

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BEBAUUNG
0.1.1. BAUWEISE
0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0.1.2. 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 zerstört werden...
0.1.3. ENFRINDUNGEN
0.1.3.1. Höhe: Straßensollhöhe höchstens 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante...
0.1.3.2. Art straßenreilig
0.1.3.3. Art senklich und rucksichtig
0.1.3.4. Unzulässig geneigt
0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE
0.1.4.1. Zutässig sind Satteldächer, Pultdächer oder begrunte Flachdächer...
0.1.4.2. Wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten...
0.1.4.3. Garagenplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind mit Pflaster oder wassergebunden zu gestalten...
0.1.4.4. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden...
0.1.4.5. Gemeinsame Grenzbebauung sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzuhängen...
0.1.4.6. Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 15 m² in Holzbauweise zulässig.
0.1.5. GEBÄUDE
0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Als Hochgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebildetes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+O), Dachgeschoss kein Vollgeschoss...
0.1.5.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2. Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) Gebäudetype IV entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4.
0.1.5.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.3. Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und als Vollgeschoss ausgebildetes Dachgeschoss bzw. Erdgeschoss und zwei Obergeschosse Gebäudetype V oder VI entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.4.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.4. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. bis 0.1.5.3.:
Gebäudetype I (Einzelhaus) EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss
Gebäudetype II (Einzelhaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
Gebäudetype III (Einzelhaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
Gebäudetype IV (Doppelhaus, Reihenhaushaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
Gebäudetype V (Mehrfamilienhaus) EG + OG + DG Vollgeschosse
Gebäudetype VI (Mehrfamilienhaus) EG + 1.OG + 2.OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.4. Fortsetzung Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1. bis 0.1.5.3.:
Gebäudetype IV (Doppelhaus, Reihenhaushaus) EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
Gebäudetype V (Mehrfamilienhaus) EG + OG + DG Vollgeschosse
Gebäudetype VI (Mehrfamilienhaus) EG + 1.OG + 2.OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1. Wohnbauflächen
1.1.1. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1. Zahl der Vollgeschosse
2.2. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.1. offene Bauweise
3.2. Doppelhäuser zulässig
3.3. Hausruppen zulässig
3.4. Baulinie
3.5.1. Baugrenze
3.5.2. Baugrenze für Garagen / Carports
3.5.3. Baugrenze für private Stellplätze

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERTERTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSTZUGSE
5.1. Straßenverkehr
5.1.2. Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
6. VERKEHRSLÄCHEN
6.1. Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3.1. Fußweg, öffentlich, straßenbegleitend
6.3.2. Fußweg, öffentlich, in Grünflächen
6.3.3. Flächen für Fußgänger und Radfahrer im Platzbereich, besonders zu gestalten
6.3.4. Multifunktionsflächen
6.3.5. Bushaltestelle
6.3.6. Wirtschaftsweg, öffentlich, in Grünflächen
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
7.1. Trafostation
9. GRÜNFLÄCHEN
9.1. Straßenspaltbegrünung
9.2. öffentliche Grünfläche
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
10.1. Umgrenzung von Flächen für die Wasserschutz, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
13.2.1. Baum der Wuchsklasse II... öffentlich
13.2.2. Baum der Wuchsklasse II... privat
13.2.3. locker räumlichende Gehölzpflanzung
13.2.4. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
14.1. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
15.2. Garagenzufahrt
15.3. Spielplatz
15.4. Fläche für Müllabholung
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
15.15. Arbeitszone
Hier: zur Kreisstraße DGF 1

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
16.1. Flurstücksnummer
16.2. Grenzstein
16.3. Flurstücksgrenze
16.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand
17. VERSCHIEDENES
17.1. Grundstücksnummerung
17.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
17.3. Höhenrichtlinien (1,0 m Abstand)
17.4. Hauptfrüchtigung, vorgeschlagen
17.5. Stellplatz privat
17.6. Standort vorgeschlagen
17.7. Geltungsbereich Bebauungsplan Mittelort

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.5. Haupttyp nach Geländeneigung
0.1.5.6. Bei Doppelhäusern und Hausruppen sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Festkrümmung einheitlich auszubilden.
0.1.6. STELLPLATZBEDARE
0.1.6.1. Pro Wohninheit sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.
0.1.7. ABSTANDSFLÄCHEN
0.1.7.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BayBO sind anzuwenden.
0.1.7.2. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Nr. 1 ist bei den Garagen auf der Straßenseite eine maximale Traufhöhe von 2,80 m gemessen von der Straßenebene im Zufahrtbereich Mitte Garage zulässig.

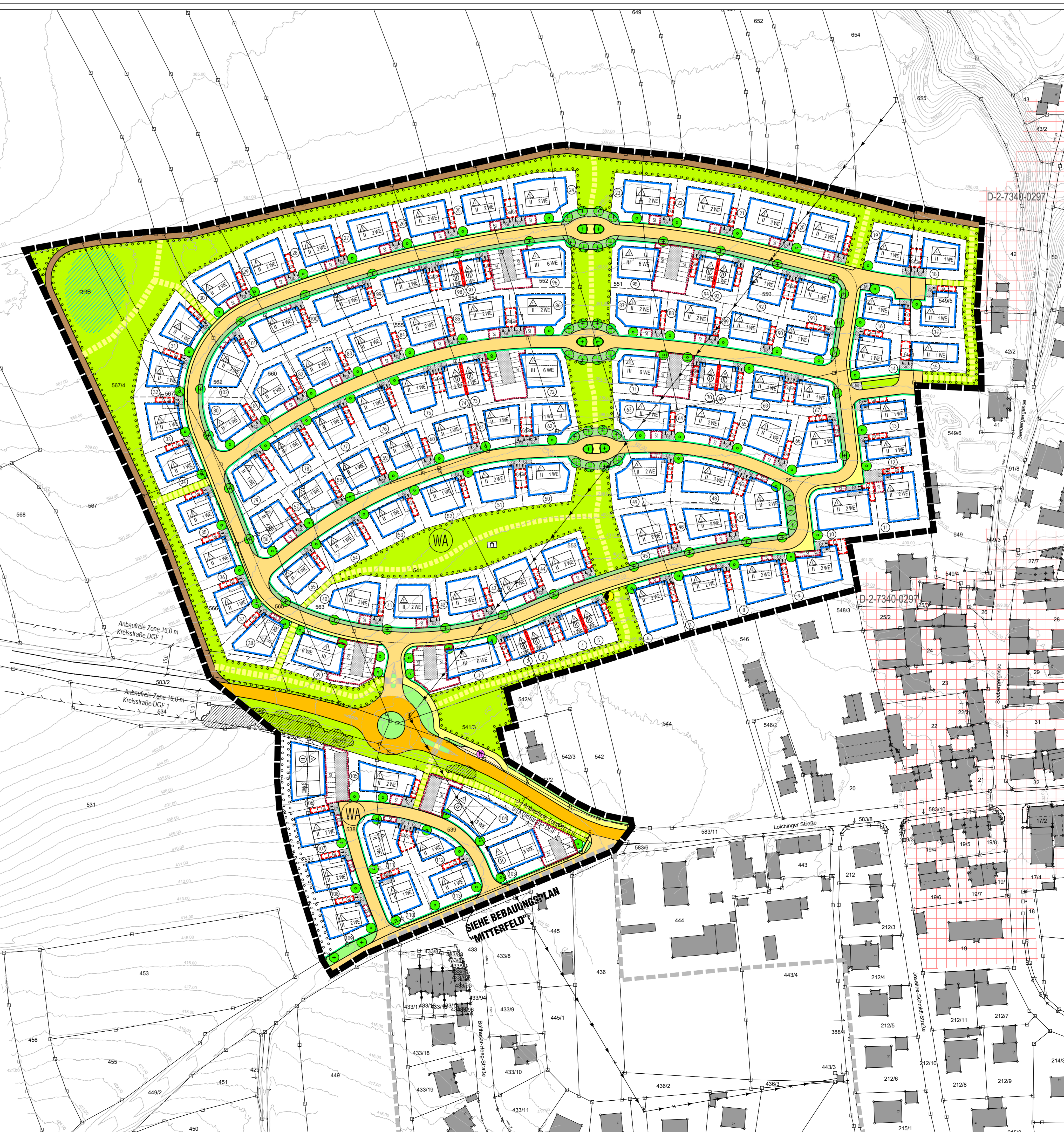
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.8. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSHOHNEN
0.1.8.1. Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt.
0.1.8.2. Die unter 0.1.5.4. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung an der Traufseite.
0.1.8.3. Die unter 0.1.5.4. festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Kamine und Antennen bleiben dabei unberücksichtigt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2. Grunordnung
0.2.1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN
0.2.1.1. Die „öffentlichen Grünflächen – Straßenspaltbegrünung“ sind als Wiesflächen auszubilden.
0.2.1.2. Der Straßensaum ist mit Straßensäumen gem. Planzeichen 13.2.1.1. zu begrünen.
0.2.1.3. Lockere räumlichende Gehölzpflanzung (Ordnungsplanung und Durchgrünung)
0.2.2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN
0.2.2.1. Bäume der Wuchsklasse 2
0.2.2.2. Bepflanzung und Pflege
0.2.2.3. Schotterflächen
0.2.3. BELÄGE
0.2.3.1. Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasterfüße, herzustellen.
0.2.4. ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN
0.2.4.1. Für die Gehölzpflanzung sind Arten der Artenliste zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



VERFAHENSVERMERKE

- BEBAUUNGSPLAN "Teisbach"
Gemeinde: Dingolfing
Landkreis: Dingolfing - Landau
Regierungsbezirk: Niederbayern
1. BESCHLUSS
2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILUNG NACH § 3 Abs. 1 BauGB
3. FRÜHZEITIGE TRÄGERBETEILUNG NACH § 4 Abs. 1 BauGB
4. BÜRGERBETEILUNG NACH § 3 Abs. 2 BauGB
5. TRÄGERBETEILUNG NACH § 4 Abs. 2 BauGB
6. SATZUNG
7. INKRAFTTRETEN

TEXTLICHE HINWEISE

- A. Hinweise der Stadt Dingolfing zu nachhaltigem Bauen
B. WASSERWIRTSCHAFT
C. LANDWIRTSCHAFT
D. GEHÖLZPFLANZUNGEN

TEXTLICHE HINWEISE

- E. DENKMALSCHUTZ

TEXTLICHE HINWEISE

- F. EXTERNE AUSGLEICHFLÄCHEN
G. HINWEISE BRANDSCHUTZ

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Teisbach
Dingolfing
Dingolfing-Landau
Niederbayern
Norden
1:1000
PRÄAMBEL
STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLÜSSELSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOMETRIENSYSTEME
Landstut, den 9. April 2021
PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Lolbitz
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut/Mühlenters
fon 0871/93756722 - fax 0871/93756723
mailto@planteam.de - www.planteam.de
Vorentwurf: 04.09.2020
Entwurf: 10.12.2020
Bearbeitung: Ascher
Züchtungsnummer: B 2019/311/Grünplanung