

BEGRÜNDUNG

- ALLGEMEINES**
Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Isartal" durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.
- HINWEISE ZUR PLANUNG**
- Bestand**
Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Isartal wurde ursprünglich vom Markt Teisbach aufgestellt und stammt aus dem Jahr 1967. Er beinhaltet die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Norden von Teisbach nahe der Isar. Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Geltungsbereichs im Bereich der Einmündung des Erlenwegs in die Brückenstraße (DGF 16). Die Fläche des Änderungsbereichs umfasst ca. 4277 m² (mit CAD gemessen) und betrifft die Fl.-Nr. 662 der Gemarkung Teisbach.
Im Änderungsbereich ist bisher im westlichen Teil ein Baufenster für ein Gewerbegebiet ausgewiesen, im östlichen Teil eine öffentliche Parkplatzfläche. Das Grundstück ist unbebaut und als Ackerfläche genutzt. Ein Bereich östlich des Änderungsbereichs ist gewerblich bebaut.
- Änderungen**
Durch die Änderung soll der Bau eines Feuerwehrgebäudes der freiwilligen Feuerwehr Teisbach ermöglicht werden. Hierfür müssen die überbauten Grundstücksflächen angepasst und Flächen für private Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebengebäude ausgewiesen werden. Die bisher ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzflächen werden nicht mehr benötigt. Städtebaulich fugt sich das Feuerwehrgebäude hinsichtlich Größe und Kubatur in den Gewerbegebietskontext ein.
Das Gebäude wird durch Baugrenzen sowie einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Als Dachformen werden Satteldach, Pultdach und Flachdach zugelassen. Aufgrund der flachen Dachneigungen sind bei allen Dachformen auch Dachbegrünungen möglich.
Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.
Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten vom Erlenweg und von der Brückenstraße. Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt soll die Zufahrt von der Kreisstraße (Brückenstraße) ausschließlich von Feuerwehrfahrzeugen genutzt werden, die Zufahrt vom Erlenweg ausschließlich von den PKW's.
Als grundrdische Festsetzungen werden Festsetzungen zu Gehölzplantagen entlang Erlenweg sowie als Randeingrünung zur Nord- und Nordwestseite getroffen.
Im Wesentlichen ergeben sich somit folgende Festsetzungsänderungen:
- Festsetzung Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr.
- Festsetzung überbaubare Grundstücksflächen
- Baufenster für private Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebengebäude
- Festsetzung von max. Höhe FFB EG in m. ü. NHN und von max. Gebäudehöhe bezogen auf FFB EG
- Grundrdische Festsetzungen zu Gehölzplantagen
- BAULEITPLANVERFAHREN**
Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
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 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 BauGB) Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BEBAUUNG**
- BAUWEISE**
0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- GESTALTUNG DES GELÄNDES**
0.1.2.1. 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 Geländeerschüttungen und -abgrabungen bis zu 100 cm.
- EINFRIEDUNGEN**
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
0.1.3.1. Höhe: Straßenseitig höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante. Bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung höchstens 1,60 m über natürlicher Geländeoberkante.
0.1.3.2. Art: Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht
0.1.3.4. Unzulässig sind: Mauern, Gabionen und Sockel
- GEBAUDE**
0.1.5.1. Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung: max. 20°
Dachdeckung: Ziegel, Metallblech, Dachbegrünung.
Die Anbringung von Photovoltaikmodulen auf der Dachfläche ist zulässig. Dies gilt auch für begrünte Dachflächen.
Gebäudehöhe: max. 9,0 m ab OK FFB EG
- ABSTANDSFLÄCHEN**
0.1.7.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSHÖHEN**
0.1.8.1. Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max) wird festgesetzt mit 359,25 m. ü. NHN
0.1.8.2. Die unter 0.1.5.1. festgesetzte max. Gebäudehöhe bezieht sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
0.1.8.3. Die max. Gebäudehöhe darf durch notwendige technische Anlagen (z. B. Kamine, Antennen, Lüftungsanlagen usw.) sowie durch Photovoltaikmodule überschritten werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1. offene Bauweise
3.5.1. Baugrenze
3.5.2. Baugrenze für private Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebengebäude
 - EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF: FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Hier: Feuerwehr
 - VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Einfahrt zum Privatgrundstück
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1. Baum der Wuchsklasse II, privat
13.2.2. lockere raumbildende Gehölzpflanzung, ein Gehölz / 2,25m²
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts
15.16. Anbaufreie Zone
Hier: 15,0 m zur Kreisstraße DGF 16
15.17. Zufahrtsverbot

PLANLICHE HINWEISE

- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
16.1. 662 Flurstücksnummer
16.2. Flurstücksgrenze
16.3. Gebäude, Nebengebäude Bestand
17. **VERSCHIEDENES**
17.1. Höhengichtlinien (0,5 m Abstand)
17.2. Stellplätze privat (Anordnung vorgeschlagen)
- Alle nicht angesprochenen planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Isartal“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 2 "Gewerbegebiet Isartal"		
Gemeinde: Landkreis: Regierungsbezirk:	Stadt Dingolfing Dingolfing - Landau Niederbayern	
1. BESCHLUSS Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat am die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Siegel	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister
4. BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 Abs. 2 BauGB Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Siegel	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister
5. TRÄGERBETEILIGUNG NACH § 4 Abs. 2 BauGB Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Siegel	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister
6. SATZUNG Die Stadt Dingolfing hat mit Beschluss vom die Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Isartal" durch Deckblatt 2 gemäß § 10 BauGB in Verb. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.	Siegel	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister
7. INKRAFTTRETEN Die Satzung wurde gemäß § 10 BauGB am örtlich bekanntgemacht. Das Bebauungsplandeckblatt wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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

TEXTLICHE HINWEISE

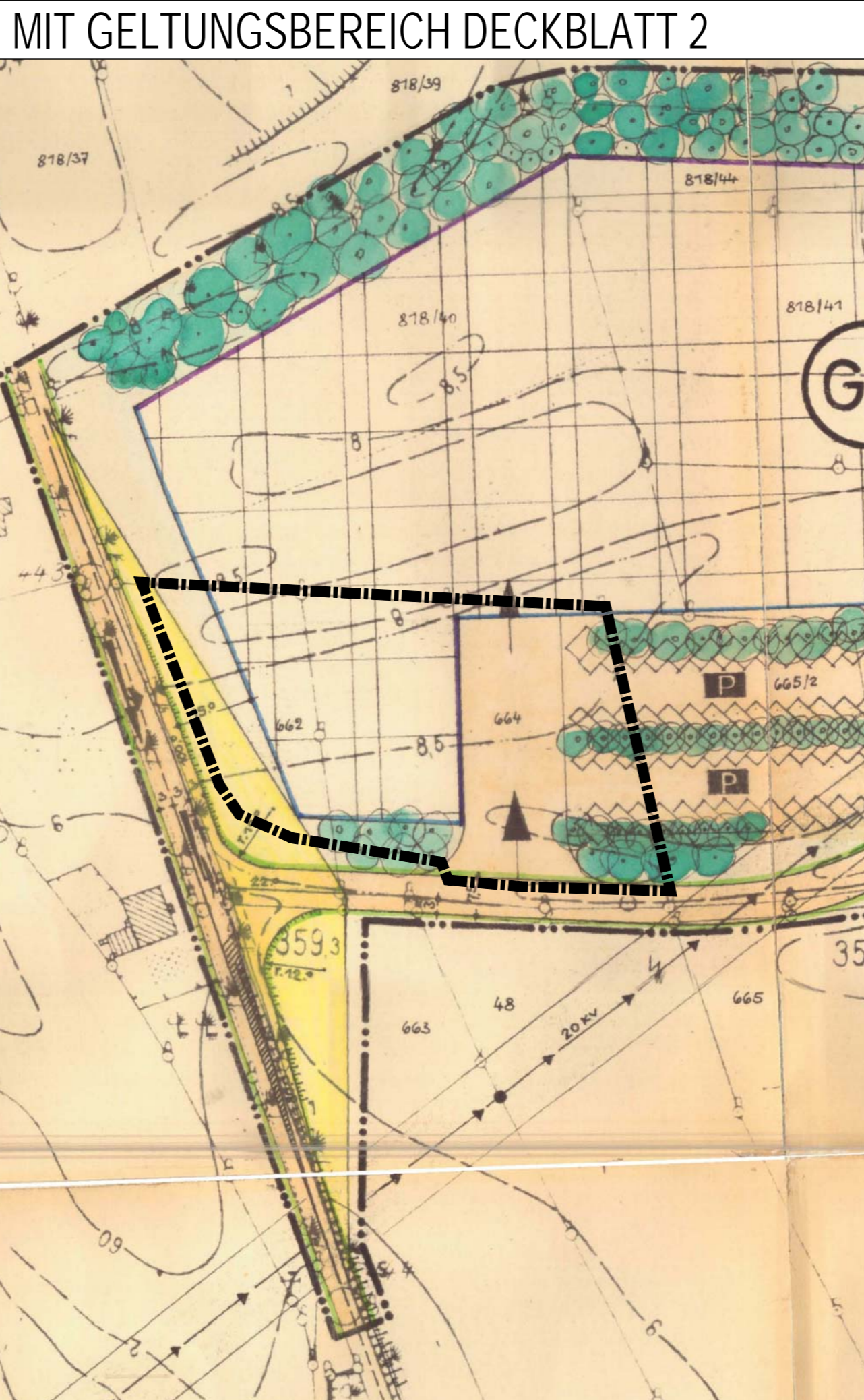
- DENKMALSCHUTZ**
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmale befinden.

Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 13.07.2017
Bodendenkmale rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blau gestrichelter Kreis
Art. 8 DSchG
Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
B. Hinweise Tiefbauamt und Stadt Dingolfing zu Zu- und Ausfahrten
- Außer den ausgewiesenen Einfahrten dürfen keine weiteren Zufahrten zur Kreisstraße bzw. zum Erlenweg errichtet werden.
- Die Zufahrt von der Kreisstraße ist ausschließlich als Feuerwehrzu- bzw. Ausfahrt zu nutzen
- Die Zufahrt vom Erlenweg ist ausschließlich durch PKW zu nutzen.

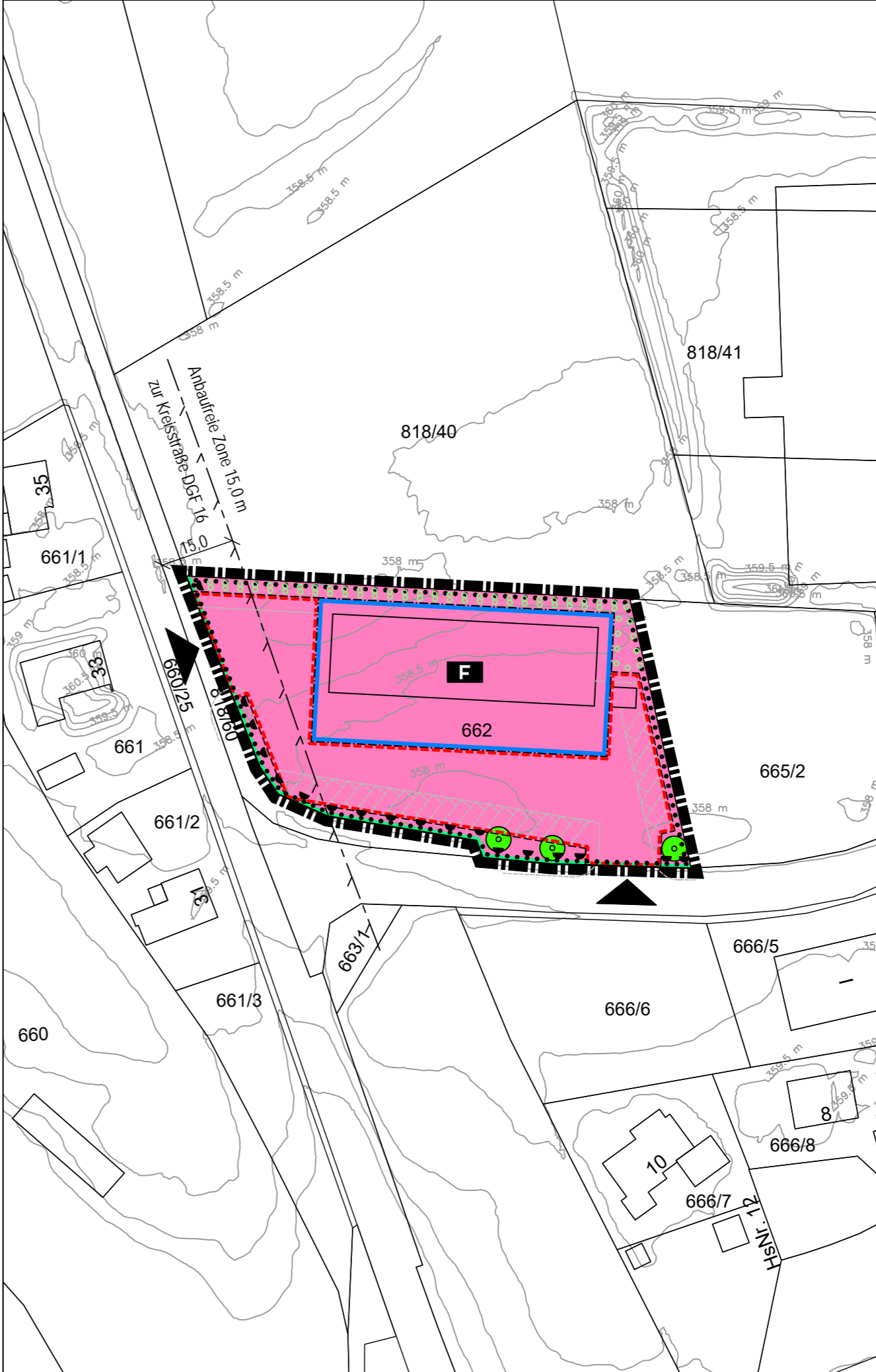
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grünordnung**
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**
0.2.1.1. Private Grünflächen sind als Wiesenflächen auszubilden.
0.2.1.2. Für Gehölzplantagen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
0.2.1.3. **Bäume der Wuchsklasse 2**
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
0.2.1.4. **Lockere raumbildende Gehölzplantagen**
Die Gehölzplantagen sind gemäß Planzeichen 13.2.2. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m.
0.2.1.5. **Bepflanzung und Pflege**
Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
0.2.2. **BELÄGE**
0.2.2.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rautenfuge, herzustellen.

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2 M 1:1000



Bebauungsplandeckblatt Nr. 2
Gewerbegebiet Isartal

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

Dingolfing
Dingolfing-Landau
Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄAMBEL
Die Stadt Dingolfing erliest 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. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024, sowie des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-0), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie der Bauabstandsverordnung (BauABVO) v. 26.04.1962, modifiziert durch BkV. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3784) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 7. Februar 2024

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühlensinsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

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

Vorentwurf: 07.02.2024
Entwurf:
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: BD 2023-3557/Entwurf