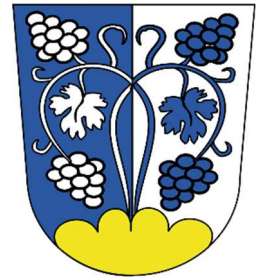


Markt Donaustauf
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf
Tel. 09403/9502-0
Fax 09403/9502-80



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Seniorenwohnen an der Bayerwaldstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Satzung

ENTWURF

Planstand 22.12.2025

Vorentwurfsfassung: 08.10.2025
Entwurfsfassung: 22.12.2025
Satzungsfassung: ##.##.####

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	6
2	Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und zeichnerischen Hinweisen.....	7
3	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
4	Textliche Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 ff. BauNVO).....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)	9
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO).....	9
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 Abs. 2, 3 BauNVO).....	9
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO).....	9
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO).....	9
4.2.5	Wandhöhe Nebenanlagen.....	9
4.2.6	Höhenbezugspunkt	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	10
4.3.1	Baugrenzen.....	10
4.3.2	Flächen für Nebenanlagen	10
4.4	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	10
4.5	Abstandsflächen	10
4.6	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	10
4.7	Mit Geh- und Fahrradfahrtrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
4.8	Flächen für Anlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	10
4.9	Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	10
4.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	11
4.10.1	Baulicher Schallschutz	11
4.10.2	Schallschutz gegenüber Verkehrslärm	11
4.10.3	Schallschutz gegenüber Anlagenlärm	11
4.11	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO).....	12
4.11.1	Dachgestaltung	12
4.11.2	Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.....	12
4.11.3	Stellplätze	12
4.11.4	Werbeanlagen.....	12
4.11.5	Beleuchtung:	12

4.12	Grünordnung	12
4.12.1	Allgemeine Begrünungspflicht	12
4.12.2	Bodenbedeckung	12
4.12.3	Wasserdurchlässige Beläge	12
4.12.4	Pflanzbindungen	13
5	Textliche Hinweise	15
6	Anlagen	17

Satzung

Aufgrund der

- §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- 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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), sowie
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

erlässt der Markt Donaustauf **den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnen an der Bayerwaldstraße“** als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenwohnen an der Bayerwaldstraße“ ersetzt den bestehenden Bebauungsplan „Bayerwaldstraße“ in der Fassung der 2. Änderung in seinem Geltungsbereich.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 22.12.2025 festgesetzt.

Er umfasst die Grundstücke Flst. 616/1, 616/2 und 608/26 (Teilfläche) der Gemarkung Donaustauf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Zeichnerischen Hinweisen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (erstellt von der Dr. Rosenkranz & Ehrenreich Grundbesitz GbR), bestehend aus:
 - 3.1. Plan 1/8 - Amtl. Lageplan (mit Vorhaben) in der Fassung vom 01.09.2025
 - 3.2. Plan 2/8 - Grundriss EG in der Fassung vom 22.12.2025
 - 3.3. Plan 3/8 - Grundriss 1. OG in der Fassung vom 22.12.2025

- 3.4. Plan 4/8 - Grundriss 2. OG in der Fassung vom 22.12.2025
- 3.5. Plan 5/8 - Ansichten in der Fassung vom 22.12.2025
- 3.6. Plan 6/8 - Ansichten und Schnitte in der Fassung vom 22.12.2025
- 3.7. Plan 7/8 - Abstandsflächen in der Fassung vom 22.12.2025
- 3.8. Plan 8/8 - Freiflächenplan in der Fassung vom 22.12.2025
- 4. Textliche Festsetzungen
- 5. Textliche Hinweise
- 6. Anlagen

§ 3 Inkrafttreten

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

Markt Donaustauf, den _____.____._____

(Siegel)

Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister

1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 10.10.2025 bis 10.11.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2025 hat in der Zeit vom 10.10.2025 bis 10.11.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 22.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ veröffentlicht.
6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____._____._____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____._____ als Satzung beschlossen.

Donaustauf, den _____._____._____ _____ (Siegel)
Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Donaustauf, den _____._____._____ _____ (Siegel)
Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene 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 _____._____._____ _____ (Siegel)
Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister

2 Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und zeichnerischen Hinweisen

[s. Planzeichnung in gesondertem Dokument]

3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Plan 1/8 - Amtl. Lageplan (mit Vorhaben) in der Fassung vom 01.09.2025

Plan 2/8 - Grundriss EG in der Fassung vom 22.12.2025

Plan 3/8 - Grundriss 1. OG in der Fassung vom 22.12.2025

Plan 4/8 - Grundriss 2. OG in der Fassung vom 22.12.2025

Plan 5/8 - Ansichten in der Fassung vom 22.12.2025

Plan 6/8 - Ansichten und Schnitte in der Fassung vom 22.12.2025

Plan 7/8 - Abstandsflächen in der Fassung vom 22.12.2025

Plan 8/8 - Freiflächenplan in der Fassung vom 22.12.2025

[s. Vorhaben- und Erschließungspläne jeweils in gesonderten Dokumenten]

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 ff. BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

Für das WA wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) auf 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 Abs. 2, 3 BauNVO)

Für das WA wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) auf 1,3 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Für das WA wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen gemäß Planeintrag auf vier Vollgeschosse festgesetzt.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Für das WA wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 13,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird jeweils gemessen zwischen dem gemäß Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkt (= unterer Bezugspunkt, s. Ziff. 4.2.6) und dem traufseitigen Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt).

Durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie darf die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe um maximal 0,50 m überschritten werden, wenn die Anlagen zugleich um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.

4.2.5 Wandhöhe Nebenanlagen

Die Wandhöhe von Nebenanlagen darf 3,00 m bezogen auf das zukünftige Gelände nicht überschreiten.

4.2.6 Höhenbezugspunkt

Für das WA wird der Höhenbezugspunkt gemäß Planeintrag auf 329,37 m ü. NHN festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

4.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

4.3.2 Flächen für Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze sind nur in den gemäß Planeintrag festgesetzten Baugrenzen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Flächen für Mülltonnen sind nur in den gemäß Planeintrag festgesetzten Baugrenzen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das WA wird gemäß Planeintrag eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude mit Längen über 50 m sind zulässig.

4.5 Abstandsflächen

Es wird die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet.

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

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.7 Mit Geh- und Fahrradfahrtrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen sind mit Geh- und Fahrradfahrtrechten zugunsten des Markt Donaustauf für die Allgemeinheit zu belasten.

4.8 Flächen für Anlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Anlagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung zulässig.

4.9 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Plangebiet sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 329,56 m ü. NHN. zulässig.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.10.1 Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, mindestens jedoch der nach DIN 4109-1:2018-01, vorzusehen. Der Nachweis ist nach DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

4.10.2 Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

An den in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Fassadenabschnitten dürfen keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 Punkt 3.16 angeordnet werden.

Abweichend hiervon sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Fassadenabschnitten zulässig, wenn durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster bzw. -fenstertüren) in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen gewährleistet ist, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Anforderungen DIN 4109 in der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normfassung, mindestens jedoch der DIN 4109-1:2018-01, erfüllt werden.

Die Raumbef- und -entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fenstertüre die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

4.10.3 Schallschutz gegenüber Anlagenlärm

Im Plangebiet dürfen in Abweichung von den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) alle nach der TA Lärm ermittelten Anlagenlärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets (MD) von 60 dB(A) / 45 dB(A) tags / nachts nicht überschreiten.

Abweichend hiervon sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Fassadenabschnitten nur zulässig, wenn durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster bzw. -fenstertüren in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen gewährleistet ist, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in den schutzbedürftigen Räumen ein bewertetes Bauschalldämmmaß $R_{w,ges}$ berechnet nach der DIN 4109 erreicht wird, so dass ein Innenraumpegel von 30 dB für Aufenthaltsräume und 25 dB für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, gewährleistet ist.

Die Raumbel- und -entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fenstertüre die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

4.11.1 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 22°.

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckung in naturroter Farbe zulässig.

4.11.2 Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen parallel zur Dachhaut aufgesetzt und in die Dachhautintegriert zulässig.

4.11.3 Stellplätze

Für Seniorenwohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

Für Begegnungs- und Betreuungseinrichtungen von Senioren („Treffpunkt“) wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 25 m² Nutzfläche festgesetzt.

4.11.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Blink-, Leucht- und Wechsellichtern sowie Fahnenmasten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4.11.5 Beleuchtung:

Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zulässig.

4.12 Grünordnung

4.12.1 Allgemeine Begrüpfungspflicht

Die nicht mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu bepflanzen. Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist unzulässig.

4.12.2 Bodenbedeckung

Im Bereich von nicht mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen überbauten Flächen oberhalb von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss die durchwurzelbare Bodenüberdeckung mind. 80 cm betragen.

4.12.3 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze und private Zuwegungen sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen, die einen Abflussbeiwert von mindestens $\leq 0,6$ aufweisen, zulässig.

4.12.4 Pflanzbindungen

4.12.4.1 *Erhaltung Bäume*

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind artgleich in der jeweils nächsten Pflanzperiode als Hochstamm (jeweils in Qualität H, 3xv, StU 14-16 cm) nachzupflanzen.

4.12.4.2 *Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken*

Im WA ist je angefangener 400 m² des Baugrundstücks mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung aus der Pflanzliste gemäß Ziff. 4.12.4.4 zu pflanzen.

4.12.4.3 *Pflanzqualitäten und -vorgaben, Pflanzzeitpunkt*

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m sowie zu den bestehenden Gashochdruckleitung mindestens 3,00 m betragen.

Die Baumpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Baumpflanzungen nach Ziff. 4.12.4.2 auf dem Baugrundstück sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme des letzten Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher und Bäume sind spätestens in der jeweils nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

4.12.4.4 *Pflanzliste*

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzenarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

- Bäume 1. Wuchsordnung:

Säulenhainbuche *Carpinusbetulus* `Frans Fontain`

Edelkastanie, Marone *Castaneasativa* (Veredelte Sorten)

Eschen in Sorten, z.B. *Fraxinuspennsylvanica* `Summit`

Gleditschie *Gleditsiatricanthos* `Skyline`

Walnuss *Juglansregia* (Veredelte Sorten)

Amberbaum *Liquidambarstyraciflua*

Tulpenbaum *Liriodendrontulipifera*

Nymphenbaum *Nyssasylvatica*

Gewöhnliche Hopfenbuche *Ostryacarpinifolia*

Paulownia *Paulowniatomentosa*

Eichen in Sorten, z.B. *Quercusfrainetto* `Trump` od. *Quercuscerrris*

Linden in Sorten, z.B. *Tiliatomentosa* `Brabant`

Ulmen in Sorten, z.B. *Ulmus* `Lobel`

- Bäume 2. Wuchsordnung:

Feld-Arhorn *Acer campestre* 'Elsrijk'
Purpur Erle *Alnus x spaethii*
Kupfer-Felsenbirne *Amelanchier lamarckii*
Schneebirke *Betula utilis*
Kornelkirsche *Cornus mas*
Zweigrieffliger Weißdorn *Crataegus laevigata*
Echter Rotdorn *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'
Apfeldorn *Crataegus lavellei*
Blumen-Esche *Fraxinus ornus*
Magnolien in Sorten, z.B. *Magnolia kobus*
Zierapfel *Malus spec.*
Mispel *Mespilus germanica*
Maulbeerbaum *Morus spec.*
Eisenholzbaum *Parrotia persica*
Zier-Kirsche in Sorten
Mehlbeere z.B. *Sorbusaria* 'Magnifica'
Eberesche, Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
Speierling *Sorbus domestica*
Obstbäume in Sorten, veredelt als Halb- oder Hochstamm

5 Textliche Hinweise

Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen können Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln erforderlich sein. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Grundwasser	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i. V. m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Gestattung abzustimmen. Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden.
Grünordnung	Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 eines Jahres nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.
Regenerative Energien	Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.
Trinkwasser (-versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Marktes Donaustauf angeschlossen werden.
Denkmalschutz	Es befinden sich derzeit keine bekannten Bodendenkmäler im Planbereich, es ist jedoch jederzeit mit einem Fund zu rechnen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG.
Überschwemmungsgebiet	Das Gebiet liegt im Bereich eines Risikogebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (Überschwemmungsgebiet HQ _{extrem}). Eine über

die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Die bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Donau reduzieren das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet, es besteht dennoch Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ_{extrem}). Ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann nicht ausgeschlossen werden.

Um Schäden an Bauvorhaben durch Überflutung einzudämmen oder zu vermeiden, ist eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- (und Kellergeschosse) dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke von Grundstücksausfahrten sind von entsprechenden Hindernissen, die die Einsehbarkeit beeinträchtigen (Bebauung, Bepflanzung etc.), freizuhalten.

Aushub

Der abgetragene Oberboden ist fachgerecht zu lagern. Vor dem Oberbodenauftrag ist der verdichtete Unterboden zu lockern und der Oberboden schonend wieder aufzutragen.

Landwirtschaft

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) ausgehen.

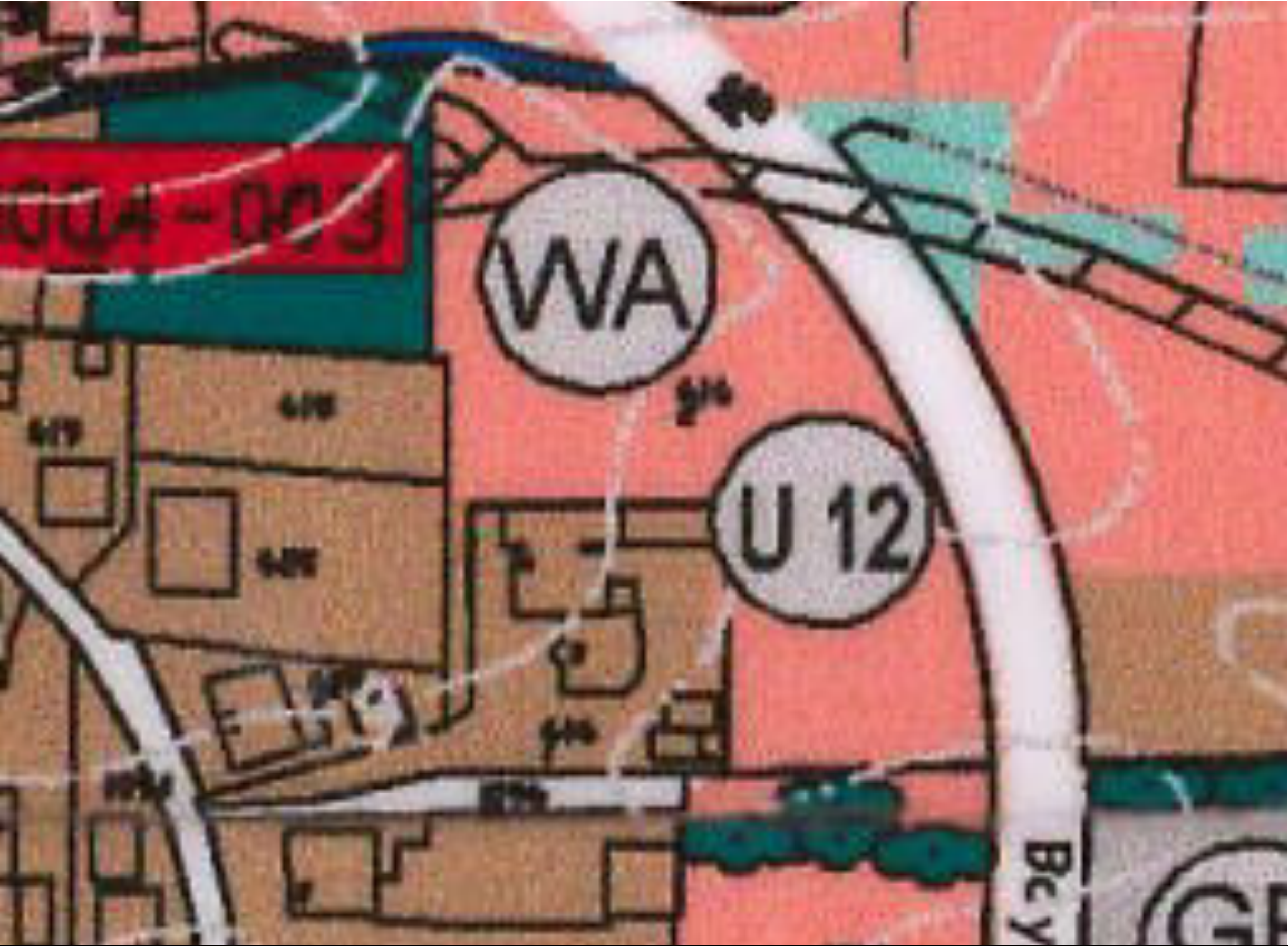
Zugänglichkeit von DIN-Normen, technischen Regelwerken und sonstigen privaten Normen

Alle in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften, Arbeitsblätter, technische Regelwerke und sonstige private Normen werden bei der Marktgemeinde kostenlos zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

6 Anlagen

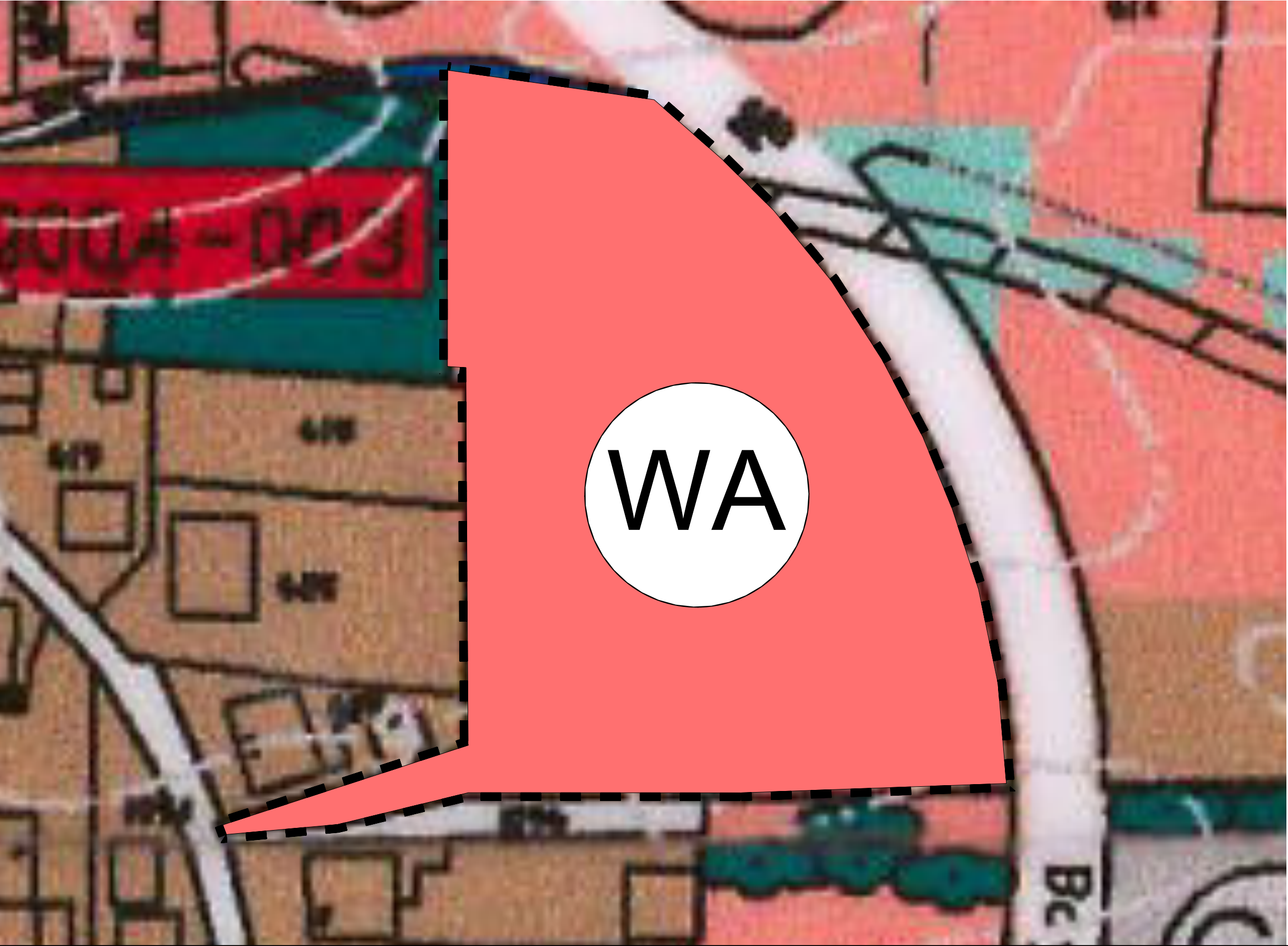
- ENTWURF Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 27.11.2025

BESTEHENDER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



- Legende
- Änderungsbereich
 - WA = Allgemeines Wohngebiet
 - MI = Mischgebiet

BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Berichtigung des Flächennutzungsplans des Marktes Donaustauf



VERFAHRENSVERMERKE

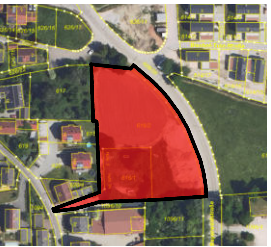
Der Flächennutzungsplan wurde für den Änderungsbereich mit Berichtigungsplan in der Fassung vom _____.
gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 2 BauGB redaktionell berichtigt.

Ausgefertigt

Donaustauf, den

SIEGEL

Jürgen Sommer, Erster Bürgermeister



ENTWURF

FL.NR. 616/1, 616/2 (TF)
GEMARKUNG: Donaustauf
MASSTAB: 1:500

Satzungsfassung: 27.11.2025 LB

PLANFERTIGER: Dr. Rosenkranz & Ehrenreich Grundbesitz eGbR