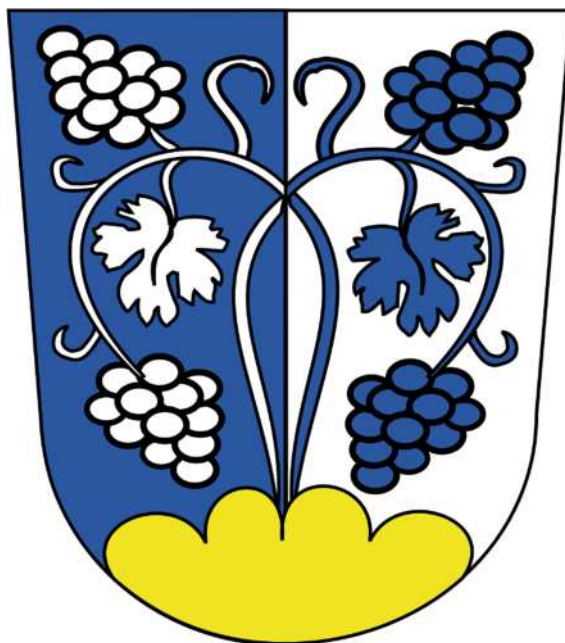


MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

DONAUSTAUF
REGENSBURG
OBERPFALZ



Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB
„Donaustauf Nord –
2. Deckblattänderung“

Planverfasser:

  **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 03.08.2023
Entwurfsfassung: 04.04.2024
Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke.....	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Textliche Festsetzungen.....	9
4.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
4.1.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	9
4.1.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	9
4.1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	9
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	9
4.3	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	9
4.4	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	9
4.5	Grünordnung	9
4.5.1	Private Grünflächen / Mindestbegrünung	9
4.5.2	Baumpflanzungen	10
4.5.3	Niederschlagswasser	10
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	11

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) erlässt der Markt Donaustauf den einfachen Bebauungsplan

„Donaustauf Nord – 2. Deckblattänderung“

als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 408, 408/2, 408/3, 408/4, 408/6, 408/7, 408/8, 408/9, 408/10, 408/11, 408/12, 408/13, 408/14, 409, 409/1, 409/2, 409/3, 409/4, 409/5, 409/6, 409/7, 409/8, 410, 410/1, 410/2, 412, 412/1, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, 412/6, 412/7, 417, 417/1, 417/2, 417/3, 417/4, 418, 418/1, 418/2, 418/3, 418/4, 418/5, 418/6, 418/7, 418/8, 418/9 (TF), 419, 420, 421, 422, 422/1, 422/2, 422/3, 425/1, 428, 428/1, 428/2 der Gemarkung Donaustauf, Markt Donaustauf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Donaustauf, den __.__.____

.....
Erster Bürgermeister Jürgen Sommer

1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 06.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____.____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2023 hat in der Zeit vom 18.10.2023 bis 20.11.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2023 hat in der Zeit vom 18.10.2023 bis 20.11.2023 und erneut vom 15.01.2024 bis 15.02.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis _____.____._____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis _____.____._____ öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt 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

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Donaustauf, den _____.____._____

Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.____._____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Donaustauf, den _____.____._____

Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister

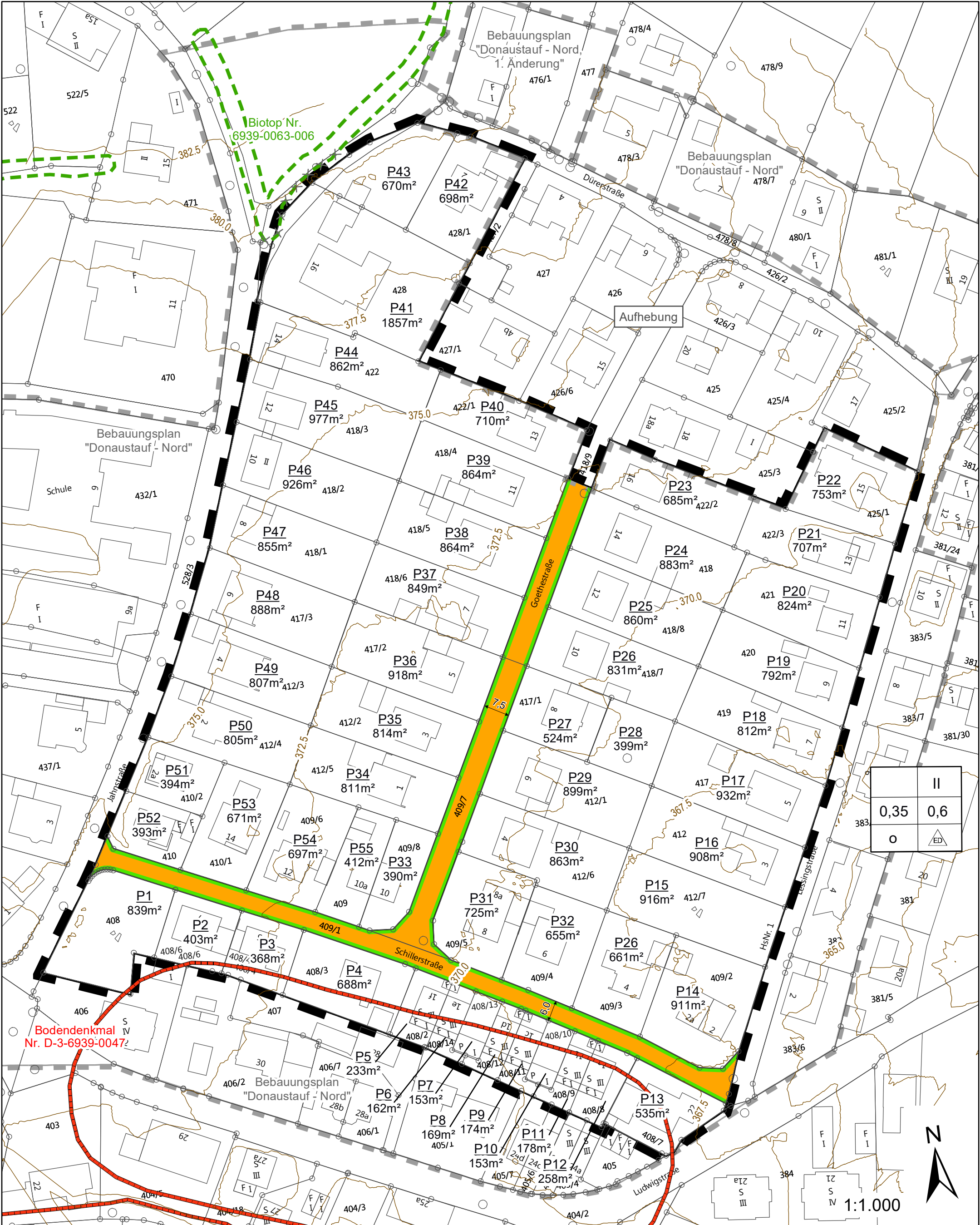
(Siegel)

2 Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

3 Planzeichnung und Legende



	II
0,35	0,6
O	ED

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O 3.1 offene Bauweise

		II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,35	0,6	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	O	ED	nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Biotop nicht mehr vorhanden



Bodendenkmal mit Nummer

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
839m²

Parzellennummer und -größe



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtswirksamen Bebauungspläne



Höhenschichtlinien gemäß Befliegung in m ü. NHN

4 Textliche Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Donaustauf Nord“, die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans „Donaustauf Nord – 2. Deckblattänderung“ liegen, werden durch die Festsetzungen des B-Plans „Donaustauf Nord – 2. Deckblattänderung“ ersetzt und aufgehoben.

Im Falle einer Unwirksamkeit der 2. Deckblattänderung erlöschen auch die Festsetzungen des B-Plans „Donaustauf Nord“ innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Deckblattänderung. Die Flächen sind dann als ein Gebiet nach § 34 BauGB einzustufen und künftige Bauvorhaben nach dem Gebot des Einfügens zu beurteilen.

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

4.1.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

4.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebenanlagen wird max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

4.4 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Private Grünflächen / Mindestbegrünung

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zuwege oder Nebenanlagen und deren Zufahrten überbaut sind, sind gärtnerisch zu begrünen und zu unterhalten.

Der Grünflächenanteil im Bezug zum Gesamtgrundstück muss mindestens 50 % betragen.

Mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen und wassergebundenen Decken befestigte Flächen gelten nicht als Grünfläche.

4.5.2 Baumpflanzungen

Je Wohneinheit ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum-Hochstamm der 2. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm mit Ballen zu pflanzen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dessen Umsetzung ist Auflage zur Baugenehmigung.

4.5.3 Niederschlagswasser

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder auf dem eigenen Baugrundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder zu sammeln.

Die privaten Rückhaltevorräte sind mit einem Notüberlauf an den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abstandsflächen	Es wird auf Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung verwiesen.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Denkmalschutz	Im südlichen Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal „ <i>Siedlungen der Frühbronzezeit, der Hallstattzeit und des Frühmittelalters</i> “ (D-3-6939-0047). Für Erdarbeiten jeglicher Art in diesem Bereich wird auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG verwiesen. Für die sonstigen Flächen gilt: treten bei Bauarbeiten Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.
Einfriedungen	Es wird auf die Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) des Marktes Donaustauf in der aktuell gültigen Fassung verwiesen.
Entsorgung	Es sollte ganzjährig dafür Sorge getragen werden, dass die durchgängigen Straßen durch z. B. parkende Autos, Schneeläger usw. nicht räumlich eingeengt werden.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Freiflächengestaltung	Es wird auf die Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen in der Marktgemeinde Donaustauf (Freiflächengestaltungssatzung - FGS) in der aktuell gültigen Fassung verwiesen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sollten bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.
Niederschlagswasser(entsorgung)	Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder durch geeignete Anlagen bzw. die belebte Bodenzone auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern oder zu sammeln. Das in privaten Rückhaltevorräten (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Auf eine finanzielle Förderung von Zisternen wird verwiesen. Für die Errichtung von privaten Rückhaltungen (mit gedrosseltem Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Es wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Donaustauf (Entwässerungssatzung - EWS) in der aktuell gültigen Fassung verwiesen.

	Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Norden zu rechnen. Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante/Sockel des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände zu planen. Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume werden geeignete Schutzvorkehrungen empfohlen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.
Rodungen	Gemäß § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden.
Schmutzwasser(entsorgung)	Die Bauflächen sind bereits an die bestehenden Entsorgungsleitungen der Marktgemeinde in den umliegenden Straßen angeschlossen.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sollten im Bereich von Kreuzungen und Zu- und Ausfahrten dauerhaft von Einbauten, Einfriedungen und niederer Bepflanzung freigehalten werden. Hochstämmige Laubbäume sollten aufgeastet werden.
Stellplätze	Es wird auf die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StellpLS) sowie die 1. Änderungssatzung des Marktes Donaustauf in der aktuell gültigen Fassung verwiesen. Für die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen werden für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 empfohlen, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken.
Strom / Telekommunikation	Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Versorgungsleitungen der REWAG verlegt. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sollten aktuelle Planunterlagen eingeholt und ggfs. eine örtliche Einweisung angefordert werden.
Trinkwasser(ver-sorgung)	Die Bauflächen sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen der REWAG in den umliegenden Straßen angeschlossen.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Marktgemeinde zur Einsicht bereitgehalten.
-----------------------------------	--