



## Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Strath-Areal“

für die Flurstücksnummer 377 der Gemeinde Markt Donaustauf werden folgende planlichen Festsetzungen vom B-Plan geändert:

1. Zusammenlegung der Parzellen 14 + 15 zu einer Gesamt-Parzelle 14 und Erhalt des Bestandsgebäudes
2. Anpassung der Baugrenzen in Bezug auf das Bestandsgebäude
3. Anpassung der GFZ auf 0,7 gemäß des Bestandes
4. Anpassung der Geschossigkeit von II auf III Vollgeschosse gemäß des Bestandes
5. Änderung Dachform von SD auf FD gemäß Bestand
6. Lage der gemeinsamen Spielplatzfläche
7. Anzahl und Lage der Stellplätze innerhalb und ausserhalb der Baugrenzen des Grundstückes
8. Wandhöhen min./max. gemäß Bestand (talseits bis OKFFB KG ca. 13,90 m, bergseits ca. 7,60m bis OK Gelände)
9. Änderung der Wohnungsanzahl von 8 auf 9 ( 3 WE´s je Geschoss)

### ANTRAG

Gemeinde: Markt Donaustauf

Landkreis: Regensburg

Regierungsbezirk: Oberpfalz

Anlagen: - Änderungen der planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen  
- Verfahrensweise  
- Begründung  
- Änderung des Bebauungsplanes  
- aktueller Lageplan

..... *Donaustauf* ....., den *14.12.21* .....

(Gemeinde Donaustauf)

..... *[Signature]* .....

(Sommer, 1. Bürgermeister)



## **Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Strath-Areal“**

für die Flurstücksnummer 377 der Gemeinde Markt Donaustauf werden planliche und textliche Festsetzungen vom B-Plan geändert:

### **1. ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

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

1.2.2 Zulässig sind im WA 4 max. 3-geschossige Gebäude (EG+OG+DG)

1.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) im WA 4: max 0,7

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

1.3.4 Im WA 4 bleibt das vorhandene 3-geschossige Gebäude bestehen. Je Geschoss sind max. 3 Wohnungen zulässig (insgesamt max. 9 Wohnungen).

- bestehender Bebauungsplan (siehe Anlage)

- Neuer Bebauungsplan (siehe Anlage)

## **2. ÄNDERUNGEN DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

2.1.1 Wandhöhen: in WA 4 bleiben die vorhandenen Wandhöhen im Bestand.

Wandhöhe talseits N-O (max): ca. 13,90 m (gemessen von FFB KG bis Atikka)

Wandhöhe bergseits S-W (min): ca. 7,60 m (gemessen von Gelände SW-Seite bis Atikka)

2.1.2 Dachform/Dachneigung: in WA 4 bleibt das Flachdach des bestehenden Gebäudes erhalten.

2.1.3 Dachdeckung: begrüntes Flachdach mit Abdichtung auf Gefälledämmung.

2.1.10 Parzelle 14 (ehemals 14+15): OKRF gemäß Bestand.

**Bei der Deckblattänderung handelt es sich um eine unselbständige Planänderung. Diese gilt nur gemeinsam mit den unverändert gebliebenen Festsetzungen der Urfassung des B-Planes!**

**Mit Ausnahme der Änderungen des Deckblattes Nr. 2 bleiben die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise der Urfassung des B-Planes und der 1. Änderung unberührt!**

**Verfahrensweise zur Deckblattänderung Nr. 2 „Strath-Areal“**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.09.21 die Änderung des Bebauungsplans „Strath-Areal“ mit DB Nr.: 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.10.21 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.10. bis 15.11. beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.21 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10. bis 17.11. öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Donaustauf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.21 das Deckblatt gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 09.10.21 als Satzung beschlossen.

Donaustauf ..... den 14.10.21  
(Gemeinde Donaustauf)

[Signature]  
.....  
(Sommer, 1. Bürgermeister)



5. Ausgefertigt

Donaustauf ..... den 14.10.21  
(Gemeinde Donaustauf)

[Signature]  
.....  
(Sommer, 1. Bürgermeister)



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am 16.10.21 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Donaustauf ..... den 16.10.21  
(Gemeinde Donaustauf)

[Signature]  
.....  
(Sommer, 1. Bürgermeister)



Gemeinde Donaustauf  
Wörther Str. 5  
93093 Donaustauf

## **Änderung des Bebauungsplanes „Strath-Areal“ durch Deckblatt Nr. 2** für die Flurstücksnr. 377 der Gemarkung Donaustauf

---

### **Begründung**

#### **1. Anlass, Ziel und Lage**

Der Bebauungsplan „Strath-Areal“ ist seit dem 03.08.2017 rechtskräftig.

Die Gemeinde Donaustauf hat in der Sitzung am 05.08.21 beschlossen, dass auf der Parzelle 14 + 15 der Fl.Nr.: 377 der Gemarkung Donaustauf der Bebauungsplan geändert wird. Die Planungsziele der Deckblattänderung sind:

- Erhalt des „historischen“ Bestandsgebäudes der Strath-GmbH
- Nutzungsänderung von aktuell gewerblicher Nutzung zu Wohnen
- Vermeidung unkalkulierbarer Gländemodellierungen durch Abbruch und Neubau

Details für die Fl.Nr.: 377 der Gemarkung Donaustauf:

- Die Baugrenzen sollen an das Bestandsgebäude angepasst werden
- die vorhandenen Wandhöhen bleiben somit erhalten
- die Vorgabe SD soll auf den Bestand (Flachdach) bezogen und entsprechend geändert werden

#### **2. Umfang**

Die textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Strath-Areal“ wird in Bezug auf die Wandhöhen, GFZ, Geschossigkeit, Baugrenzen, Wohnungsanzahl und Dachform für das Flurstück 377 geändert.

**Die weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.**

#### **3. Verfahren/Auswirkungen**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Die Änderung kann deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Ferner wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Durch das Deckblatt wird die überbaubare Grundstücksfläche deutlich verringert, sodass hierfür ausnahmsweise von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden kann.

Für Boden, Wasser bzw. Klima/Luft bleiben die Umweltauswirkungen gleich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, da die GRZ und damit die zulässige Versiegelung gleichbleibend ist. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan. Im Gegenteil. Durch den Bestandserhalt reduzieren sich mögliche nachteilige Umweltauswirkungen erheblich.

Für Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind die Umweltauswirkungen gleichbleibend gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, da die gleiche Fläche beansprucht wird und die zulässige Versiegelung ebenfalls gleichbleibend ist. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan. Für den Menschen stellt das Gebiet Wohnbauland dar. Mit der Bebauungsplanänderung verändert sich der Gebietscharakter nicht. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Die geplante Bebauungsplanänderung führt bei keinem der Schutzgüter zu nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind demnach nicht erforderlich. Grünordnerische Maßnahmen werden wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Der Grundzug der Planung sah für die Parzellen 14 und 15 Mehrfamilienhäuser zur Schaffung von zusätzlichem Mietwohnraum vor. Dieser Grundsatz wird durch den Erhalt des Bestandsgebäudes und die Umnutzung in Mietwohnungen umgesetzt.

Donaustauf, den 14.12.21  
.....  
(Gemeinde Donaustauf)

Sommer  
.....  
(Sommer, 1. Bürgermeister)



# BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

PARZELLEN 14 UND 15:

<b>WA<sub>4</sub></b>	E+D / E+I (MAX. II VG)
0,3	(0,6)
0	SD 20-30° WH ≤ 6.30 M
	MÖGLICHE TIEFGARAGE CA. 20 STELLPLÄTZE



PARZELLEN 16 MIT 19:

<b>WA<sub>1</sub></b>	E+D / E+I (MAX. II VG)
0,3	(0,6)
0	SD 20-30° WH ≤ 4.30 M
	

PARZELLEN 7 MIT 11:

<b>WA<sub>2</sub></b>	E+D / E+I (MAX. II VG)
0,3	(0,6)
0	SD 20-30° WH ≤ 6.30 M
	

PARZELLEN 1 MIT 6:

<b>WA<sub>3</sub></b>	E+D / E+I (MAX. II VG)
0,3	(0,6)
0	SD 20-30° WH ≤ 6.30 M
	

PARZELLEN 20 MIT 24:

<b>WA<sub>2</sub></b>	E+D / E+I (MAX. II VG)
0,3	(0,6)
0	SD 20-30° WH ≤ 6.30 M
	



