



### Zeichnerische Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
z.B.: 2 WE	Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
z.B.: GFZ 0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B.: GRZ 0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B.: II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B.: Wh max. 6,00 m	Wandhöhe als Höchstmaß
SD	Satteldach

#### Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
△ △	nur Einzelhaus / nur Doppelhaus zulässig
— — —	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
— — —	Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports sowie für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen (GGa), -carports (GCP), -stellplätze (GST))

#### Verkehrsfächen

■	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
■	Verkehrsfächen sonstiger Zweckbestimmung (öffentlich)
F	Fußweg
F/R	Fuß- und Radweg
W	Wirtschaftsweg
■	Mehrzweckstreifen (öffentlich)
— — —	Straßenbegrenzungslinie
341.84	Höhenkote der Erschließungsstraße (Straßenachse) in m üNN
▶	Zufahrt

#### Grünordnung

■	öffentliche Grünfläche
●	Pflanzgebot: Baum (nicht standortgebunden)
● 3	Pflanzgebot: Baumhecke mit festgesetzter Mindestanzahl der Pflanzreihen (s. textliche Festsetzungen Ziff. 10.1 und 10.3)
■	extensiv genutzte Wiese / Saum (s. textliche Festsetzungen Ziff. 11.1)
■	Fläche zur Entwicklung eines Feldgehölzes (s. textliche Festsetzungen Ziff. 11.1)
■ (A1)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplante Ausgleichsfläche)

#### Sonstiges

○ (R)	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses R: Rückhaltebecken für Niederschlagswasser
○	Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Sammelstelle Abfallbehälter)
— — —	Hauptabwasserleitung (SW = Schmutzwasser)
— — —	Ableitung Niederschlagswasser (NW) in offenem Graben
▲ ▲ ▲	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzungen Ziff. 7)
— — —	Geltungsbereich (Flurnummern 574 (Teilfläche), 574/2 alle Gemarkung Sulzbach a.d.Donau)
— — —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

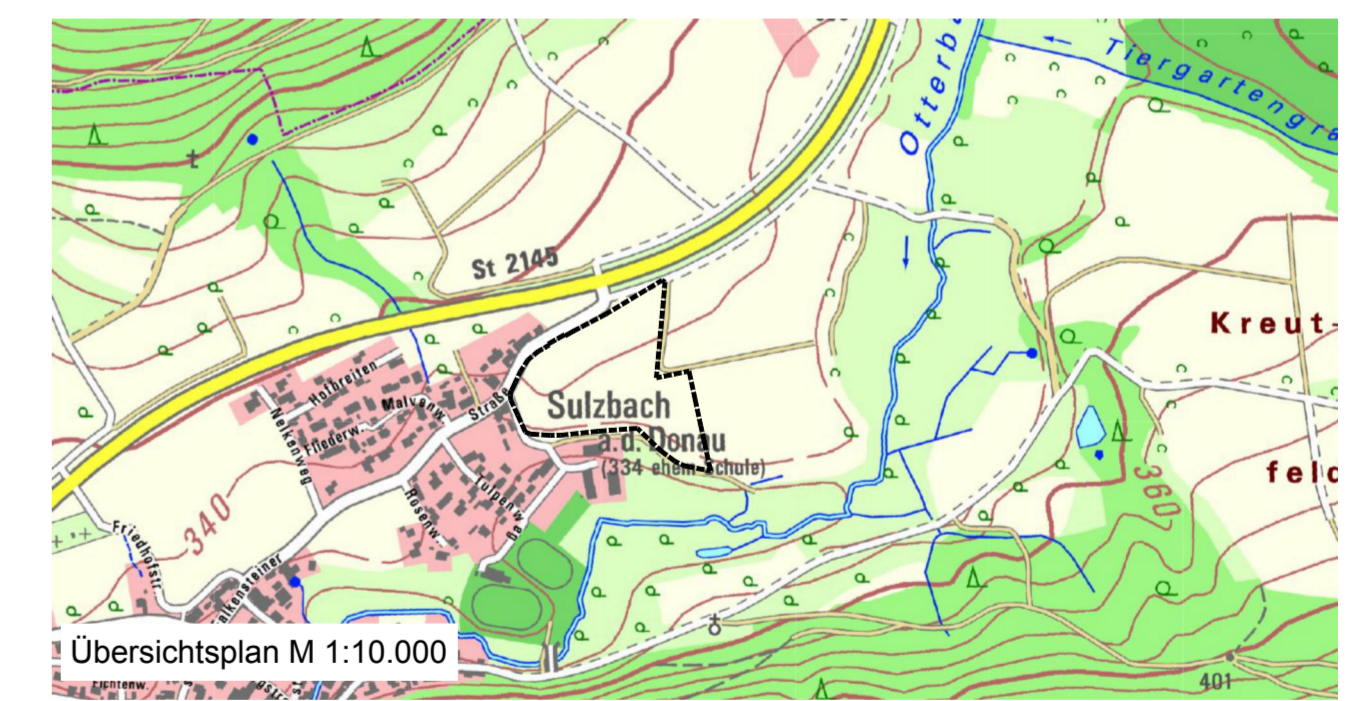
#### Zeichnerische Hinweise

— — —	bestehende Grundstücksgrenzen
292	bestehende Flurnummern
— — —	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3	Parzellennummern
●	Landschaftsschutzgebiet
— — —	Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2145

Parzellen: 2-5, 14-16, 18-22, 27-31		Parzellen: 6-8, 11-13		Parzellen: 9 / 10		Parzelle 1, 17		Parzellen: 23/24, 25/26	
WA	II / 2 WE	WA	II / 2 WE	WA	II / 2 WE (1 WE je Doppelhaushälfte)	WA	II / 8 WE	WA	II / 1 WE
GRZ 0,35	GFZ 0,7	GRZ 0,35	GFZ 0,7	GRZ 0,35	GFZ 0,7	GRZ 0,35	GFZ 0,7	GRZ 0,35	GFZ 0,7
o	E+D / Wh max. 4,50 m U+E+D / Wh max. 6,00 m (alsatig) E+1 / Wh max. 6,00 m	o	E+D / Wh max. 4,50 m U+E+D / Wh max. 6,00 m (alsatig) E+1 / Wh max. 6,00 m	o	E+D / Wh max. 4,50 m U+E+D / Wh max. 6,00 m (alsatig) E+1 / Wh max. 6,00 m	o	E+1 / Wh max. 6,00 m	o	E+1 / Wh max. 6,00 m
△	SD E+D: 38° - 44° SD E+1: max. 25°	△	SDE+D/U+E+D: 38° - 44° SD E+1: max. 25°	△ △	SDE+D/U+E+D: 38° - 44° SD E+1: max. 25°	△	SD E+1: max. 25°	△	SD E+1: max. 25°

### Verfahrensvermerke

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Donaustauf hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Donaustauf, den .....
- Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Donaustauf, den .....
- Jürgen Sommer, Erster 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 .....
- Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister



**Markt Donaustauf**  
Landkreis Regensburg

**Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sulzbach Ost"**

Planzeichnung, M 1:1.000  
08.10.2020

Verfasser:

**EBB** INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
Michael-Burgau-Str. 22a, D-93049 Regensburg E-Mail: ebb@ebb-gmbh.de  
Telefon 0941/2004-0, Telefax 0941/2004-200 www.ebb-ingenieure.de