












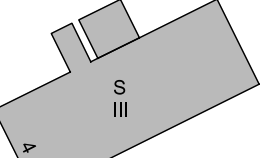



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		
0.1.	BEBAUUNG	
0.1.1.	BAUWEISE	
0.1.1.1.	geschlossen nach § 22 Abs. 3 BauNVO	
0.1.2.	GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE	
0.1.2.1.	Zulässig sind Satteldächer (bis DN 30°), Pultdächer bis DN 10° oder Flachdächer.	
0.1.3.	GEBÄUDE	
0.1.3.1.	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Als Höchstgrenze 4 Vollgeschosse Dachform: Pultdach bis DN 10° oder Flachdach Dachdeckung: Blechdeckung, Kiesdach, extensive Dachbegrünung Wandhöhe: max. 12,5 m ab natürlicher Geländeoberkante Firsthöhe: max. 13,5 m ab natürlicher Geländeoberkante	
0.1.4.	ZAHL DER WOHNHEITEN <small>(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</small>	
0.1.4.1.	Je volle 80 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. (Hinweis: Dies entspricht insgesamt max. 40 Wohneinheiten auf dem Grundstück)	
0.1.5.	STELLPLATZBEDARF	
0.1.5.1.	Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf der Grundstücksfläche nachzuweisen.	
0.1.6.	ABSTANDSFLÄCHEN	
0.1.6.1.	Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.	
0.2.	Grünordnung	
0.2.1.	Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze aus der Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Dingolfing zu verwenden.	
0.2.2.	<u>Bäume der Wuchsklasse 2</u> Es sind gemäß Planzeichen 13.1. 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	

PLANLICHE FESTSETZUNGEN		
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.		
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)</small>	
1.1.	Wohnbauflächen	
1.1.3.	 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</small>	
	Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschöfzahl, Mittelstrich = Firststrichung	
2.7.1.	 Als Höchstgrenze vier Vollgeschosse GRZ = 0,4 GFZ = 1,6	
3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</small>	
3.1.1.	 nur Einzelhäuser zulässig	
3.5.2.	 Baugrenze	
6.	VERKEHRSFLÄCHEN <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</small>	
6.1.	 Straßenbegrenzungslinie	
7.	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN <small>(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)</small>	
7.1.	 Trafostation	
13.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT <small>(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</small>	
13.1.	 Baum der Wuchsklasse II, privat	

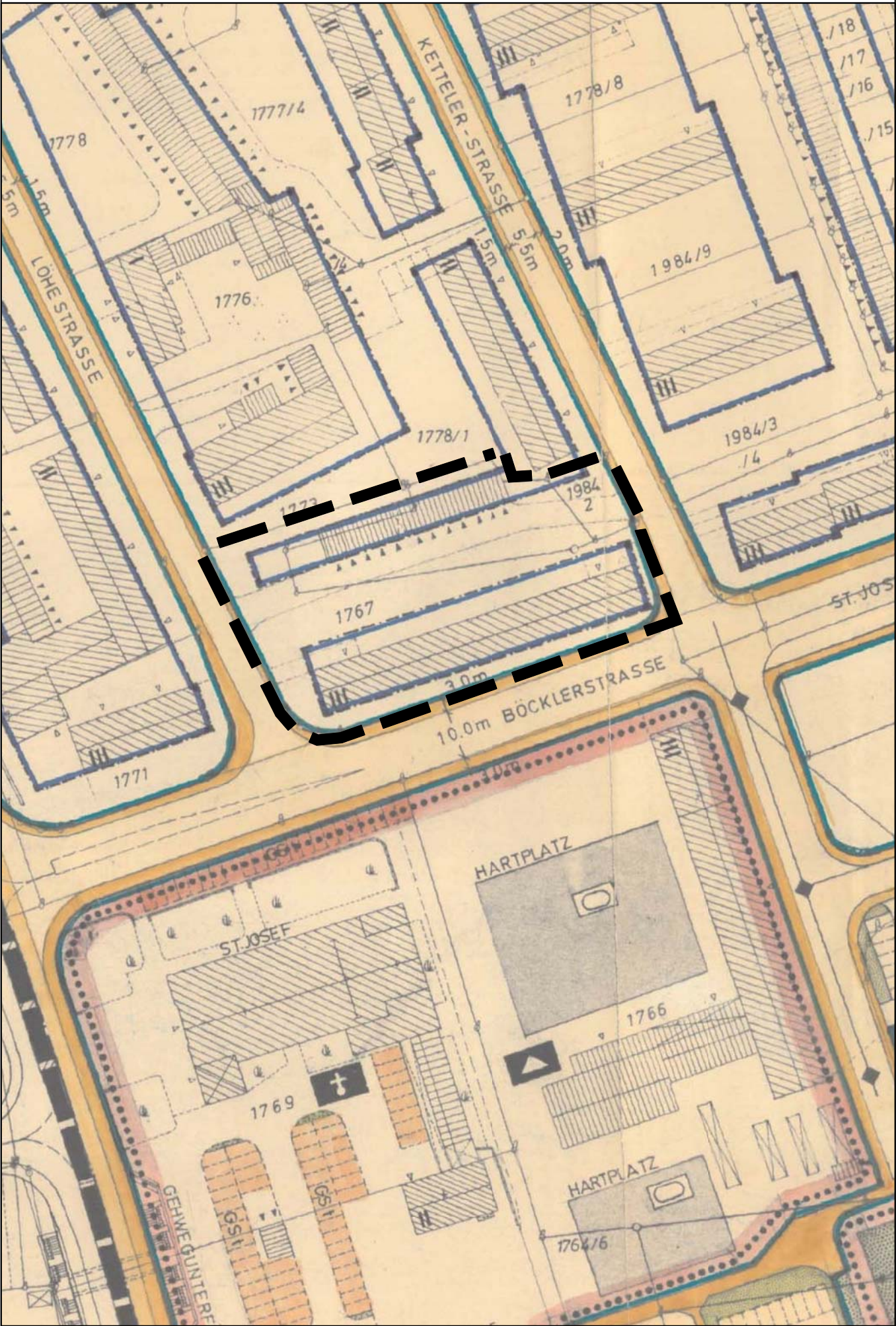
PLANLICHE FESTSETZUNGEN		
15.	SONSTIGE PLANZEICHEN	
15.3.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</small>	
15.3.1.	 Gemeinschaftsstellplätze	
15.3.2.	 Gemeinschaftstiefgarage, Fläche für Rampe / Rampenüberdachung	
15.3.3.	 Spielplatz	
15.15.	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts <small>(§ 9 Abs. 7 BauGB)</small>	

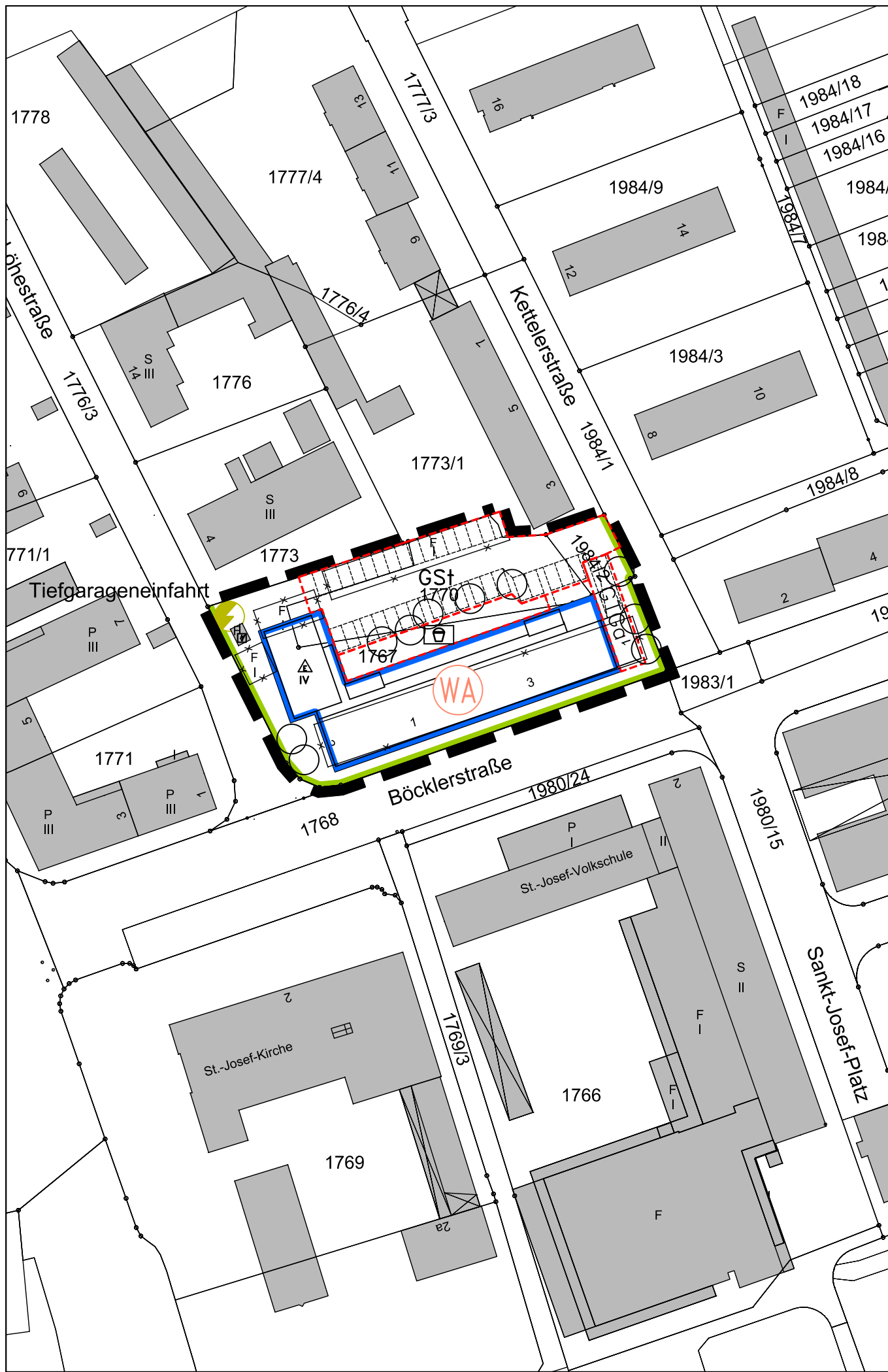
PLANLICHE HINWEISE		
16.	KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN	
16.1.	 Flurstücksnummer	
16.2.	 Flurstücksgrenze	
16.3.	 Wohn- und Nebengebäude Bestand Mit Eintragung der Hausnummer, Dachform, Geschosszahl	
16.4.	 Gebäudebestand abzubauen	

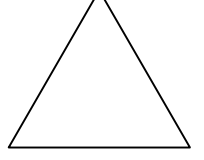

Alle nicht angesprochenen planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höll-Ost“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE		
Bebauungsplanänderung "Höll-Ost" durch Deckblatt Nr. 14		
Gemeinde Landkreis: Regierungsbezirk:	Stadt Dingolfing Dingolfing - Landau 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. 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 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 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 "Höll-Ost" durch Deckblatt Nr. 14 zu ändern.
2.	HINWEISE ZUR PLANUNG
2.1.	Bestand Der Bebauungsplan Höll-Ost stammt aus dem Jahr 1981 und beinhaltet die Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet sowie von Gemeinbedarfsflächen im Nordosten des Stadtgebiets. Der Änderungsbereich liegt im Westen des Geltungsbereichs an der Loh-, Böckler- und Kettelerstraße (Hausnummern Böcklerstraße 1 und 3, Lohestraße 2) und betrifft die Fl.-Nm. 1767, 1770, 1984/2 und 1773/1 (Teilfl.) der Gemarkung Dingolfing. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 3210 m² (mit CAD gemessen). Im Änderungsbereich ist bisher im Allgemeinen Wohngebiet ein Baufenster für 1 ein Wohngebäude an der Böcklerstraße mit drei Vollgeschossen sowie im rückwärtigen Bereich ein Baufenster für ein langgezogenes Garagengebäude festgesetzt. Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut.
2.2.	Änderungen Geplant wird ein Neubau der bestehenden Wohnanlage, der neben einer Modernisierung auch eine Vergrößerung und damit einer besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche zum Ziel hat. Die Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen und damit die Nachverdichtung gehört zu den vordringlichen landesplanerischen Zielsetzungen. Die erforderlichen Stellplätze sollen teilweise als offene oberirdische Stellplätze und teilweise in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Im Wesentlichen sind folgende Festsetzungen durch die Änderungen betroffen: <ul style="list-style-type: none">- Anpassung des Baufensters für ein L-förmiges Gebäude an der Böckler- und Lohestraße- Festsetzung von 4 Vollgeschossen- Festsetzung von 1 WE je 80 m² Grundstücksfläche (entspricht max. 40 Wohneinheiten)- Anpassung der Gebäudefestsetzungen (Pultdach, Flachdach)- Festsetzung Wand- und Firsthöhen (12,50 m, 13,50 m)- Überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen: Stellplätze, Tiefgaragen abfahrt und Rampenüberdachung. Grünordnerische Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen. Im vorliegenden Deckblatt werden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen zur Straßenraumbegrünung und Grundstücksdurchgrünung getroffen.
3.	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.

RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000	
MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 14	
	

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 14 M 1:1000	
	

Bebauungsplandeckblatt Nr. 14 Höll-Ost	
Stadt: Landkreis: Reg.-Bezirk:	Dingolfing Dingolfing/Landau Niederbayern
 Norden 1:1000	
PRÄAMBEL Die Stadt Dingolfing erlässt auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m. W. v. 15.08.2025, sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) 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-I), zuletzt geändert durch die § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie der Bauordnungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1982, neugefasst 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 Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.	
PLANTEAM Ingenieurbüro Christian Loibl	
STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME Landshut, den 7. Oktober 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 Lagerfähigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt! Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.	
Entwurf:	07.10.2025
Bearbeitung: Zeichnungsnummer:	Ascher BD 2025-3591/Entwurf