.	pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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 UNN
2.9.	 2 WE Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.2.	 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, abzubrechen
17.	VERSCHIEDENES
17.1.	 Hauptfirststrichung vorgeschlagen
17.2.	 Zufahrt in Pfeilrichtung: max. zulässige Durchfahrtsbreite = 6,00m (festgelegter Standort)
17.3.	 Höhenlinien (0,5 m Abstand)
17.4.	 Zaun/Grenznauer geplant

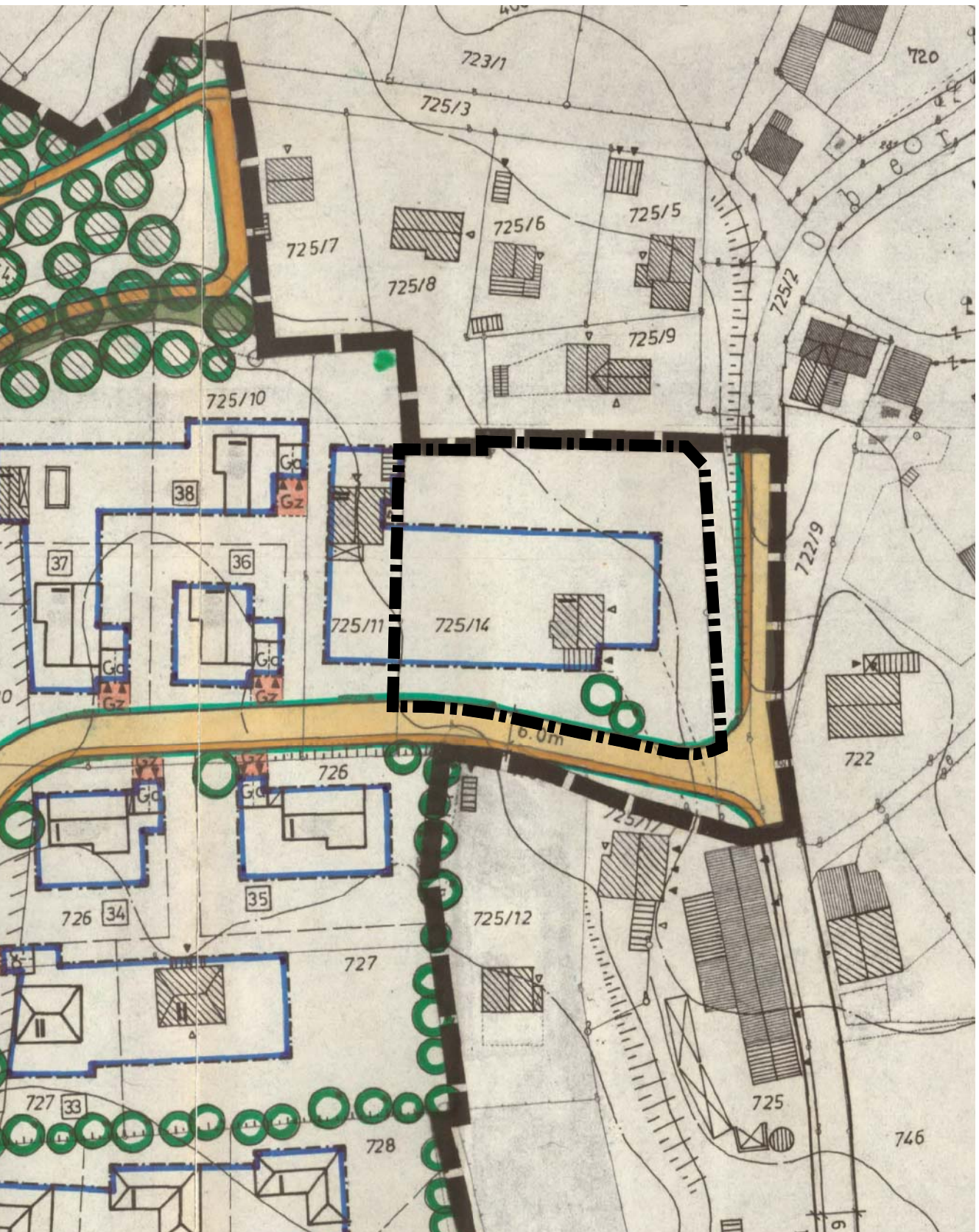
VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "Schwedenschanze" durch DECKBLATT NR. 2		
Gemeinde: Landkreis: Regierungsbezirk:	Stadt Dingolfing Dingolfing - Landau Niederbayern	
1. BESCHLUSS		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Der Bauausschuss der Stadt Dingolfing hat am _____ die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Änderungsverfahren nach § 13a BauGB beschlossen.	Siegel	Grassinger 1. Bürgermeister
2. EINGESCHRÄNKTE BÜRGERBETEILIGUNG		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Siegel	Grassinger 1. Bürgermeister
3. TRÄGERBETEILIGUNG		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Siegel	Grassinger 1. Bürgermeister
4. SATZUNG		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
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	Grassinger 1. Bürgermeister
5. INKRAFTTRETEN		Dingolfing, den _____ Stadt Dingolfing
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	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 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. 2940 m² (mit CAO 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. Erweiterung Baufenster 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 Absturzabsicherungen sind wie in Ziffer 07.1. 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.

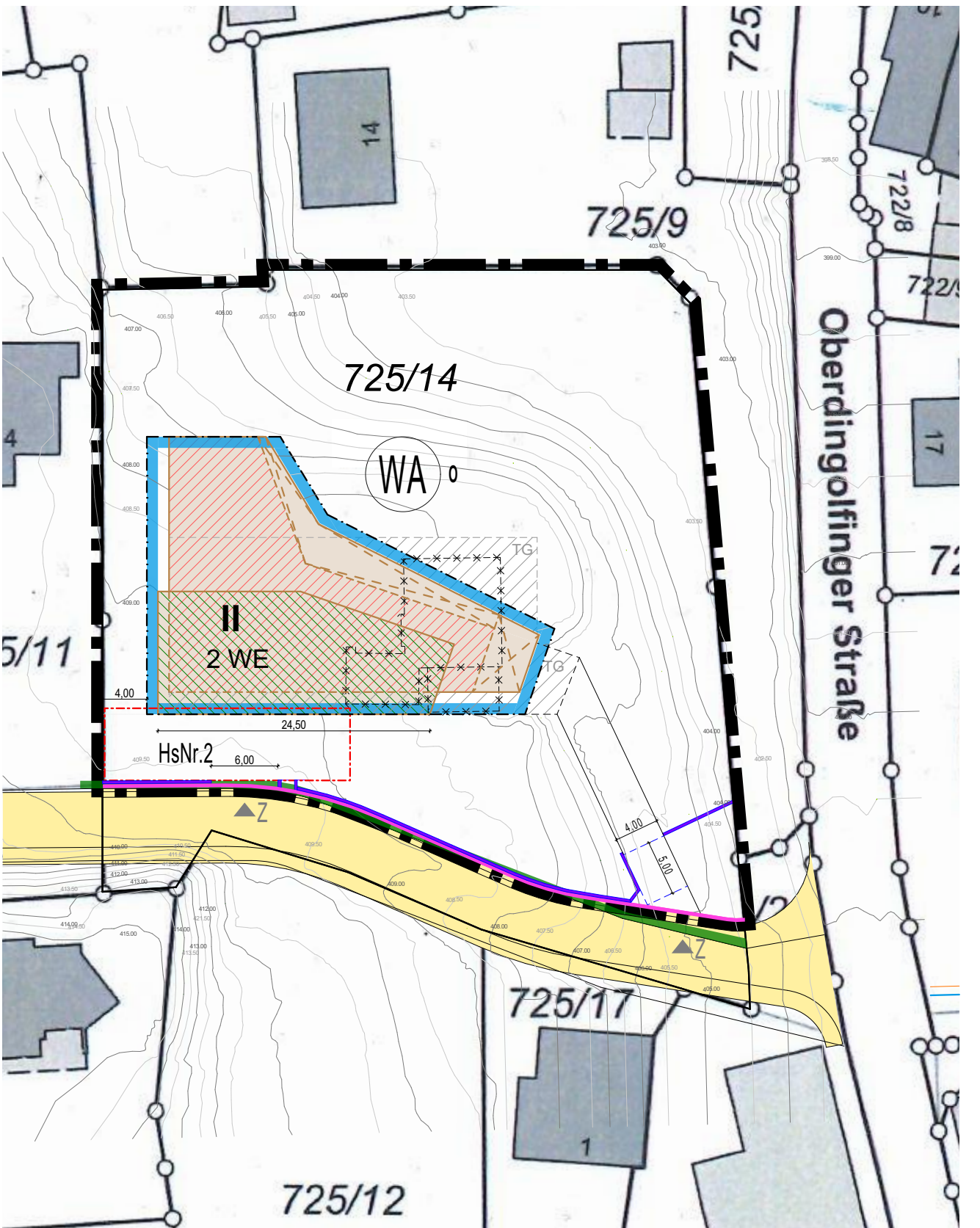
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN
MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 1

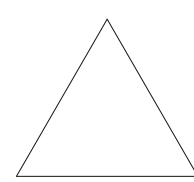


ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1
MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 1



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2 M 1:500
MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 2



Bebauungsplandeckblatt Nr. 2 Schwedenschanze		 Norden 1:1000
Gemeinde: Landkreis: Reg.-Bezirk:	Stadt Dingolfing Dingolfing-Landau 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. W. 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. 17a Abs. 2 d. Gesetzes v.13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie der BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 I 132, 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".

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet.
Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren
Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des
Planfertigers gestattet.

Datum:
Änderung:

Bearbeitung:
Zeichnungsnummer:

07.10.2025

Vogginger, Stanko
Deckblatt 2 - 251007