

Stadt Riedenburg
Sankt-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

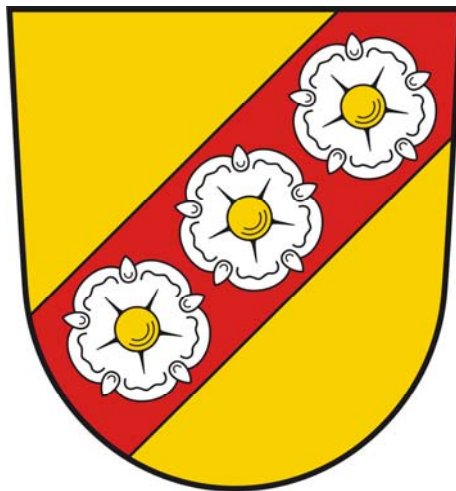
Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

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 20.07.2021

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Bebauungsplan, planliche und textliche Festsetzungen und Verfahrensübersicht	1 Plan
Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8	3-11
Tabelle zur Flächenermittlung	12

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

1. Voraussetzungen und Grundlagen

1.1. Aufstellung

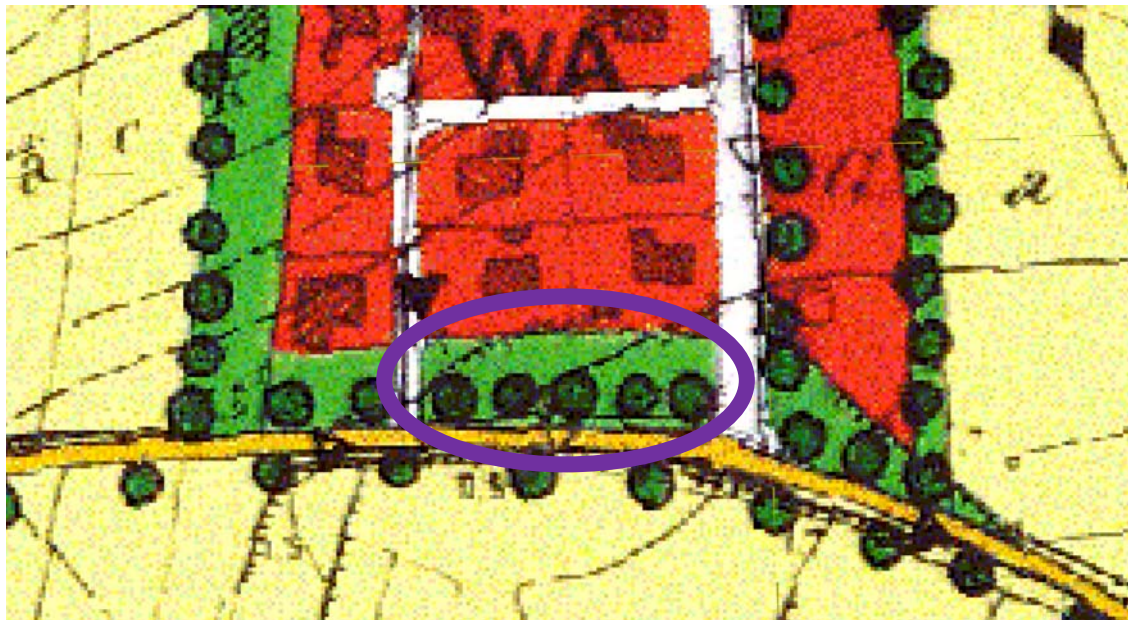
Der Stadtrat Riedenburg hat beschlossen, den Bebauungsplan

Nr. 75 „Harlanden-Süd“

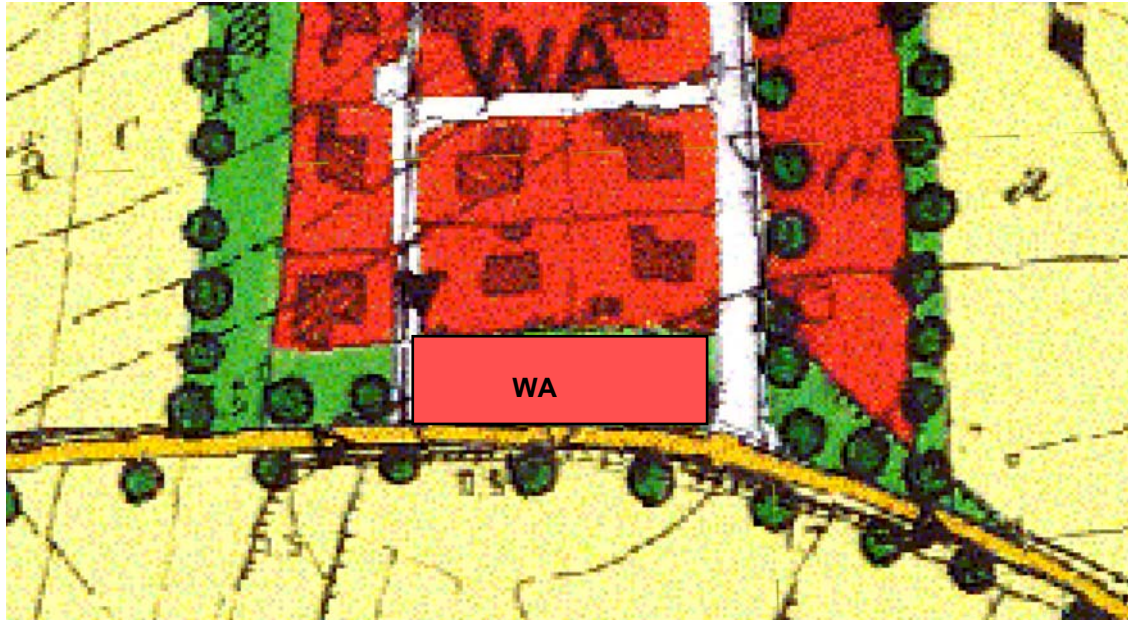
aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 660/29 und 660/31, Gemarkung Eggersberg. Es ist ca. 1.560 m² groß.

1.2. Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.



Folgender Bereich muss in der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans 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.

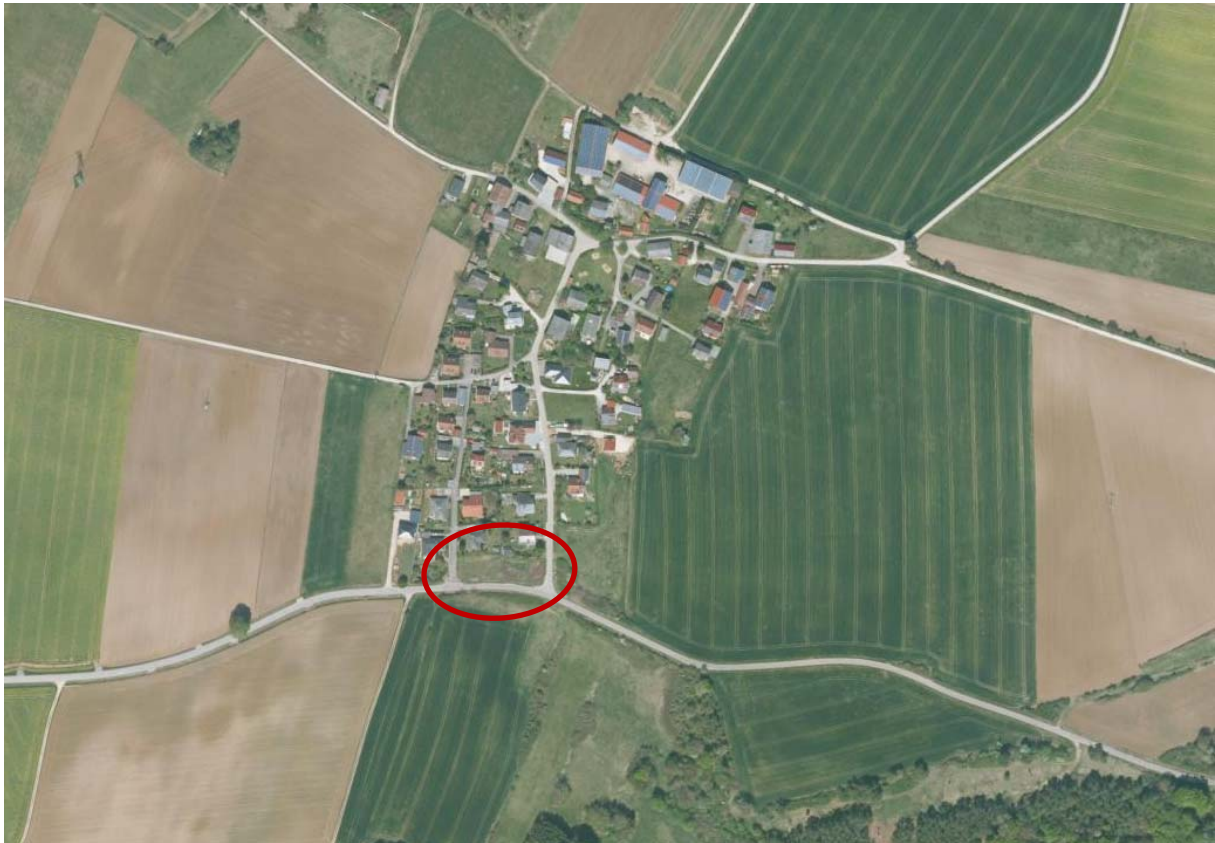
1.5 Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen.

1.5 Planungsziele

Ziel ist es, Wohnbauland zu schaffen.

Die Lage der neuen Bauplätze nutzt die Potenziale der Innenentwicklung und folgt damit der Forderung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013. Das überplante Gebiet fördert zudem eine kompakte Siedlungsentwicklung und kann in die vorhandene Versorgungsinfrastruktur eingebunden werden.



(Bayernatlas, 2021)

2. Planungsvorgaben

2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das ausgewiesene Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt 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:

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

2.2. Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

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

Das ergibt eine Baudichte von:

6 EW / 0,16 ha	ca. 38 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

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 läuft auf Grund der bereits erfolgten Rodung auf Flurstück 660/29 ein Verfahren zur Ausnahmegenehmigung. 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 Bayerisches Naturschutzgesetz), prüft den Sachverhalt und setzt die Ausgleichsverpflichtung fest.

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