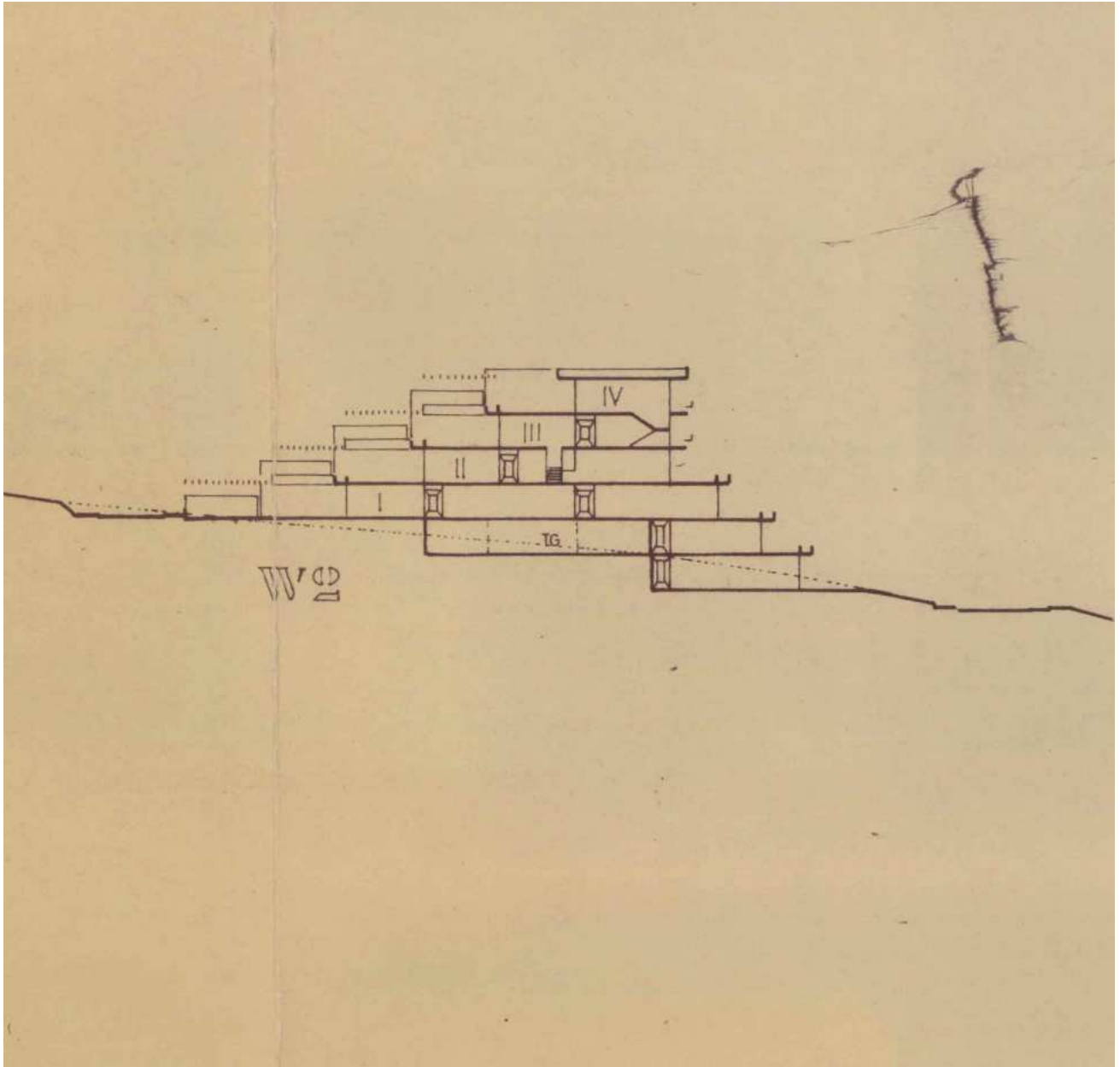




Anlage [4]
Seite 1 von 6



Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

IX

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TG

Terrassengeschöß

GFZ 1.0 höchstzulässige Brutto-Geschoßfläche

GRZ 0.4 höchstzulässige Grundflächenzahl

VV II

Reines Wohngebiet



Sondergebiet mit Art der Nutzung
der baulichen Anlagen

g

geschlossene Bauweise

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

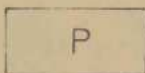
— Baulinie

— Baugrenze

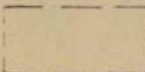
— Straßenbegrenzungslinien



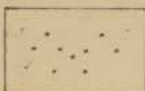
öffentliche Straßenverkehrsflächen
mit Breitenangaben in Metern



öffentliche Parkflächen



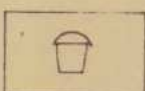
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



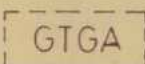
Grünflächen - Parkanlage










Garage



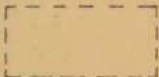
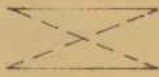
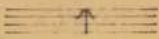
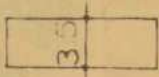
Grünflächen - Kinderspielplatz



Gemeinschaftstiefgarage

-  Freilichttheater
-  Badefläche
-  Hallenbad
-  Sport- und Spielflächen
-  Kindergarten
-  Wasserbehälter
-  Pumpwerk
-  Kirche

Hinweise

-  abzubrechende Gebäude
-  Brücken und Passagen
-  Differenztreppen
-  private Erschließungsflächen (Eigenheimwege) mit Breitenangaben in Metern
- Z Zentrum
- O1 Teilgebiet Ost 1
- W2 Teilgebiet West 2
- E01 Eigenheimteilgebiet Ost 1
- EW2 Eigenheimteilgebiet West 2
- ES Eigenheimteilgebiet Süd
- Grenze des bisherigen Landschaftsschutzgebiet
- - - - - Grundstücksgrenze
- ▼ Zufahrt zu Tiefgarage

Festsetzungen durch Text (Bebauungsvorschriften)

1. Die im Bebauungsplan festgelegte Gliederung ist sowohl hinsichtlich der ausgewiesenen Arten der Bauweisen als auch der Arten der Baugebiete bindend. Die längs des Nordrandes des Baugebietes von Osten nach Westen ansteigende Mulde darf nur durch die im Bebauungsplan festgelegten Objektarten bebaut werden. Als südliche Begrenzung der Mulde gilt der Nordrand der Haupterschliessungsstrasse des Baugebietes. Im Sondergebiet sind die im entsprechenden Planteil festgelegten Einrichtungen und Anlagen zulässig.
2. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Abstandsflächen: Soweit sich aus der Ausnutzung der im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksteilen von Art. 6 Abs. 3 BAY-BO abweichende Abstandsflächen ergeben, werden diese festgesetzt. Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen darf dabei ein Lichteinfallswinkel von 45° nicht unterschritten werden.
4. Sammel- und Einzelgaragen dürfen nur an den, im Bebauungsplan festgelegten Stellen errichtet werden, wobei die Stellplätze für die Geschosswohnungen und im Zentrumsbereich als Tiefgaragen auszubilden oder im Sockelgeschoss unterzubringen sind. Dafür wird in Teilgebieten § 21a (5) BMO festgesetzt, soweit § 17 Abs.9 nicht in Anspruch genommen wurde. In den Gebieten E01, E02, ES, E'1, und EW2 sind die Garagen, soweit dafür nicht eigene Standorte festgelegt sind, innerhalb der überbaubaren Flächen für die Hauptgebäude unterzubringen.
5. Aussenanstriche sind im Benehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde einheitlich zu gestalten.
6. Einfriedungen sind nur in den Bereichen der Eigenheime und der Muldenbebauung zulässig, in letzterer auch nur, soweit sie der Sicherheit dienen oder aus gewerblichen Gründen bei Schwimmbad, Tennisplätzen etc. erforderlich sind. Hierbei
 - a) können die Grundstücke von Eigenheimen in geschlossener und halb-offener Bauweise (Atrium-Reihen-Gruppenhäuser) im Bereich der ohngärten durch Mauern mit einer durchschnittlichen Maximalhöhe von 2,2m eingefriedet werden; Strassenseitige Einfriedung wie unter Abs.b) festgelegt.
 - b) sind die Grundstücke von Eigenheimen in offener Bauweise strassenseitig mittels Mauern, seitlich und rückwärts mittels verzinkten Maschendrahtzaunes oder Holzzaunes, h = 50 cm, einzufrieden, soweit nicht ohnehin Stützmauern die Einfriedungen ersetzen. Mittlere Höhe der strassenseitigen Mauern ca 50 cm - soweit Stützmauern zugleich Einfriedungen sind, ist ihre Höhe im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde festzulegen. Gemauerte oder betonierte Zaunstulen sind nicht zulässig. Trennwände zw. den Vorgärten erdgeschoßiger Geschosswohnungen gelten nicht als Einfriedungen.
7. Außenwerbung ist nur im Sondergebiet und nur im Erdgeschoßbereich bis zu einer Schrifthöhe von maximal 40 cm zulässig. Dachreklamen, grelle Farben und bewegliche Reklamen sind unzulässig. Größe, Farbe und Gestaltung der erbeanlagen sind im Einzelnen im Benehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde einheitlich zu gestalten. Störende Anzeigen von erbeanlagen sind unzulässig.
8. Mülltonnen sind entweder einzubauen oder in handelsüblichen Boxen aufzustellen.
9. Freileitungen sind nicht zulässig.

10. Der durch die vorgesehene Bebauung des genannten Baugebietes stärker frequentierte Bahnübergang des Gleisbahnhofweges ist -soweit erforderlich- gem. § 11 Abs. 3 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung technisch abzusichern.
11. Soweit sich in der Nähe der geplanten Bebauung Hochwald befindet, sind die Gebäude aus Gründen der Feuersicherheit und aus Sicherheit vor umstürzenden Bäumen in einem Mindestabstand von 25 m vom Wald zu errichten.
12. In den Gebäuden sind einsatzbereite Handfeuerlöcher bereitzuhalten.
13. An der dem Wald zugekehrten Seite der Baugrundstücke ist ständig ein mindestens 3 m breiter Streifen von Bodenbewuchs freizuhalten (z.B. Wanderweg, Straße) oder eine mindestens 0,50 m hohe Mauer als Abgrenzung zum Wald zu errichten.

Beschluss der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes

... 6. Juli 1970

Beschluss der Stadt über die Billigung des Bebauungsplanes

... 11. Januar 1971

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften

Rathaus Riedenburg
... 21.1. - 22.2. 1971

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt als Satzung gemäß § 10 BauG vom 23.6.1970 (GVBl I S 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 12.6.1966 (BayGVBl S 161) und Artikel 107 Abs 4 der Bay BO in der Neufassung vom 21.3.1968 (GVBl S 263), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.70 (GVBl. 1971 S. 13 ff.)

... 6. Okt. 1971

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt

7. Dez. 1971 Nr. I-610/3161

Ort und Zeit der ... öffentl. Auslegung

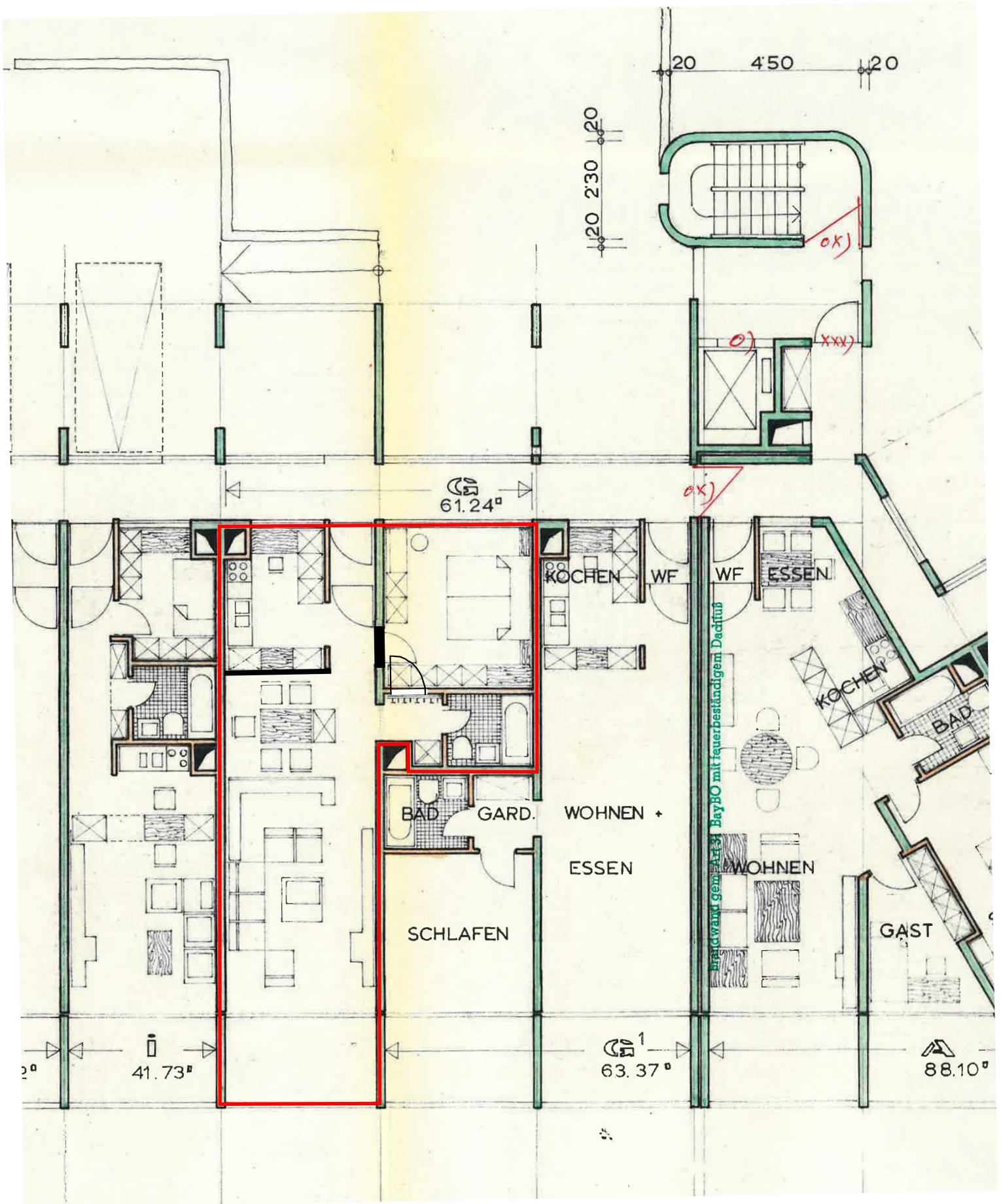
30. Dez. 1971 - 31. Jan. 1972
Riedenburg - Rathaus Zimmer 2

Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes durch das Landratsamt

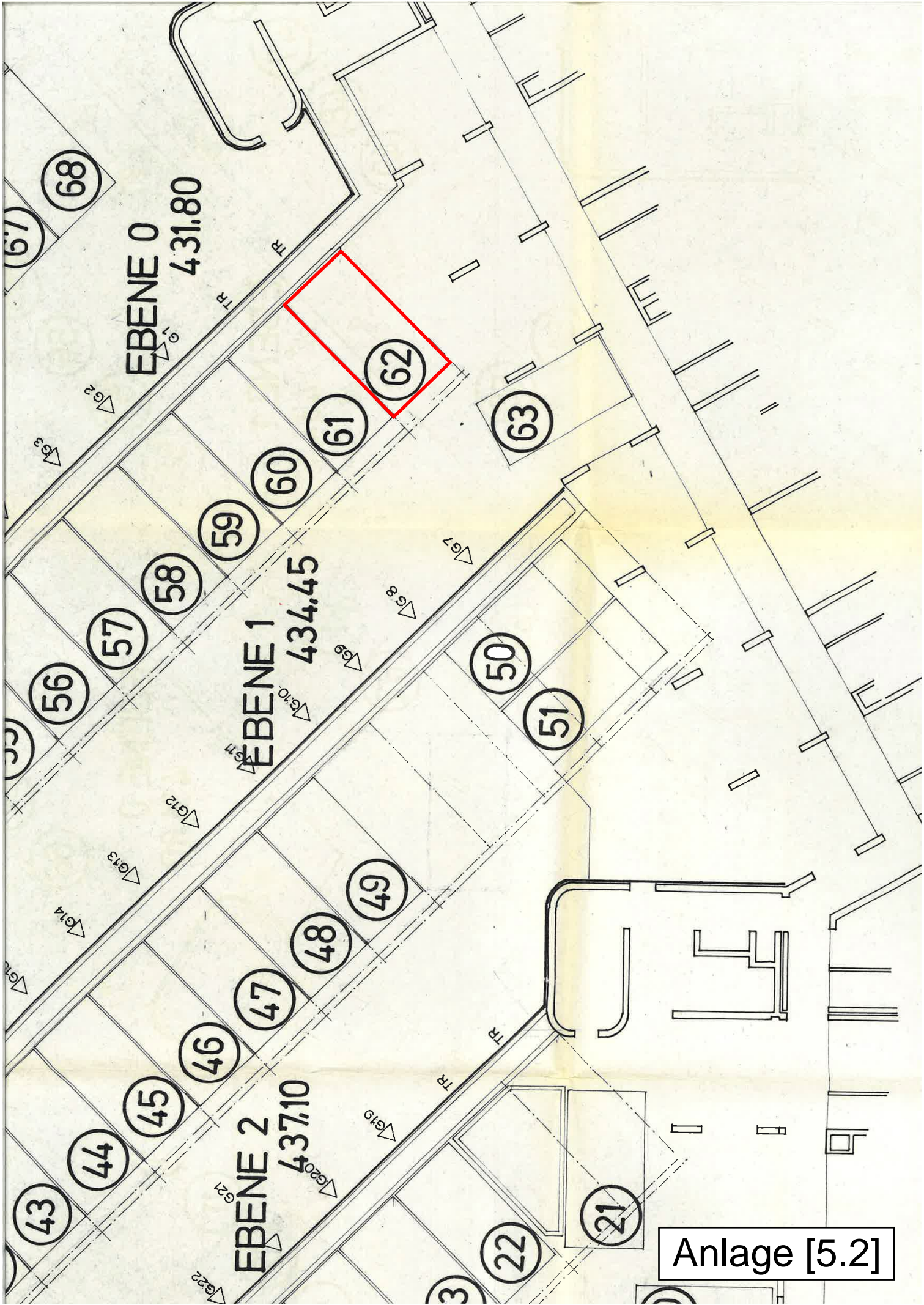
Amtl. Bekanntmachung...
am 28. Dez. 1971

Riedenburg 9. Feb. 1972

Stadt Riedenburg
gez. Riemhofer
1. Bürgermeister



Anlage [5.1]



EBENE 0

431.80

EBENE 1

434.45

EBENE 2

437.10

Anlage [5.2]

Wohnflächenermittlung nach Wohnflächenverordnung

Bezeichnung		Grundfläche	
Wohnung Nr. 13 Ebene 2		Maße gem. Aufmaß vom 29.02.2024	WoFl
Nr.	Raum		m ²
1	Kochen	2,36*3,28	7,74
2	Wohnen / Essen	3,56*8,18	29,12
3	Windfang	1,09*3,43	3,74
4	Schlafen	3,55*3,56	12,64
5	Bad	2,33*1,71	3,98
6	Durchgang	1,38*1,22+0,5*(0,50*0,46)	1,80
7	Loggia zu 1/2	1,97*(3,75-0,23)*0,5	3,47
		Summe WE DG + Spitzboden	62,49
		Summe WE DG + Spitzboden - gerundet	62,00



Wohnhaus
Gemeinschaftseigentum
Nordwestansicht



Wohnhaus Nr. 25
Gemeinschaftseigentum
Nordwestansicht



Wohnhaus
Gemeinschaftseigentum
Nordansicht



Wohnhaus
Gemeinschaftseigentum
Ostansicht



Wohnhaus
Gemeinschaftseigentum
Südostansicht



Wohnhaus
Gemeinschaftseigentum
Nordwestansicht



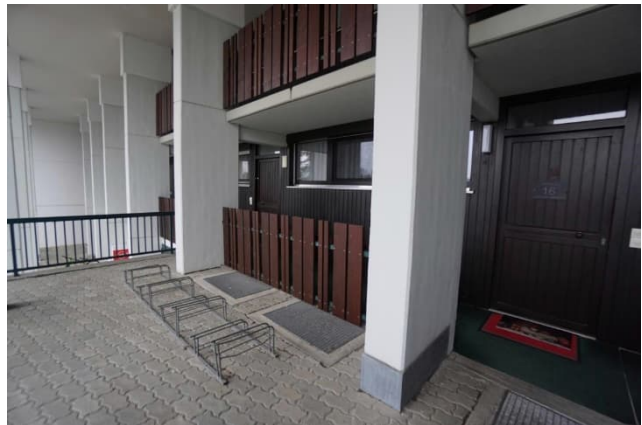
Zufahrt Ebene 1
Gemeinschaftseigentum
Blick Richtung Südosten
Stellplätze



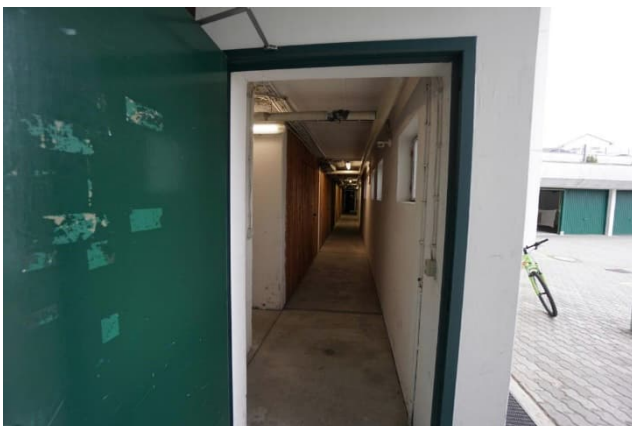
Zufahrt Ebene 1
Sondernutzungsrecht
Stellplatz Nr. 62



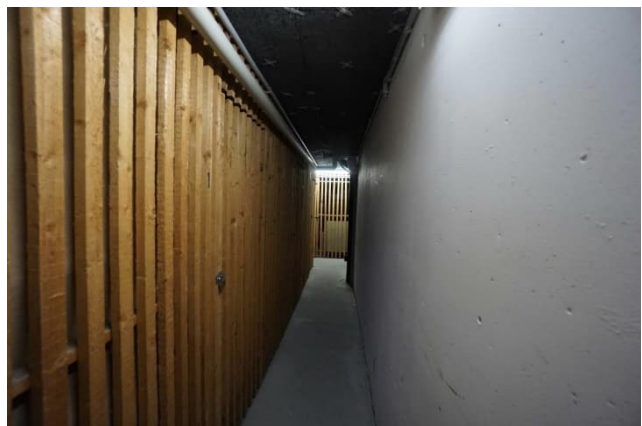
Ebene 1
Gemeinschaftseigentum
Außentreppe zu Ebene 2



Ebene 2
Gemeinschaftseigentum
Fahrradstellplätze



Wohnhaus
Ebene 1
Gemeinschaftseigentum
Eingang Kellerabteil Ebene 1



Wohnhaus
Ebene 1
Gemeinschaftseigentum
Kellerabteile



Wohnhaus
Ebene 1
Sondereigentum Wohnung 13
Kellerabteil 13



Wohnhaus
Ebene 1
Gemeinschaftseigentum
Wäscheraum



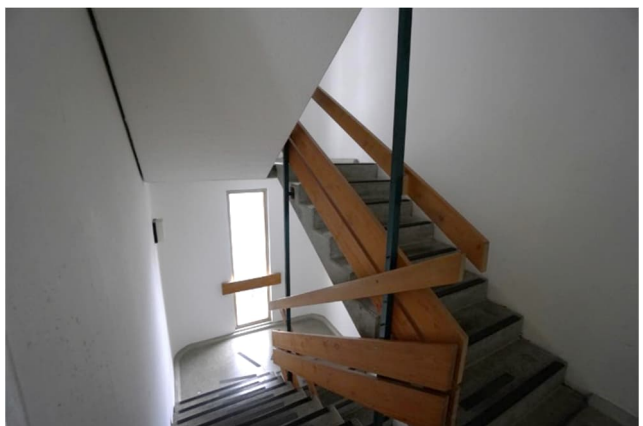
Wohnhaus
Ebene 1
Gemeinschaftseigentum
Müllraum



Wohnhaus
Ebene 0
Gemeinschaftseigentum
Eingang Treppenhaus



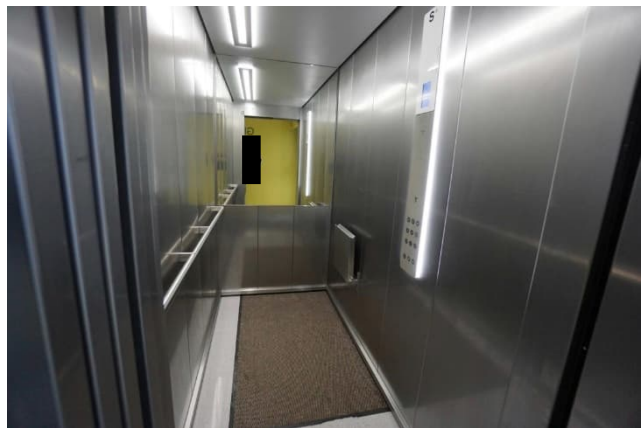
Wohnhaus
Ebene 1
Gemeinschaftseigentum
Eingang Treppenhaus



Wohnhaus
Ebene 2
Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus



Wohnhaus
Ebene 2
Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus



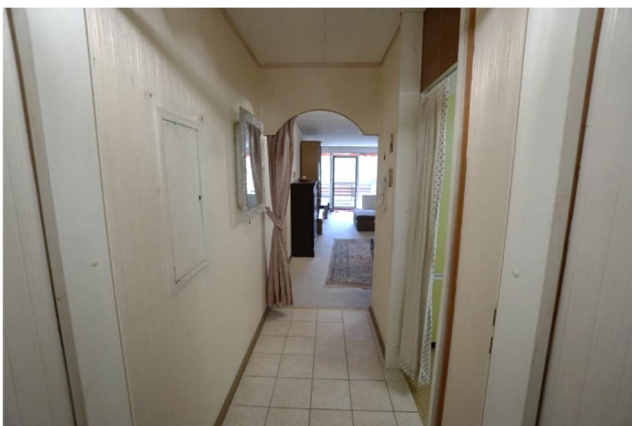
Wohnhaus
Gemeinschaftseigentum
Aufzug



Wohnhaus
Ebene 2
Gemeinschaftseigentum
Arkadengang



Wohnhaus
Ebene 2
Gemeinschaftseigentum
Eingang Wohnung 13



Wohnhaus
Ebene 2
Sondereigentum Wohnung 13
Windfang



Wohnhaus
Ebene 2
Sondereigentum Wohnung 13
Küche



Wohnhaus
Ebene 2
Sondereigentum Wohnung 13
Wohnen / Essen



Wohnhaus
Ebene 2
Sondereigentum Wohnung 13
Terrasse



Wohnhaus
Ebene 2
Sondereigentum Wohnung 13
Flur



Wohnhaus
Ebene 2
Sondereigentum Wohnung 13
Einbauschränk Flur



Wohnhaus
Ebene 2
Sondereigentum Wohnung 13
Schlafen



Wohnhaus
Ebene 2
Sondereigentum Wohnung 13
Bad