

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

geschlossen nach § 22 Abs. 3 BauNVO

0.1.2. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Zulässig sind Satteldächer (bis DN 30°), Pultdächer bis DN 10° oder Flachdächer.

0.1.3. GEBÄUDE

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 WOHNINHEITEN

(gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je volle 80 m² Grundstücksfläche ist eine Wohninheit zulässig.

(Hinweis: Dies entspricht insgesamt max. 40 Wohninheiten auf dem Grundstück)

0.1.5. STELLPLATZBEDARF

Pro Wohninheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf der Grundstücksfläche nachzuweisen.

0.1.6. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

GRÜNDUNG

Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze aus der Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Dingolfing zu verwenden.

0.2.2. BÄUME DER WUCHSKLASSE 2

Es sind gemäß Planzeichen 13.1. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obsbaum 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl, Mittelstrich = Firstrichtung



Als Höchstgrenze vier Vollgeschosse
GRZ = 0,4 GFZ = 1,6

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

△ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

● Trafostation

13. 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)

○ Baum der Wuchsklasse II, privat

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.3.1. GSt Gemeinschaftsstellplatz

15.3.2. GTGa Gemeinschaftsiegargarage, Fläche für Rampe / Rampenüberdachung

15.3.3. □ Spielplatz

15.15. — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanteckblatts (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. 1767 Flurziffer

16.2. Flurstücksgrenze

16.3. Wohn- und Nebengebäude Bestand Mit Eintragung der Hausnummer, Dachform, Geschosszahl

16.4. Gebäudebestand abzubrechen

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

Dingolfing, den
Stadt Dingolfing

Grassinger 1. Bürgermeister

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

2. BÜRGERBETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB

Den betroffenen Bürgern wurde
in der Zeit vom bis
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Siegel

3. TRÄGERBETEILIGUNG nach § 4 Abs. 2 BauGB

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde
in der Zeit vom bis
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Siegel

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

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
jedermann Einsicht bereithalten 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

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 Löhe-, Böckler- und Kettelerstraße (Hausnummern Böcklerstraße 1 und 3, Löhestraße 2) und betrifft die Fl-Nrn. 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 Baufesten für 1 ein Wohngebäude an der Böcklerstraße mit drei Vollgeschossen sowie im rückwärtigen Bereich ein Baufesten 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 Vergroßerung 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:

- Anpassung des Baufestens für ein L-förmiges Gebäude an der Böckler- und Löhestraße
- Festsetzung von 4 Vollgeschossen
- Festsetzung von 1 WE je 80 m² Grundstücksfläche (entspricht max. 40 Wohninheiten)
- Anpassung der Gebäudefestsetzungen (Pultdach, Flachdach)
- Festsetzung Wand- und Firsthöhen (12,50 m, 13,50 m)
- Überbaubare Grundstücksflächen für Nebenanlagen: Stellplätze, Tiefgaragen abfahrt und Rampenüberdachung.

Grundrissliche 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

