



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 (GSSt))

Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
■	Verkehrsflächen sonstiger Zweckbestimmung (öffentlich)
F	Fußweg
F/R	Fuß- und Radweg
W	Wirtschaftsweg
■	Mehrzweckstreifen (öffentlich)
---	Straßenbegrenzungslinie
31.84	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
○	Rückhaltebecken für Niederschlagswasser
○	Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Sammelstelle Abfallbehälter)
---	Hauptabwasserleitung (SW = Schmutzwasser)
---	Ableitung Niederschlagswasser (NW) in offenem Graben
---	Vorkerhungen 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 Doppelhausfläche)	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 (Satteldach) E+1 / Wh max. 6,00 m	o	E+D / Wh max. 4,50 m U+E+D / Wh max. 6,00 m (Satteldach) E+1 / Wh max. 6,00 m	o	E+D / Wh max. 4,50 m U+E+D / Wh max. 6,00 m (Satteldach) 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°	△	SD E+D/U+E+D: 38° - 44° SD E+1: max. 25°	△ △	SD E+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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom bis erneut 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

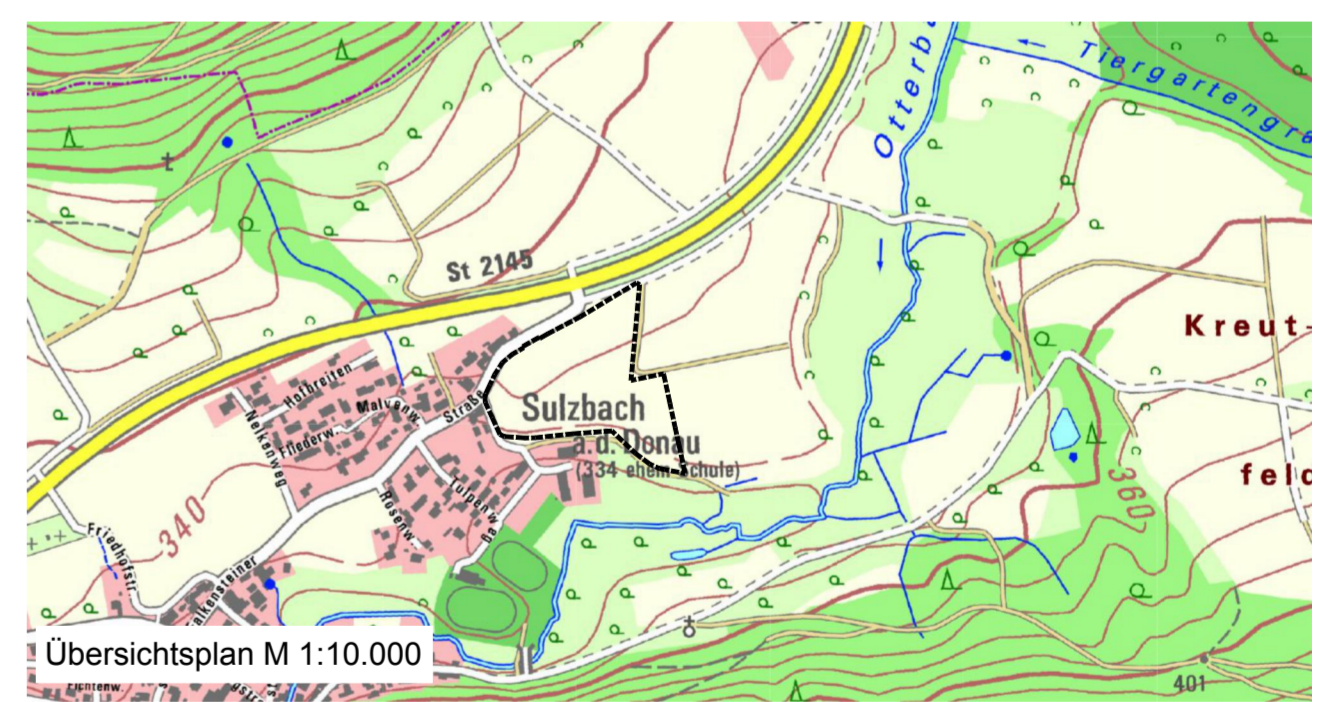
Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt

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
 Entwurf, 10.11.2020

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