



FESTSETZUNGEN (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit Teilflächen MD 1, MD 2.1 - MD 2.4 und MD 3.1 - MD 3.4
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Teilflächen WA 1.1 - WA 1.11 und WA 2
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Festgesetzte Höhen in Meter ü. NN:

  - EFOK 331,20 = zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) Hauptbaukörper / Nebengebäude und Garagen
  - WHmax 337,75 = maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, OK Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen, Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün und Straßenbegrenzungslinie
  - private Verkehrsfläche, mit Dienstbarkeit gem. textl. Festsetzungen zu belastend
  - AW - Anwohnerweg mit 3 Teilflächen
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit § 12 Abs. 6 BauNVO) mit Zweckbestimmung:
    - St = Stellplätze
    - Ga = Garagen
  - Umgrenzung von Flächen für Stützmauern gem. textl. Festsetzungen
  - Festgesetzte Höhen in Meter ü. NN
  - SOK 331,00 + = Verkehrsfläche: SOK - Straßenoberkante
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 12 BauGB)
  - Versorgungsfläche gem. textl. Festsetzungen
- Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünfläche mit Teilflächennummer: G1
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
    - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
    - Fassadenbegrünung gem. textl. Festsetzungen

7. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung zwischen Flächen mit Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) und einfachem Bebauungsplan
- Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Dienstbarkeiten gem. textlicher Festsetzungen
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Gebäudeausrichtung / Firstrichtung
  - Dachform: SD = Satteldach
  - FD = Flachdach
- mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht (GFL) gem. textlicher Festsetzungen zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Fläche für eine Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Fläche für eine Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhalte-einrichtungen mit zugehörigen Leitungen

Bezeichnung der Teilflächen (RW1 - RW3)

8. Festsetzungen der Nutzungsschablone für WA 2 / MD 2.1 - MD 2.4

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Bauweise
mit Teilflächennummer	k = keine a = abweichend △ = Einzelhäuser
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)
zulässige Dachformen SD = Satteldach	Zulässige Dachneigung Angaben in Grad
Maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) in Metern über NN	Maximal zulässige Wandhöhe in Metern über NN

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2019 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2019 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Darauf wurde im Schreiben vom ..... hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... mit Schreiben vom ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ..... hingewiesen.

Die Marktgemeinde Donaustauf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Donaustauf, den.....  
Markt Donaustauf

Jürgen Sommer, 1. Bürgermeister

AUSGEFERTIGT:

Donaustauf, den.....  
Markt Donaustauf

Jürgen Sommer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Donaustauf, den.....  
Markt Donaustauf

Jürgen Sommer, 1. Bürgermeister

HINWEISE (Teil C)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung vom 01.09.1986 mit 2. Änderung vom 05.12.1997 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Verkehrsfäche mit straßenrechtlicher Widmung: Eigentümernweg (Art 53, Nr. 3 BayStrVG)
- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- Empfehlung Grundstücksgrenze
- Gebäudebestand
- Vorschlag Gebäude
- Höhenschichtlinien (DGM) Höhen ü. NN - Bestand
- Maßzahl - Erschließung
- Sichtdreieck mit Anfahrtsicht, Schenkellänge 70 m
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
  - Grenze Bodendenkmal mit Nummer  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayern Atlas
  - Grenze Ensemble (Denkmal-Daten (BLFD) mit Nummer  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas
  - Hochwassergefahrenflächen HQextrem (seltenes Hochwasser)

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"BAYERWALDSTRASSE" 3. Änderung mit Erweiterung

MARKT DONAUSTAUF LANDKREIS REGENSBURG

FLUR NR. 23, 24, 31, 32, 34, 613, 614, 616, 626/11, 608/26 (TF) und 100/2 (TF) DER GEMARKUNG DONAUSTAUF



TEIL A PLANZEICHNUNG MAßSTAB 1 : 500

FASSUNG VOM 12.11.2020 Entwurf

Verfahren: nach § 13a BauGB / §§ 3 (2), 4(2) BauGB