Stadt Dingolfing

Landkreis Dingolfing – Landau

DECKBLATTÄNDERUNG NR. 22

BEBAUUNGSPLAN

„Geratsberg“

Textliche Festsetzungen & Hinweise

ENTWURF: 06.07.2026

FASSUNG: 15.10.2026

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Inhaltsverzeichnis

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 1.6 Fortbestand der übrigen Festsetzungen

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)
- 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude
- 2.2 Gestaltung der Garagen, Nebenanlagen und Stellplatzflächen
- 2.3 Einfriedungen
- 2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
- 2.5 Wasserwirtschaft
- 2.6 Immissionsschutz

3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)
- 3.1 Private Grünflächen
- 3.2 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

C. TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
- C.1 Denkmalschutz
- C.2 Baugrund und Altlasten
- C.3 Wasserwirtschaftliche Belange
- C.4 Brandschutz
- C.5 Elektrische Erschließung
- C.6 Belange des Bodenschutzes
- C.7 Abwässer aus Kellergeschossen
- C.8 Abfallentsorgung
- C.9 Ökologisches Bauen und Energieversorgung
- C.10 Vogelfreundliches Bauen
- C.11 Verkehrssicherheit

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)

Die planlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung (Planzeichnung M 1:250 sowie Übersichtskarte M 1:5.000) zu entnehmen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

B.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage	Abkürzung
Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG

in den jeweils aktuell geltenden Fassungen

B.2. Geltungsbereich

Flurnummer: 1954
Alle Gemarkungen: Dingolfing
Grundstücksfläche: ca. 1.423 m²

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- Zulässig sind Wohngebäude jeder Art, insbesondere Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr.4 und Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- GRZ Hauptgebäude: 0,5

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

- GFZ: 1,2
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Tiefgaragenflächen unberücksichtigt (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

1.2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (insbesondere Tiefgarage) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.4 Zulässige Zahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 22 ist die Zahl der Wohneinheiten auf 17 WE begrenzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 22 wird die offene Bauweise festgesetzt.

- Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, sofern die festgesetzten Baugrenzen eingehalten werden.
- Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

- Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenze (Planzeichen 2.1) sind Hauptgebäude mit Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig.
- Abweichend von den festgesetzten Baugrenzen sind Balkone gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der Hauptbaugrenze zulässig.
- Sie dürfen, gemessen ab der Außenkante der Gebäudefassade, nicht weiter als 2,10 m hervortreten und je Geschoss nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge in Anspruch nehmen.
- Für die Balkone an der der westlichen Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass diese bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO außer Betracht bleiben. Die Anforderungen des bauordnungsrechtlichen Brandschutzes, insbesondere an Gebäudeabschlusswände nach Art. 28 BayBO, bleiben unberührt.
- Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen erweiterten Baugrenze Tiefgaragenabfahrt mit Überdachung (Planzeichen 2.3) sind nur Tiefgaragenabfahrten sowie deren Überdachungen zulässig.
- Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Nebenanlagen (Planzeichen 2.2) sind sämtliche Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- Sonstige Verkehrsflächen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- Außentreppen bis zu einer Tiefe von 1,50 m sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).

- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Geratsberger Straße.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Zufahrt über die Königsberger Straße zu dem Grundstück Geratsberger Straße 7 entsteht. Die erforderlichen brandschutzrechtlichen Anforderungen sind dabei zu beachten.
- Das anfallende Schmutzwasser wird an das bestehende städtische Mischwassernetz angeschlossen (bestehende Schächte S1.1 und L26). Vor Beginn der Kanalarbeiten ist die Sohlhöhe und Lage des bestehenden Mischwasserhausanschlusses auf dem Baugrundstück zu überprüfen.

1.6 Fortbestand der übrigen Festsetzungen

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Geratsberg“ in der Fassung seiner Deckblätter Nr. 1 bis Nr. 21, die durch dieses Deckblatt Nr. 22 nicht ausdrücklich geändert werden, bleiben unverändert in Kraft. Im Fall von Widersprüchen zwischen diesem Deckblatt Nr. 22 und früheren Deckblättern geht die Festsetzung dieses Deckblattes vor.

- Insbesondere bleibt die Festsetzung zum Ausschluss innenstadtrelevanter Hauptsortimente gemäß Deckblatt Nr. 18, Ziffer 0.6 in Kraft (Bekleidung, Wäsche, Textilien, Schuhe, Lederwaren als Hauptsortiment unzulässig).

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 22 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (Untergeschoss + Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss).

Das Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, sofern die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses im Mittel der Außenwände mehr als 1,40 m über die festgesetzte Geländeoberfläche hinausragt (Art. 83 Abs. 8 BayBO i. V. m. Art. 2 Abs. 5 BayBO a. F.). Es ist ausschließlich für Wohn-, Neben- und Stellplatzzwecke nutzbar.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Hauptgebäude:

- Wandhöhe (WH) max.: +10,10 m über dem unteren Bezugspunkt gemäß Ziffer 2.1.3
- Als Wandhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen unterem und oberen Bezugspunkt.

Nebengebäude:

- Wandhöhe max.: 3,50 m (gemessen ab OK Erschließungsstraße Geratsberger Straße in Höhe der Mitte der Grundstückszufahrt)

2.1.3 Wandhöhe – Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt:

Maßgebender unterer Bezugspunkt für sämtliche Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Straßeneinfassung der Erschließungsstraße Geratsberger Straße, in Höhe der Mitte der Grundstückszufahrt. Dieser Punkt ist in den Bauvorlagen zum Baugenehmigungsantrag absolut, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), nachzuweisen.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch die Oberkante Attika an der Außenwand des Gebäudes.

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

2.1.4 Höhenlage

Die Rohfußbodenoberkante (RFOK) des Erdgeschosses ist max. 1,00 m über dem unteren Bezugspunkt gemäß Ziffer 2.1.3 festgesetzt. Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zum Baugenehmigungsantrag bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

2.1.5 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer.

2.1.6 Dachneigung

- Flachdächer: 0° – 5°
- Gefälledämmung gem. GEG und DIN ist zulässig und setzt die Mindestneigung für die Entwässerung nicht außer Kraft.

2.1.7 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und der Tiefgaragenüberfahrt sind dauerhaft extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als PV-Fläche oder Dachterrasse genutzt werden.

- Mindestens 60% der Dachfläche je Gebäude sind extensiv zu begrünen (PV – Flächen sind von dieser Regelung ausgenommen).
- Substrataufbau: mindestens 8 cm kulturfähiges Dachbegrünungssubstrat.
- Die Dachbegrünung ist in einer Fertigstellungspflege von mindestens 3 Jahren zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- Extensiv begrünte Dächer können bis zu 25% ihrer Fläche als unversiegelte Grundfläche gewertet werden.

2.1.8 Solar- und Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Flachdächern sind zulässig.

- Aufständerung max. 0,50 m über Dachfläche (Oberkante Attika).
- Die nicht als PV-Fläche genutzten Dachbereiche sind entsprechend Ziff. 2.1.7 zu begrünen.
- Freistehende Anlagen auf dem Grundstück sind unzulässig.

2.1.9 Technische Aufbauten

Aufzugsüberfahrten, Lüftungszentralen, Haustechnikaufbauten und Antennen dürfen die Attika-Oberkante um maximal 1,20 m überragen. Sie sind von der Außenwand zurückzusetzen (mind. 1,50 m) und sollen von der Straße aus nicht in Erscheinung treten.

2.1.10 Fassadengestaltung

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben. Vorgehängte hinterlüftete Fassaden, Putzfassaden, Klinkerfassaden und Holzverkleidungen sind in zurückhaltenden, gedeckten Farbtönen zulässig.

2.1.11 Keller / Untergeschoss

Ein Untergeschoss (Keller) ist zulässig. Aufgrund möglicher Grundwasserverhältnisse (s. Hinweis C.3) sind geeignete Schutzmaßnahmen (weiße Wanne oder gleichwertige Abdichtung) vorzusehen. Es sind Vorkehrungen gegen Rückstau aus der Kanalisation zu treffen.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

2.2 Gestaltung der Garagen, Nebenanlagen und Stellplatzflächen

2.2.1 Zulässigkeit

Garagen und Tiefgaragen sowie allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Planzeichen 2.1 und 2.2) zulässig. Tiefgaragenabfahrten sowie deren Überdachungen sind innerhalb der erweiterten Baugrenzen (Planzeichen 2.3) zulässig.

Auf § 14 Abs. 1 BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

2.2.2 Stellplätze

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dingolfing.

- Wohnungen mit Nettowohnfläche < 50 m²: mind. 1,5 Stellplätze je WE
- Wohnungen mit Nettowohnfläche ≥ 50 m²: mind. 2,0 Stellplätze je WE

2.2.3 Tiefgarage und Rampe

- Kellergaragen und Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen (Planzeichen 2.1) zulässig.
- Tiefgaragenzufahrten und deren Überdachungen sind zusätzlich innerhalb der erweiterten Baugrenzen (Planzeichen 2.3) zulässig.
- Die Rampenneigung der Tiefgaragenausfahrt darf 15 % nicht überschreiten. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche (Geratsberger Straße) ist eine Neigungsminderung auf mindestens 3,00 m Länge herzustellen.
- Bei Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, sodass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

2.2.4 Stellplatzflächen und Zufahrten

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen (Rasenpflaster, Rasengitter- bzw. Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.). Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig, sofern kein Nachweis der Versickerungsungeeignetheit vorliegt.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Zulässigkeit

Straßenseitig (zur Geratsberger Straße):

- Zulässig sind max. 1,20 m hohe Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen.
- Massive Sichtschutzmauern, Betonmauern und Betonblocksteine als Einfriedungen zur Straße hin sind unzulässig.

Gartenseitig / zu Nachbargrundstücken:

- Zulässig sind max. 1,20 m hohe Holzzäune, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, Metallzäune ohne Spitzen sowie Gehölzhecken.

2.3.2 Zaunsockel

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehenden Mauerwerkssockeln, Betonsockeln oder sonstigen geschlossenen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Unterkante Einfriedung und Geländeoberkante ist einzuhalten. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab bestehendem Gelände zulässig. Größere Geländeveränderungen sind durch begrünte Böschungen (max. Böschungsneigung 1:1,5) oder begrünte Stützmauern zu gestalten.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,50 m Abstand zur Grenze zu errichten.

2.4.2 Stützmauern

Stützmauern als gestalterisches Element sind ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern aus Beton oder Betonblockstein über einer Höhe von 0,50 m sind unzulässig.

Die festgesetzte Höhe von 0,50 m darf ausnahmsweise für Zugänge zum Gebäude, Tiefgaragenzufahrten sowie technisch notwendige Geländeanpassungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m überschritten werden.

2.5 Wasserwirtschaft

2.5.1 Abwasserplanung

Bei jedem Baugenehmigungsantrag ist ein Abwasserplan vorzulegen. In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

2.5.2 Niederschlagswasserbehandlung

Private Parzellen:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.
- Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Kanal zu prüfen.
- Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.
- Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

2.5.3 Schmutzwasserbehandlung

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Die geltende Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Dingolfing ist zu beachten.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich (Wohnquartier „Geratsberg“). Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen der Höller Straße sowie insbesondere der südlich vorbeiführenden Geratsberger Straße ein. Daher wird Folgendes festgesetzt:

1.) Die an der Südseite, an die Geratsberger Straße angrenzend, angeordneten schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 sind mit Zwangsbelüftungen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Türen und Fenstern gewährleisten.

2.) Die Wände von Tiefgaragenzufahrten sind schallabsorbierend mit einem Schallabsorptionsgrad von mind. αw = 0,65 (Klasse C) auszuführen.

3.) An Tiefgaragenzufahrten evtl. geplante Regenrinnen sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräuschentwicklungen entstehen.

4.) Die Zufahrt zu Tiefgaragen ist mit einem lärmarmen Belag nach Tabelle 4 der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19 auszuführen (z.B. nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone, Splittmastixasphalte etc.).

3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)

3.1 Private Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestgrößen

Die im Plan dargestellten und nachfolgend beschriebenen Grünmaßnahmen auf dem Privatgrundstück sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

Es sind min. 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufzutragen, um eine gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Kirschlorbeer, Scheinzypressen und Wacholder) sind, insbesondere zur freien Landschaft aber auch auf den öffentlichen Grünflächen, seitens der Naturschutzbelange ausdrücklich untersagt.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 - 4 Tr, 60 - 100
- Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland

3.1.2 Pflanzgebot Einzelbäume (Privatgrundstück)

Je angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum I. Ordnung (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auswahlliste zu verwendender Einzelbäume:

Botanischer Name	Qualität / Größe	Deutscher Name
Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 14–16	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	H, 3xv, m.B., STU 14–16	Berg-Ahorn

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

Carpinus betulus	H, 3xv, m.B., STU 14–16	Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, m.B., STU 14–16	Vogel-Kirsche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 14–16	Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 14–16	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	H, 3xv, m.B., STU 14–16	Eberesche

3.1.3 Grünflächen und Freiflächen

- Mindestens 40 % der nicht bebauten und nicht versiegelten Grundstücksfläche sind als Rasen-, Staudenbeete oder naturnahe Freifläche anzulegen.
- Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- „Kies- oder Schottergärten“ sowie Teilflächen dieser Art sind – mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden – nicht zulässig.
- Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

3.1.4 Einfriedungen und Hecken

- Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten und ähnliche) als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
- Zulässige Heckenarten: freiwachsende oder geschnittene Laubgehölze aus der Auswahlliste (Ziff. 3.1.2) sowie gebietsheimische Straucharten wie Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra.

3.1.5 Pflege und Pflanzenbehandlungsmittel

Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf den Grünflächen ist zu vermeiden.

3.2 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Deckblattänderung Nr. 22 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die festgesetzte Grundfläche beträgt 1.420 m² und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB findet daher keine Anwendung. Externe Ausgleichsflächen oder eine Ökokontoabbuchung sind nicht erforderlich.

C. TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

C.1. Denkmalschutz

C.1.1 Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe keine bekannten eingetragenen Bodendenkmäler. Eine Ausdehnung von Denkmälern aus dem weiteren Stadtgebiet Dingolfing in den Planungsbereich kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1–2 BayDSchG unterliegen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Funde (Keramik, Metall, Knochen) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing-Landau) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Landshut, mitzuteilen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich sofort einzustellen.

C.1.2 Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

C.2. Baugrund und Altlasten

Das Plangebiet wurde bis ca. 2006 als Gärtnerei genutzt (Filsergärten GdbR, Geratsberger Straße 7). Eine Altlastenuntersuchung des Ing.-Büros PGA GmbH (abschließende Stellungnahme 05.07.2006) ergab: Im Boden und Grundwasser der Liegenschaft waren keine Verunreinigungen durch Pflanzenschutzmittelrückstände oder sonstige Gefahrenstoffe in gefährlichen Konzentrationen nachweisbar. Die Nutzung als Baugrund ist nicht in Frage gestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 1954 der Gemarkung Dingolfing, Stadt Dingolfing, ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor.

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung (Bodengutachten inkl. Grundwasserbeurteilung) liegt zum Zeitpunkt der Planerstellung noch nicht vor und ist vor Baubeginn zu erstellen. Je nach Ergebnis kann eine Tiefgründung oder eine Konstruktion des Untergeschosses als weiße Wanne (nach DIN 18195) erforderlich werden. Hierdurch können ggf. Tekturplanungen erforderlich werden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

C.3. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Grundwasser vorhanden ist. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung des Untergeschosses entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wanne) sowie alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Tiefgarageneinfahrt) mit einem Sicherheitsabstand von mindestens 15–20 cm über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird ausdrücklich hingewiesen (vgl. Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6). Ggf. ist ein wasserrechtliches Gestattungsverfahren für die Einleitung von Niederschlagswasser erforderlich; die Antragsunterlagen sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

C.4. Brandschutz

C.4.1 Feuerwehrzufahrt

Die Zufahrt zur Bebauung erfolgt über die Geratsberger Straße. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Feb. 2007, AllMBl 2008 S. 806) wird verwiesen.

C.4.2 Löschwasserversorgung

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Dingolfing-Landau in schriftlicher Form vorzulegen.

C.4.3 Brandschutz bei dachgebundenen PV-Anlagen

PV-Anlagen auf dem Flachdach sind so anzuordnen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen PV-Anlagen mindestens 1,25 m Abstand einhalten.

C.5. Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

C.6. Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (§§ 6 bis 8 BBodSchV) einzuhalten.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern (max. Höhe Oberboden-Mieten: 2,00 m; Breite: max. 5,00 m; Querschnitt: trapezförmig). Die Oberbodenmieten sind mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden Pflanzen (Lupinen, Ölrettich, Senf o. ä.) anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige DIN 18915 zu beachten.

Aufgrund der sich im Bereich der Bauleitplanung teilweise befindlichen Hochertragsböden ist eine ordnungsgemäße und möglichst hochwertige Verwertung von anfallendem Oberbodenmaterial sicherzustellen.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird empfohlen.

Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten. Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen. Die DIN 19731 (10/2023) ist zu beachten.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen.

C.7. Abwässer aus Kellergeschossen

Für evtl. Abwässer aus dem Untergeschoss sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauebene (= künftige Straßenoberkante) vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i. d. R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoss gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Dingolfing sind zu beachten.

C.8. Abfallentsorgung

Müllbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden oder in anderen Anlagen unterzubringen, oder baulich abzumauern und mittels einer Dachbegrünung gestalterisch zu integrieren. Die Nebenanlagen dürfen dabei die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken. Die Anfahrbarkeit des Grundstücks von der Geratsberger Straße für Müllfahrzeuge ist dauerhaft sicherzustellen.

C.9. Ökologisches Bauen und Energieversorgung

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf Baumaterialien weitgehend verzichtet werden, die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind oder bei deren Entsorgung schlecht verwertbare Abfallprodukte anfallen (z. B. bestimmte Verbundwerkstoffe, PVC).

Für die Energieversorgung des Gebäudes sollten energieeffiziente Systeme (Wärmepumpe, Fernwärme sofern verfügbar, Holzpellets oder Brennwertheizung) eingesetzt werden. Der Einbau von PV-Anlagen zur Stromerzeugung ist durch die Festsetzungen ausdrücklich ermöglicht und wird empfohlen. Eine Bezuschussung durch laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten mindestens den Anforderungen der KfW-Effizienzhausstandards entsprechen.

C.10. Vogelfreundliches Bauen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und zur Minderung von Lichtemissionen wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach) hingewiesen. Die dort beschriebenen Maßnahmen sollten bei der Objektplanung berücksichtigt werden.

C.11. Verkehrssicherheit

Bei der Planung und Ausführung der Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrt sind die Belange der Verkehrssicherheit sowie die angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere die Busspur und der Gehweg, zu berücksichtigen.

Stadt Dingolfing, den _____

Valentin Walk, 1. Bürgermeister
Stadt Dingolfing
Dr.-Josef-Hastreiter-Str. 2, 84130 Dingolfing

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

Stadt Dingolfing

Landkreis Dingolfing – Landau

DECKBLATTÄNDERUNG NR. 22

BEBAUUNGSPLAN

„Geratsberg“

Begründung

ENTWURF: 06.07.2026

FASSUNG: 15.10.2026

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

TEIL 2 – BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines
1.1. Anlass und Ziel der Planung
1.2. Verfahren
1.3. Übersichtslageplan / Lage im Stadtgebiet
1.4. Übergeordnete Planungen
1.5. Derzeitige Nutzung
1.6. Planungsauftrag
2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung
2.1. Grundzüge der Planung
2.2. Städtebauliches Konzept
2.3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen
2.5. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung
2.6. Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen
2.7. Grünordnungskonzept
2.8. Fortbestand der ursprünglichen Festsetzungen
3 Ver- und Entsorgung
3.1. Wasserversorgung
3.2. Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung
3.3. Energieversorgung
3.4. Abfallentsorgung
4 Abwehrender Brandschutz
5 Immissionsschutz
6 Denkmalschutz
7 Flächenübersicht

UMWELTBERICHT (§ 13a BauGB – entfällt; Begründung s. Kap. 1.2.)

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

1 Allgemeines

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Dingolfing beabsichtigt im Bereich des gewachsenen Wohnquartiers „Geratsberg“ nördlich des Stadtzentrums mit der Deckblattänderung Nr. 22 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1954 der Gemarkung Dingolfing (Geratsberger Straße 7) folgende städtebauliche Ziele zu verwirklichen:

- Deckung des Wohnraumbedarfs, insbesondere kleinere Wohnungsgrößen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- Innenentwicklung und flächensparende Siedlungsentwicklung vor Neuausweisung im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 Satz 3, § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Nachverdichtung an einem durch Erschließung, ÖPNV und Infrastruktur bereits versorgten Standort.

Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.422 m² liegt inmitten eines etablierten Wohnquartiers und weist eine verkehrsgünstige Lage mit unmittelbarer ÖPNV-Anbindung über den Bahnhof Dingolfing auf. Damit soll die Funktion der Stadt als Wohnstandort gestärkt und ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an zeitgemäßem Wohnraum geleistet werden.

1.2. Verfahren

Für das betroffene Grundstück besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Geratsberg“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 11. Dieser setzt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1954 ausschließlich Einzelhäuser (GRZ 0,4 / GFZ 0,7 / E+1 / Satteldach) fest.

Zur Verwirklichung der unter Ziffer 1.1 genannten städtebaulichen Ziele hat sich die Stadt Dingolfing für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans entschieden. Die Möglichkeiten der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB bzw. einer Abweichung nach § 246e BauGB wurden berücksichtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll jedoch unabhängig von einem konkreten Einzelvorhaben ein dauerhaft geltender städtebaulicher Rahmen für die künftige Entwicklung des Plangebiets geschaffen werden.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen bleiben. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten wohnlichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, das Maß der baulichen Nutzung auf ein städtebaulich verträgliches Maß gesteuert und die Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit (Dachbegrünung, Pflanzgebote) festgesetzt werden.

Der Stadtrat der Stadt Dingolfing hat in seiner Sitzung vom 26.03.2026 den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 22 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 22 umfasst das Flurstück Fl.Nr. 1954 der Gemarkung Dingolfing mit einer Gesamtfläche von ca. 1.422 m².

Die Deckblattänderung wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, keine UVP-Pflicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen.

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist daher nicht erforderlich; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt als abgearbeitet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dingolfing stellt den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

1.3. Übersichtslageplan / Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Dingolfing, ca. 500 m nördlich des Stadtzentrums, im gewachsenen Wohnquartier „Geratsberg“. Es ist von allen Seiten von bestehender Wohnbebauung umgeben. Nördlich verläuft die Bahnlinie Landshut–Bayerisch Eisenstein. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Geratsberger Straße im Süden sowie das städtische Straßennetz.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

Der Standort weist im Vergleich zu anderen möglichen Standorten folgende günstige Faktoren auf:

- Unmittelbare siedlungsstrukturelle Einbindung in das bestehende Wohnquartier „Geratsberg“
- Gesicherte Ver- und Entsorgung (Mischwasserkanal, Strom, Telekommunikation vorhanden)
- Gute ÖPNV-Erreichbarkeit (Bahnhof Dingolfing, Buslinien)
- Innenstadtnahe Lage; keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen
- Keine Beeinträchtigung ökologisch sensibler Flächen

1.4. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 15.11.2022

Die Stadt Dingolfing ist Mittelzentrum im Landkreis Dingolfing-Landau. Sie liegt an der überregionalen Entwicklungsachse München–Landshut–Deggendorf in der Region 13 Landshut. Auszüge aus relevanten Festlegungen:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung:

Die Deckblattänderung Nr. 22 entspricht konsequent den Zielen des LEP. Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 30 BauGB auf einem bereits seit 2006 als Allgemeines Wohngebiet überplanten Grundstück. Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Die Anbindung an die bestehende Wohnbebauung des Quartiers „Geratsberg“ ist unmittelbar gegeben (LEP 3.3 Z). Die vorhandene städtische Infrastruktur wird genutzt.

Regionalplan Region Landshut (RP 13) in der geltenden Fassung

Die Stadt Dingolfing ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Regionalplanerische Funktionen liegen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und der Landschaftspflege. Die vorliegende Planung entspricht dem Grundsatz der behutsamen Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen und der Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale.

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen der Regionalplanung eine nachhaltige Nutzung innerstädtischer Flächenreserven. Das Baugebiet fügt sich in den bestehenden Siedlungszusammenhang ein und erweitert diesen nicht in den Außenbereich.

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dingolfing ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Deckblattänderung Nr. 22 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

1.5. Derzeitige Nutzung

Das Grundstück Fl.Nr. 1954 wurde bis ca. 2006 als Gärtnerei genutzt (Filsergärten GdbR, Geratsberger Straße 7). Seit der Aufgabe des Gärtnereibetriebes und dem Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 19 befinden sich auf dem Grundstück zwei Bestandsgebäude (ehemalige Gärtnereigebäude), die abgebrochen werden sollen. Im Übrigen stellt sich das Grundstück als Freifläche mit Ruderalvegetation dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine eingetragenen Bodendenkmäler oder Baudenkmäler.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

Das Gelände ist annähernd eben. Die Höhenschichtlinien aus dem BayernAtlas (dgm-Abruf 03/2023) zeigen im Bereich des Plangrundstücks NHN-Höhen zwischen ca. 424 m und 429 m ü. NHN. Eine Altlastenuntersuchung des Ing.-Büros PGA GmbH (abschließende Stellungnahme, 05.07.2006) hat die Altlastenfreiheit des Grundstücks bestätigt; die Nutzung als Baugrund ist nicht in Frage gestellt.

1.6. Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zur Deckblattänderung Nr. 22 wurde der OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Landau an der Isar erteilt.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1. Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Ermöglichung einer qualitätsvollen innerstädtischen Mehrfamilienhausbebauung auf dem Flurstück Fl.Nr. 1954, insbesondere durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (0,5), zur Geschossflächenzahl (1,2) sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage im Allgemeinen Wohngebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß. Außerdem sind die Dachbegrünung sowie die innere Durchgrünung durch Laubbäume I. Ordnung wesentliche Grundzüge der Planung.

2.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel einer angemessenen Nachverdichtung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf einer bereits erschlossenen Fläche. Die Festsetzungen definieren die städtebaulichen Maximalmöglichkeiten hinsichtlich überbaubarer Grundstücksflächen, Bauweise, Geschossigkeit und Höhenentwicklung. Die konkrete Ausgestaltung des Gebäudes bleibt der nachfolgenden Objekt- und Genehmigungsplanung vorbehalten.

2.3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Im vorliegenden Deckblatt Nr. 22 wird das Plangebiet weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die bisherige Beschränkung auf Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten wird aufgehoben.

Zulässig sind nunmehr Wohngebäude jeder Art, insbesondere Mehrfamilienhäuser. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr.4 und Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur Erzielung einer städtebaulich kompakten und zugleich qualitätsvollen Wohnstruktur wurde das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5 für Hauptgebäude. Darüber hinaus ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu 50 vom Hundert zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, um die Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 festgesetzt; Tiefgaragenflächen bleiben nach § 20 Abs. 3 BauNVO unberücksichtigt.

Die festgesetzten Werte orientieren sich nahe an den nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerten (GRZ 0,4 / GFZ 1,2).

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss). Das Untergeschoss gilt nicht als Vollgeschoss, da seine Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses im Mittel der Außenwände nicht mehr als 1,40 m über die festgesetzte Geländeoberfläche hinausragt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für sämtliche Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Straßeneinfassung der Erschließungsstraße Geratsberger Straße, in Höhe der Mitte der Grundstückszufahrt. Die maximale Wandhöhe (Oberkante Attika) ist auf +10,10 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Technische Aufbauten (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) dürfen die Attika um maximal 1,20 m überragen.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dingolfing. Je Wohneinheit bis 50 m² Nettowohnfläche sind 1,5 Stellplätze, je Wohneinheit ab 50 m² sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, soweit im Deckblatt Nr. 22 nichts anderes festgesetzt ist. Damit bleiben eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Hauptbaugrenze (Planzeichen 2.1) sind die Hauptgebäude zulässig.

Abweichend von den festgesetzten Baugrenzen sind Balkone gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der Hauptbaugrenze zulässig. Sie dürfen, gemessen ab der Außenkante der Gebäudefassade, nicht weiter als 2,10 m hervortreten und je Geschoss nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge in Anspruch nehmen.

Für die Balkone an der der westlichen Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudeseite wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass diese bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO außer Betracht bleiben. Die Anforderungen des bauordnungsrechtlichen Brandschutzes, insbesondere an Gebäudeabschlusswände nach Art. 28 BayBO, bleiben unberührt.

Außerhalb der Hauptbaugrenze, aber innerhalb der erweiterten Baugrenze für Nebenanlagen (Planzeichen 2.2), sind oberirdische Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Müllstandsflächen sowie sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Tiefgaragenzufahrt und Verkehrsflächen sind unabhängig der Nebenanlagenfestsetzungen auf dem Gelände zulässig.

Die Regelungen zu den Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO. Soweit im Deckblatt Nr. 22 nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Bestimmungen der BayBO.

2.5. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Zur Sicherung einer ortsverträglichen Gestaltung legt das Deckblatt Nr. 22 als zulässige Dachform ausschließlich das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° (Gefälledämmung zulässig) fest. Dies ermöglicht die Installation von Photovoltaikanlagen sowie die Anlage von Dachbegrünungen mit hoher Effizienz.

Flachdächer sind zwingend zu mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Substrataufbau mindestens 8 cm.) PV-Flächen sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Dachbegrünung wirkt als Regenrückhalt und Verdunstungsfläche, trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und erhöht die Aufenthaltsqualität im Wohnquartier. Diese Pflicht gilt auch für die Überfahrt der Tiefgarage. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sowie technisch notwendige Aufbauten.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Flachdächern sind ausdrücklich zulässig. Die Aufständerung darf die Dachfläche um maximal 0,50 m überragen. Freistehende Solaranlagen auf dem Grundstück sind ausgeschlossen, um eine technische Überformung der Freiflächen zu vermeiden. Dachgärten und Terrassen auf dem Flachdach sind zulässig, sofern die Begrünungspflicht für die verbleibende Dachfläche eingehalten wird.

Technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungszentralen dürfen die Attika um maximal 1,20 m überragen. Sie sind von der Außenwand um mindestens 1,50 m zurückzusetzen und sollen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht in Erscheinung treten.

Extensiv begrünte Dachflächen können bis zu 25% ihrer Fläche als unversiegelte Grünfläche gewertet werden, und tragen damit zu einer umweltschonenderen und verträglicheren Eingliederung der Gebäudekomplexe bei.

2.6. Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Geratsberger Straße im Süden. Die Tiefgaragenabfahrt ist im Südwesten des Grundstücks angeordnet. Die Rampenneigung darf 15 % nicht überschreiten; im Übergangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Neigungsminderung von mindestens 3,00 m Länge herzustellen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Zufahrt über die Königsberger Straße zu dem Grundstück Geratsberger Straße 7 entsteht. Die erforderlichen brandschutzrechtlichen Anforderungen sind dabei zu beachten.

Bei Garagenzufahrten mit Gefälle zur Straße hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung herzustellen, damit kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche fließt.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflastersysteme). Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Hauptbaugrenze zulässig, sofern sie innerhalb der erweiterten Baugrenze (Planzeichen 2.2) liegen.

Zur öffentlichen Geratsberger Straße hin sind Metallzäune ohne Spitzen mit einer Höhe von maximal 1,20 m sowie Hecken aus freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen zulässig.

Massive Beton- oder Betonblocksteinmauern als straßenseitige Einfriedungen sind nicht zulässig.

Private Zaunsockel sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig; Zaunsäulen sind nur mittels Einzelfundamenten zu befestigen. Ein Abstand von mindestens 10 cm zwischen Unterkante Einfriedung und Geländeoberkante ist einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

2.7. Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes werden private Grünmaßnahmen festgesetzt.

2.7.1. Dachbegrünung

Flachdächer und die Tiefgaragenüberfahrt sind zu mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Substrat mindestens 8 cm.) PV-Flächen sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Begrünung ist in einer Fertigstellungspflege von mindestens drei Jahren zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

2.7.2. Private grünordnerische Maßnahmen

Zur Durchgrünung des Grundstücks ist je angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum I. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14–16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Baumarten sind u. a. Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Stiel-Eiche (Quercus robur) und Winter-Linde (Tilia cordata).

Mindestens 40 % der nicht bebauten und nicht versiegelten Grundstücksfläche sind als Rasen-, Stauden- oder naturnahe Freifläche anzulegen. Kies- oder Schottergärten sind – mit Ausnahme eines maximal 50 cm breiten Traufstreifens entlang von Gebäudefassaden – unzulässig. Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig, um die natürliche Bodenfunktion zu erhalten.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten) als Grundstückseinfriedung sind unzulässig.

2.8. Fortbestand der ursprünglichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Geratsberg“ in der Fassung seiner Deckblätter Nr. 1 bis Nr. 21 bleiben unverändert bestehen, soweit durch das vorliegende Deckblatt Nr. 22 keine ausdrückliche Änderung vorgenommen wird. Bei Widersprüchen geht die Festsetzung des Deckblattes Nr. 22 vor. Insbesondere bleibt die Festsetzung zum Ausschluss innenstadtrelevanter Hauptsortimente gemäß Deckblatt Nr. 18, Ziffer 0.6 (Bekleidung, Wäsche, Textilien, Schuhe, Lederwaren als Hauptsortiment unzulässig) in Kraft.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

3 Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten wird ausdrücklich hingewiesen. Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.1. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Dingolfing. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden. Die für den abwehrenden Brandschutz erforderliche Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar ist über das bestehende Leitungsnetz nachzuweisen.

3.2. Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende städtische Mischwassernetz der Stadt Dingolfing. Die Anschlüsse an die bestehenden Schächte S1.1 und L26 sind vor Baubeginn mit dem zuständigen Netzbetreiber abzustimmen. Vor Beginn der Kanalarbeiten ist die Sohlhöhe und Lage des bestehenden Mischwasserhausanschlusses auf dem Baugrundstück zu überprüfen.

Für die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wird auf eine dezentrale, boden- und grundwasserschonende Ableitung und Versickerung gesetzt. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern, sofern die hydrogeologischen Verhältnisse dies zulassen; dies ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

Alle befestigten Flächen auf dem Privatgrundstück sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Die einschlägigen technischen Regelwerke sowie die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der TRENGW sind verbindlich zu beachten.

Für Abwässer aus dem Untergeschoss sind geeignete Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauebene (= Straßenoberkante Geratsberger Straße) vorzusehen. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Dingolfing ist zu beachten.

3.3. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt. Alle elektrischen Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Eine Erdgasversorgung ist nicht vorgesehen; der Einbau energieeffizienter Heizungssysteme (z. B. Wärmepumpe) wird empfohlen.

3.4. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsbetrieb des Landkreises Dingolfing-Landau. Die Anfahrbarkeit des Grundstücks von der Geratsberger Straße für Müllfahrzeuge ist dauerhaft sicherzustellen. Müllbehälter sind in Gebäuden oder hinter einer Sichtschutzeinfassung so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

4 Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Dingolfing sichergestellt. Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt über die Geratsberger Straße. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit der Zufahrt muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min ist nachzuweisen. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle (Landratsamt Dingolfing-Landau) abzuklären.

Photovoltaikanlagen auf dem Flachdach sind so anzuordnen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Wohnquartier „Geratsberg“, das durch überwiegende Wohnnutzung geprägt ist. Relevante externe gewerbliche Immissionsquellen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmemissionen der Höller Straße sowie insbesondere der südlich vorbeiführenden Geratsberger Straße ein. Die nördlich verlaufende Bahnlinie Landshut–Bayerisch Eisenstein weist einen ausreichend großen Abstand zum Plangebiet auf. Zur Minderung der von Tiefgaragenzufahrten ausgehenden Geräusche sind deren Wände schallabsorbierend auszuführen, Regenrinnen geräuscharm zu gestalten und die Zufahrt mit einem lärmarmen Belag nach RLS-19 herzustellen (Ziffer 2.6 der textlichen Festsetzungen). Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen.

Im Umkehrschluss werden die angrenzenden Wohnnutzungen durch die Planung weder in ihren Abläufen eingeschränkt noch in ihrem Bestandschutz gefährdet.

6 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine eingetragenen Bodendenkmäler oder Baudenkmäler (Ensembles gem. Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG). Eine Beeinträchtigung bekannter Denkmäler ist daher nicht zu besorgen.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1–2 BayDSchG unterliegen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Funde (Keramik, Metall, Knochen) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing-Landau, Bauverwaltung) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Landshut, mitzuteilen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich sofort einzustellen.

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0

7 Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben.

Fläche	Größe / Anteil
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.422 m² = 100 %
Überbaubare Fläche (GRZ 0,5 Hauptanlagen)	ca. 711 m² = 50 %

UMWELTBERICHT

Die Deckblattänderung Nr. 22 wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Umweltbelange werden dennoch in die Abwägung eingestellt. Die wesentlichen Umweltauswirkungen und Vermeidungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen des Deckblattes Nr. 22 (insbesondere Dachbegrünung, Pflanzgebote, versickerungsfähige Beläge) berücksichtigt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB als abgearbeitet.

Landau an der Isar, den 15. Oktober 2026

Maximilian Able, B. Eng.
OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar

Weidenstraße 72
94405 Landau/ Isar
Tel.: 09951/ 69 01- 0