

Stadt Riedenburg
Sankt-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

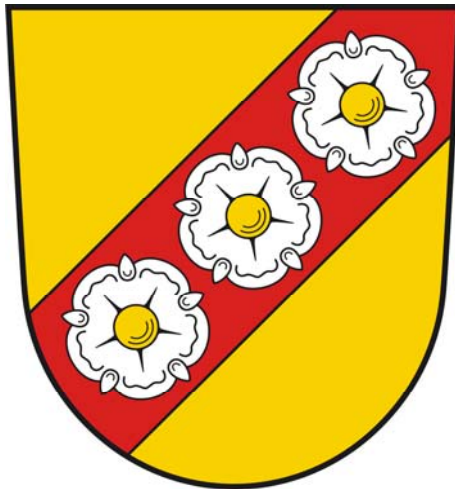
Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

Niederlassung:
Kritenberg 18
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247
F 040 / 6113 9267

Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern



Bebauungsplan gem. §13 BauGB
Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

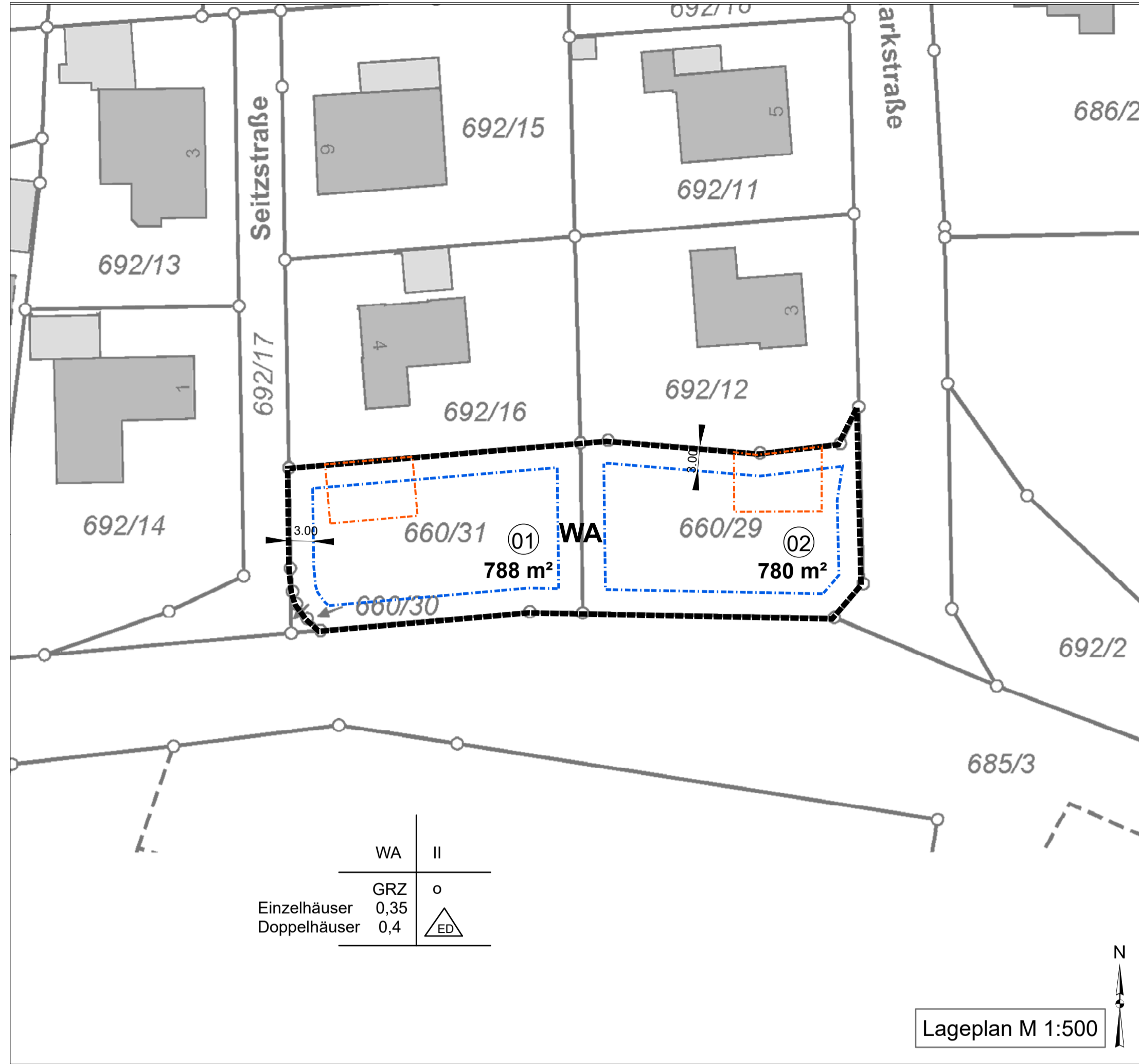
„Nr. 75 Harlanden-Süd“

Stadt Riedenburg

Fassung vom 14.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Bebauungsplan, planliche und textliche Festsetzungen und Verfahrensübersicht	1 Plan
Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8	3-12
Tabelle zur Flächenermittlung	13



Planliche Festsetzungen (nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, ohne die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nach § 4 Abs. 3 BauNVO)
- II** 2 Maß der baulichen Nutzung
- GRZ** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GFZ** max. Grundflächenzahl Einzelhäuser 0.35 Doppelhäuser 0.40
- GFZ** max. Geschossflächenzahl Einzelhäuser 0.50 Doppelhäuser 0.60
- O** 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze für Garagen und Carports
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Textliche Festsetzungen

1. Stellung und Höhenlage
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf bis max. 15 cm über OK Straßeneinfassung vor Gebäudemitte liegen.
- 1.1 Maximale Wandhöhe
Der Messpunkt ist das jeweilige Straßenniveau der Zufahrtsstraße ("Seitzstraße" für Parzelle 1 und "Hofmarkstraße" für Parzelle 2) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut in Anlehnung an Art. 6 BayBO.
Die Wandhöhe beträgt bei dem Gebäudetyp E + 1 max. 6.50 m.
- 1.2 Maximale Wandhöhe von OK FFB EG bis OK First
Regelbeispiel (Bautyp E + I) 9.00 m
2. Mindestgröße der Baugrundstücke
Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mind. 300 m² erforderlich. Grundstücke einzelner Doppelhaushälften sind als selbstständige Grundstücke auszuweisen.
3. Wohneinheiten
Pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäuser sind pro Wohneinheit mindestens 300 m² Grundstücksfläche nachzuweisen. Ausgenommen davon sind Einliegerwohnungen bis max. 60 m² Wohnfläche.
4. Hauptgebäude
Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen.
5. Garagen, Zufahrten und Stellplätze
Die Dachform ist dem Hauptgebäude anzupassen.
Stellplätze: Es gilt die aktuell gültige Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Riedenburg.

Bebauungsplan gem. §13b BauGB

Die Stadt Riedenburg erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10, 12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

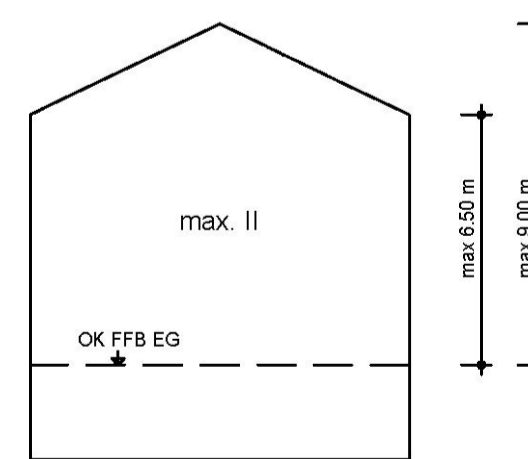
Verfahrensübersicht

1. Der Stadtrat Riedenburg hat in der Sitzung vom ...17.12.2019... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Harlanden Süd" in Riedenburg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...20.07.2021... hat in der Zeit vom ...05.11.2021... bis ...08.12.2021... stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...20.07.2021... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...05.11.2021... bis ...08.12.2021... beteiligt.
4. Der Stadtrat Riedenburg hat am ...14.12.2021... den Bebauungsplan Nr. 75 "Harlanden Süd" des Planfertigers Kehrer Planung GmbH, Lappersdorfer Str. 28, 93059 Regensburg, in der Fassung vom ...14.12.2021... als Satzung beschlossen.
Stadt Riedenburg, den (Siegel)
..... Zehetbauer, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Stadt Riedenburg, den (Siegel)
..... Zehetbauer, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats Riedenburg vom ...14.12.2021... ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am durch Aushang an den Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplans für das ausgewiesene Gebiet 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Stadt Riedenburg, den (Siegel)
..... Zehetbauer, 1. Bürgermeister



Sonstige Planzeichen

- Parzellenummer
- 788 m² Parzellengröße
- Maßzahl
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 660/31 Flurnummer
- Haustyp Beispiel

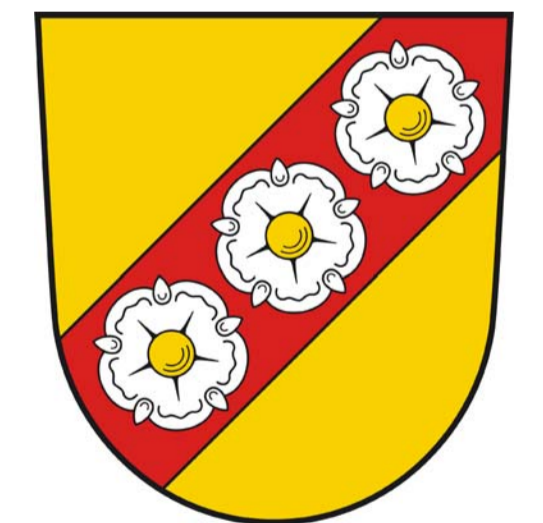


6. Einfriedungen
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1.20 m ab Straßeneberkante zulässig. Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig. Die Zaununterkante muss dabei mind. 10 cm über der Bodenoberkante liegen. Ansonsten sind die Bestimmungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO einzuhalten.
7. Abstandsflächen
Die sich aus Art. 6 der BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.
8. Aufschüttungen
Im Plangebiet sind Aufschüttungen ausschließlich innerhalb des Grundstücks bis 60 cm überhalb dem natürlichen Gelände zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.
9. Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zur zugelassen, wenn
a) die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 der BayBO für diese Nebenanlagen (ohne Garagen) vorliegen;
b) die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden;
c) die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) nicht widersprechen.
10. Immissionsschutz
Von den umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.
11. Entwässerung
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Riedenburg sind grundlegend.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 75 "HARLANDEN-SÜD"

FL.NR. 660/29 und 660/31
GEMARKUNG EGGERSBERG

STADT RIEDENBURG
LANDKREIS KELHEIM



Fassung vom 14.12.2021

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	M 1: 5.000
LAGEPLAN	M 1: 500
PLANLICHE FESTSETZUNGEN	-
REGELBEISPIELE	-
VERFAHRENSVERMERKE	-

KEHRER-TECHNIK
LAPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/830190 TELEFAX 0941/8301934
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

1. Voraussetzungen und Grundlagen

1.1. Aufstellung

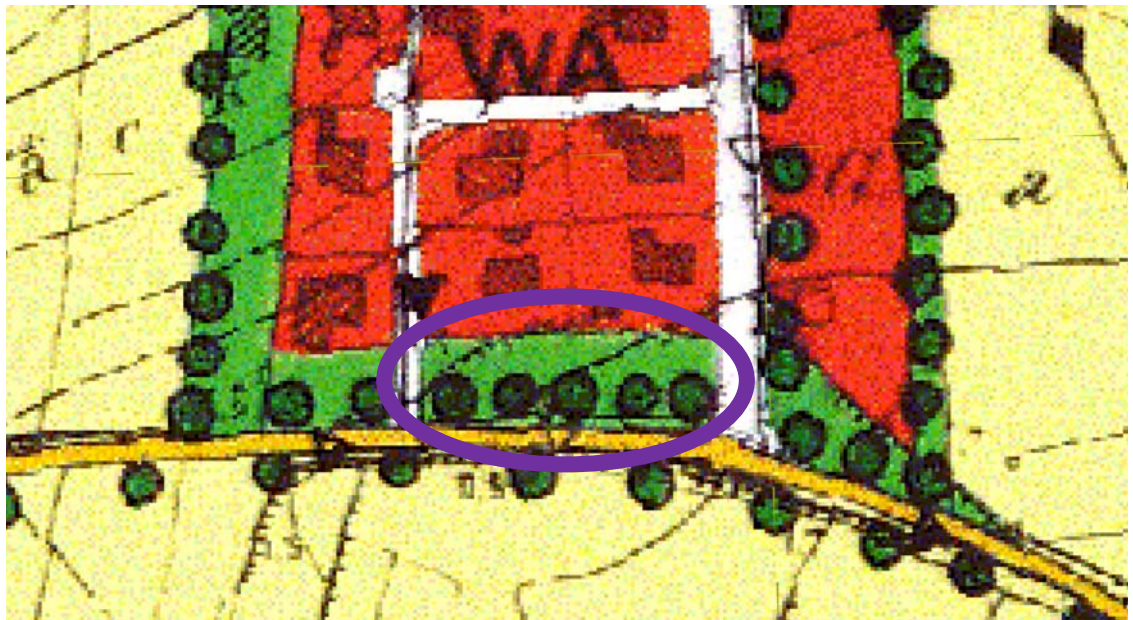
Der Stadtrat Riedenburg hat beschlossen, den Bebauungsplan

Nr. 75 „Harlanden-Süd“

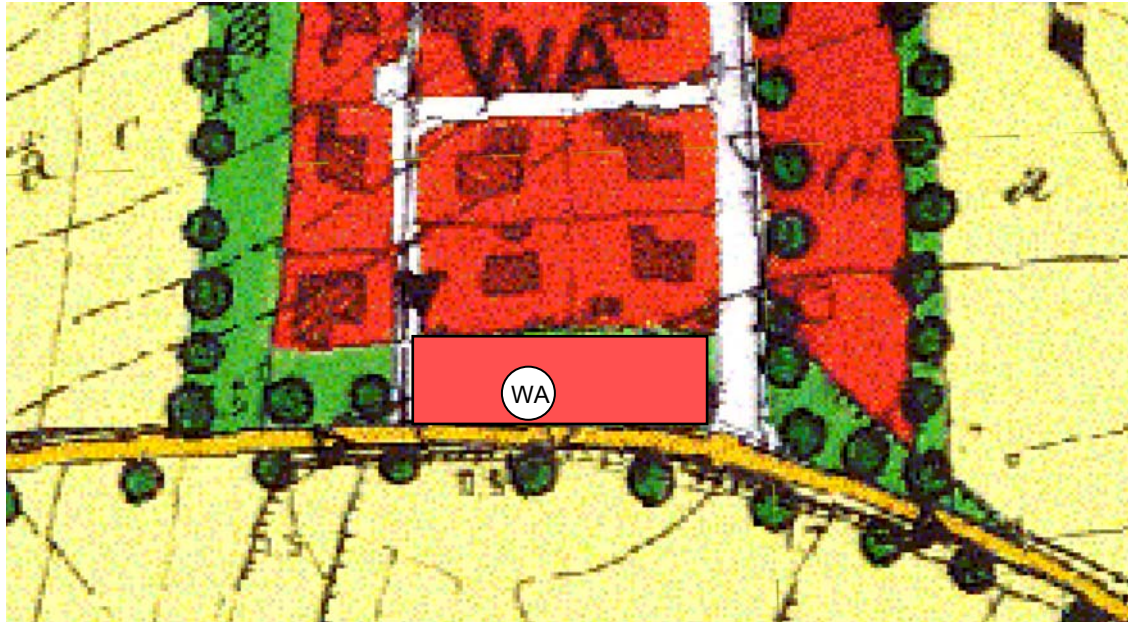
aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 660/29 und 660/31, Gemarkung Eggersberg. Es ist ca. 1.560 m² groß.

1.2. Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.



Folgender Bereich des Flächennutzungsplans muss unverzüglich redaktionell angepaßt werden:



Wie dargestellt wird ein allgemeines Wohngebiet definiert.

1.3 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Süden von Harlanden, einem Ortsteil der Stadt Riedenburg.

Innerhalb des Planbereiches liegen keine alten baulichen Bestände. Es befinden sich Bodendenkmäler im Norden von Harlanden, diese sind von der Planung nicht betroffen.

Aktuell ist die Fläche ungenutzt und liegt brach.

Die nördliche Grenze bildet die bestehende Wohnbebauung. Im Osten grenzt die Hofmarkstraße an das Plangebiet, im Süden die Ortsverbindungsstraße zwischen Riedenburg und Thann und um Westen die Seitzstraße.

1.4. Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes weist kein nennenswertes Gefälle auf.

1.5 Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kehlheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

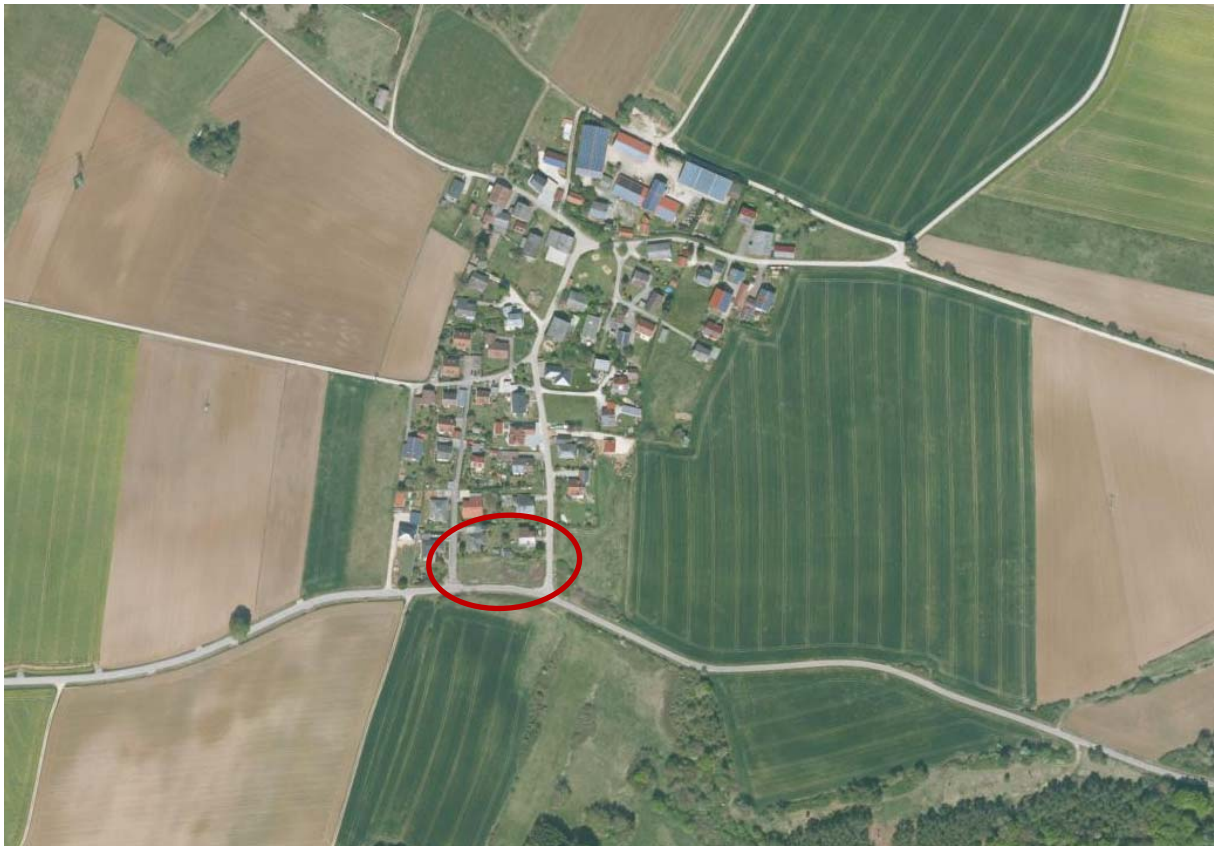
1.6 Planungsziele

Ziel ist es, Wohnbauland zu schaffen. Damit wird auf die Nachfrage nach Bauland in Riedenburg reagiert.

Die Lage der neuen Bauplätze nutzt die Potenziale der Innenentwicklung und folgt damit der Forderung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013. Es handelt sich um einen Lückenschluß zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Ortsverbindungsstraße, somit fördert das überplante Gebiet eine kompakte Siedlungsentwicklung und kann in die vorhandene Versorgungsinfrastruktur eingebunden werden.

Geplant war ursprünglich eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB), die ehemals aus mehreren Flächen bestand. Die

Bauflächen sind bereits seit Jahren erschlossen, beitragsmäßig entsprechend veranlagt und werden auch im Grundbuch als Bauland geführt. Daher ist dieser Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hochflächen der südlichen Frankenalb mit den Forstgebieten um Kelheim“. Die regionalplanerischen Ziele werden durch dieses Vorhaben nicht berührt.



(Bayematlas, 2021)

2. Planungsvorgaben

2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das ausgewiesene Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt werden, wobei die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Im ausgewiesenen Gebiet sollen 2 Wohnbauparzellen entstehen. Die Grundstücke liegen nebeneinander und werden über die Seitzstraße bzw. die Hofmarkstraße erschlossen. Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden, deshalb entspricht die Bruttobaupfläche der Gesamtnettobaupfläche.

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches:

Bruttobaupfläche = ca. 0,16 ha	ca. 1.567 m ²
Gesamtnettobaupfläche (Parzelle 1 u. 2)	ca. 1.567 m ²

2.2. Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag 1:

<u>2 Einfamilienhäuser</u>	<u>2 WE</u>
2 WE x 3,0 EW/WE =	6 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

6 EW / 0,16 ha	ca. 38 EW/ha
----------------	--------------

Vorschlag 2:

<u>4 Doppelhäuser</u>	<u>4 WE</u>
4 WE x 3,0 EW/WE =	12 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

12 EW / 0,16 ha	75 EW/ha
-----------------	----------

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Um die zukünftige Bebauung der beiden Parzellen an die Umgebung anzupassen, werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Grundflächenzahl beträgt für Einzelhäuser 0,35 und für Doppelhäuser 0,40. Die maximale Geschoßflächenzahl von 0,50 für Einzelhäuser und 0,60 für Doppelhäuser darf nicht überschritten werden.

3. Erschließung und Versorgung

3.1 Straßenbau

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bereits erschlossen

3.2 Versorgung

3.2.1. Wasserversorgung

Träger: Stadt Riedenburg
Sankt-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

3.2.2. Abwasserbeseitigung

Träger: Stadt Riedenburg
Sankt-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Erschließung ist bereits erfolgt.

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

3.2.3. Müllbeseitigung, Deponien

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.
Ein Wertstoffhof ist in Riedenburg vorhanden.

3.2.4. Energieversorgung

Bayernwerk AG, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

Wichtiger Hinweis:

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführsysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

4. Festsetzungen zum Schutz der Gehölze und des Bodens

4.1 Schutz vorhandener Gehölze

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

4.2 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ein Ausgleich erforderlich, wenn vor der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe erfolgt sind, die nicht zulässig waren. Dementsprechend wurde von den Eigentümern ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Verbot des Art. 16 BayNatSchG für die Entfernung von Gehölzbeständen auf der Flurnummer 660/29, Gmkg Eggersberg, gestellt.

Das Landratsamt Kelheim, das als untere Naturschutzbehörde für die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zuständig ist (Art. 44 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Art. 43 Abs. 2 Nr. 3 BayNatSchG), hat den Sachverhalt geprüft und die Ausgleichsverpflichtung festgesetzt. Die Ausnahmegenehmigung wurde am 25.11.2021 erteilt. Der Ausgleich hat auf Flurnummer 166/0, Gmkg Thann, stattzufinden. Es hat ein flächiger Gehölzbestand mit ca. 550 m² entsprechend festgesetzter Vorgaben, die Teil des Bescheids sind, anzulegen.

6. Nachfolgelasten

Durch die Bebauung entstehen der Stadt Riedenburg keine weiteren besonderen Nachfolgekosten.

Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

7. Meldepflicht

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim.

8. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Aufgestellt:
Regensburg,

Auftraggeber:
Riedenburg, den _____

KEHRER TECHNIK GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28

93059 REGENSBURG

Zehetbauer, 1. Bürgermeister
Stadt Riedenburg
Sankt-Anna-Platz 2, 93339 Riedenburg

Flächenermittlung WA:

Bauparzellen	Flächenermittlung CAD (gerundet)
Parzelle 1	788 m ²
Parzelle 2	780 m ²
Nettobaufäche	1.567 m²
Gesamtfläche WA:	1.567 m²

Anmerkung: Differenzen durch Rundung der Einzelflächen