

BEGRÜNDUNG

- ALLGEMEINES**
Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat am 23.01.2025 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "GI Teisbacher Felder" durch Deckblatt Nr. 3 zu ändern.
- HINWEISE ZUR PLANUNG**
- Bestand**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI Teisbacher Felder“ stammt aus dem Jahr 2003 und beinhaltet Industriegebietsflächen südlich der Bundesautobahn A 92. Der Änderungsbereich liegt in der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplangebiets zwischen der Industriestraße (DGF 16) und der Autobahn. Der Änderungsbereich betrifft die Flurnummern 1097/2, 1098/2 und 1099/5 der Gemarkung Teisbach und umfasst insgesamt ca. 23007 m² (mit CAD gemessen). Der Bereich wurde im Jahr 2023 durch Deckblatt 2 geändert, um dort ein Bio-Heizkraftwerk zu errichten, die Hauptgebäude hierfür sind mittlerweile im Bau.
- Änderungen**
Im südöstlichen Teilbereich, in dem bisher eine Parkplatzfläche geplant war, soll nun ein zusätzliches Verwaltungsgebäude errichtet werden. Hierfür muss die Baugrenze entsprechend erweitert werden. Um künftig die Flexibilität hinsichtlich der Bebauung zu erhöhen, sollen die Baugrenzen auch auf den mittleren Bereich aufgeweitet werden, in dem bisher private Verkehrs- und Erschließungsflächen ausgewiesen waren. Die Baugrenzen für Lagerflächen und Nebenanlagen entfallen. Geringfügige Änderungen werden noch im Bereich der Gebäudefestsetzungen durchgeführt. (zusätzlich Satteldach zulässig)
Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung werden nicht geändert.
Auch die Erschließung mit den festgesetzten Zufahrten wird nicht geändert.
- BAULEITPLANVERFAHREN**
Die Fläche des Änderungsbereichs umfasst 23007 m², somit ergibt sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 eine maximale Grundfläche von ca. 18406 m².
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.

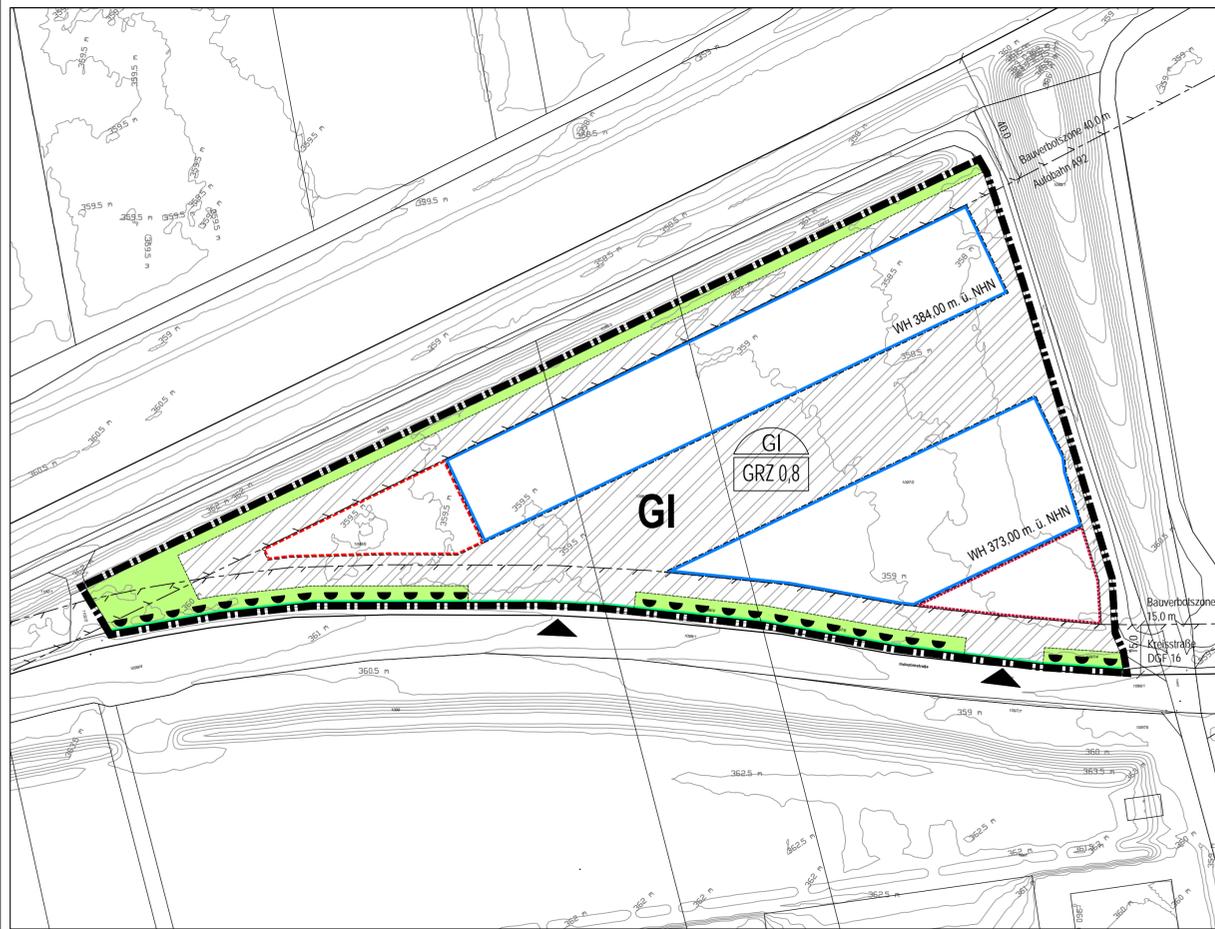
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BEBAUUNG**
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Es gilt die maximal zulässige Grundflächenzahl der Nutzungsschablone sowie die maximal zulässige Wandhöhe nach Planzeichen 2.8.
- BAULICHE GESTALTUNG**
 - Für die Fassaden sind zulässig:
 - Glatte Sichtbeton und Mauerwerk
 - Metall
 - Putze aller Art
 - Holzkonstruktionen und -verkleidungen
 - Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind an den Gebäuden unzulässig.
 - Dachformen:
 - Flachdach begrünt
 - Flach geneigte Pult- und Satteldächer bis DN 12°
 - Dachdeckung mit beschichtetem Stahlblech (Trapezblech), Alu- oder Zinkblech, Folie oder begrünt
 - Technische Aufbauten (wie Lüftungsanlagen, PV-Anlagen) sind auf allen Dächern zulässig
- WANDHÖHEN**
 - Die im Plan eingetragenen maximalen Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden. Bei flach geneigten Pultdächern gilt als maximal zulässige Firsthöhe die festgesetzte Wandhöhe zuzüglich 1,0 m.
 - Die maximal zulässigen Wandhöhen (Planzeichen 2.8.) dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Lüftungsanlagen etc.) um bis zu 5,0 m überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
- ABSTANDSFLÄCHEN**
 - Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „GI TEISBACHER FELDER“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN (D2) MIT GELTUNGSBEREICH D3

M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplanänderung "GI Teisbacher Felder" durch Deckblatt Nr. 3		Gemeinde Landkreis: Dingolfing - Landau Niederbayern	
1. BESCHLUSS	Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat am 23.01.2025 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. 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
3. 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 Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayVO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.	Siegel	Dingolfing, den Stadt Dingolfing Grassinger 1. Bürgermeister
7. INKRAFTRETEN	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

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeicherverordnung 1990.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - Gewerbliche Bauflächen**
 - GI** Industriegebiete nach § 9 BauNVO
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - WH 373,00 m. ü. NHN** max. Wandhöhe in m. ü. NHN
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze**
 - VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Einfahrt zum Privatgrundstück**
 - Zufahrtsverbot zur Kreisstraße DGF 16**
 - private Verkehrs- und Erschließungsflächen (PKW-Stellplätze sind zulässig)**
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünflächen**
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
Hier: Abgrenzung unterschiedliche Wandhöhen (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Nutzungsschablone**
1 = Gebietsart
2 = Grundflächenzahl
 - Anbaufreie Zone**
Hier: 40,0 m zur Bundesautobahn A92
Bzw. 15,0 m zur Kreisstraße DGF 16

PLANLICHE HINWEISE

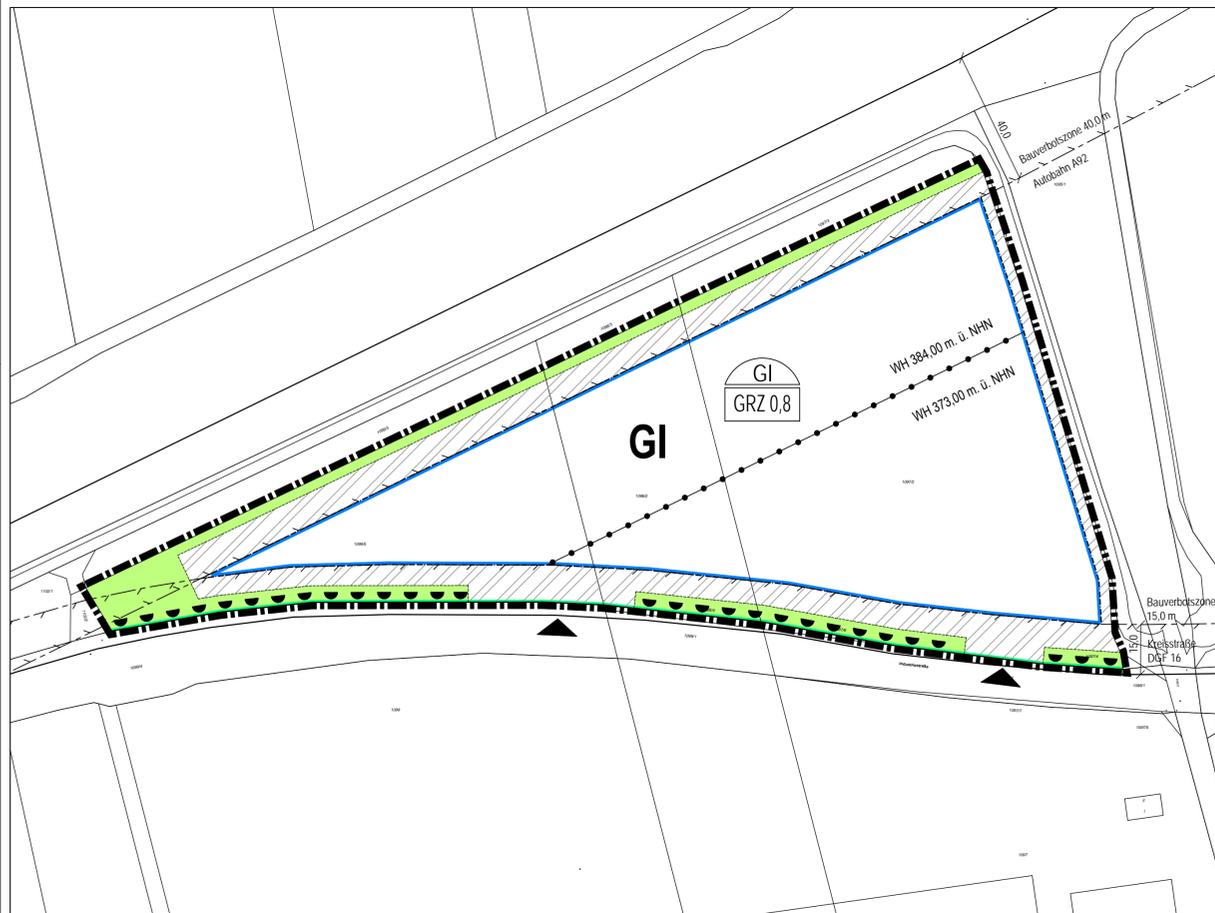
- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Gebäude, Nebengebäude Bestand
- VERSCHIEDENES**
 - Höhenlinien (0,5 m Abstand)

TEXTLICHE HINWEISE

- Hinweise zum Immissionsschutz**
Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „GI TEISBACHER FELDER“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit. Die überplante Teilfläche entspricht dem früheren Umgriff des „GI BME Erweiterung Parkplatz“ (siehe Seite 17 und Anhang 1.3 des schalltechnischen Gutachtens des Ing. büros PMI vom 24.09.2002).
- Hinweise Kreisbrandrat**
 - Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein. Dies gilt auch für notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen. Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.
 - Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck von mind. 1,5 bar zur Verfügung stehen. Der Laufweg zur nächstgelegenen Wasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m sein.
 - Sollte sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko oder Objekte mit erhöhtem Personenrisiko ein über den Grundschutz hinausgehender Brandschutz ergeben, so ist dieser vom Betreiber der Objekte zu gewährleisten.
- Hinweise Tiefbauamt**
 - Außer den ausgewiesenen Einfahrten dürfen keine weiteren Zufahrten zur Kreisstraße errichtet werden.
 - Die östliche Zufahrt ist ausschließlich zur Erschließung eines Pkw-Parkplatzes zu nutzen.
 - An den Zufahrten sind Sichtdreiecke auszuweisen, die von allen Anpflanzungen und festen Einbauten freizuhalten sind, die höher als 80 cm werden können.
 - Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Straße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden.
 - Baustoffe dürfen auf der Straße während der Bauausführung — auch vorübergehend — nicht gelagert werden.

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 3

M 1:1000



Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 3
GI Teisbacher Felder
Stadt: Dingolfing
Landkreis: Dingolfing - Landau
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Dingolfing
Dingolfing - Landau
Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄMBEL
Die Stadt Dingolfing erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024, sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) 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), zuletzt geändert durch die § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie der Bauabstandsverordnung (BauAVVO) v. 26.06.1962, neugefasset durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) dieses Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 11. März 2025

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.

Entwurf: 11.03.2025
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: BD 2025-3590/Entwurf