

Planliche Festsetzungen (nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
- II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ** max. Grundflächenzahl
Einzelhäuser 0.35
Doppelhäuser 0.40
- GFZ** max. Geschossflächenzahl
Einzelhäuser 0.50
Doppelhäuser 0.60
- O** Offene Bauweise
- 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
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe
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.
2. Mindestgröße der Baugrundstücke
3. Wohneinheiten
4. Hauptgebäude
5. Garagen, Zufahrten und Stellplätze

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

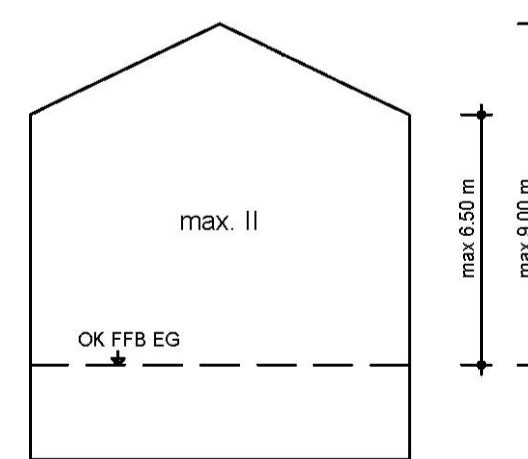
1. Der Stadtrat Riedenburg hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Harlanden Süd" in Riedenburg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf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



Sonstige Planzeichen

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

Haustyp Beispiel

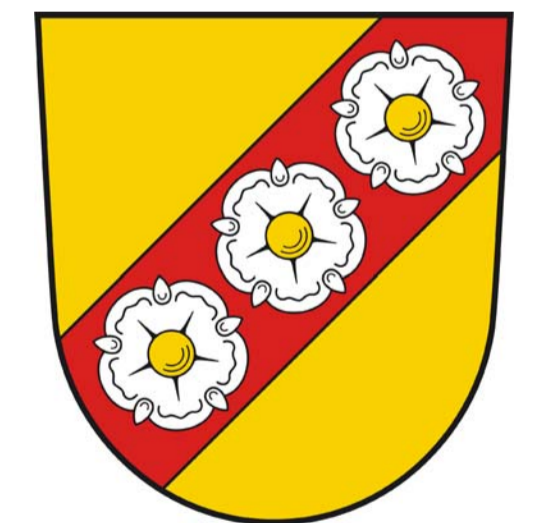


6. Einfriedungen
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m ab Straßenoberkante zulässig. Ansonsten sind die Bestimmungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO einzuhalten.
7. Abstandsflächen
Die sich aus Art. 6 der BayBO ergebenden Abstandsflächen sind 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 20.07.2021

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

P:\27269 BBPLAN NR 75 HARLANDEN SÜD\04_P_Planung\07_Vor- u. Entwurfplanung\GIS\B-Plan\Harlanden_sued\mxd