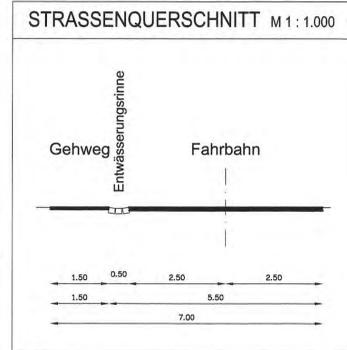


MI	II
0,4	0,8
7,0 / 9,5	b
SD 10° - 48°	
PD 8° - 20°	
FD 0° - 5°	



Zeichenerklärung

A. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Art der Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Traufhöhe / Firsthöhe
 - Bauweise
 - Dachform, -neigung
- MI**
II
0,4
0,8
b
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Wohngebäuden
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
 - Baugrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Gehweg
 - öffentliche Grünfläche
 - Sicherheitsstreifen
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Freileitung mit Mast und Schutzzone
 - bestehende Umformerstation

B. Zu den Bestandsangaben und Hinweisen:

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Vorschläge zur Bebauung

C. Zu den Festsetzungen des Grünordnungsplanes:

- geschütztes Feuchtgebiet nach Art. 13d1 BayNatSchG
- Stillgewässer / Fischteich
- Ackerflächen
- extensives Grünland nach FNP 2003
- externe Ausgleichsmaßnahme
- Laubbäume
- geplante Heckenelemente
- Wegeanbindung

Gemeinde Tuchenbach
Bebauungsplan Nr. 12 mit integriertem Grünordnungsplan
Erweiterung 'Flurstraße'

Weitere Festsetzungen

A. Städtebauliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich des Planungsgebietes gilt: Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen für die Zahl der Vollgeschosse und für die überbaubare Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
Die Abstände sind nach Art. 6 BayBO festgesetzt.
- 3.0 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
3.1 Im Planungsgebiet gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
3.2 Als natürliche Geländeoberfläche wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt.
Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 3.3 Dachform und Dachaufbauten
Die Dachneigung beträgt bei Giebelhäusern 10°-48°, bei Pultdächern 6°-20° und bei Flachdächern 0°-5°. Dachaufbauten auf 2/3 der Dachfläche sind zulässig.
- 3.4 Gebäudehöhe
Die max. Firsthöhe beträgt 9,50 m.
Die max. Traufhöhe beträgt 7,50 m.
- 3.5 Dachdeckung
Bei Verwendung von Blechen als Dachdeckung sind nur beschichtete Bleche zulässig (keine blanken Metalle). Pult- und Flachdächer können auch begrünt werden.
- 3.6 Einfriedigungen
Die maximale Höhe der Einfriedung darf 2,00 m ü. Gel. nicht überschreiten.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ü. Gel. zulässig, welche begründet werden müssen.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
Sockel sind nicht zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen können Pflaster- oder Leistensteine einseitig verlegt werden.

4.0 Erschließung

- 4.1 Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die 'Flurstraße'.
4.2 Straßen und Kanäle sind nach den Vorgaben der Gemeinde Tuchenbach herzustellen.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1.0 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Allgemeines
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, Gewerbeflächen, öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
- 1.1.1 Artenswahl und Neupflanzungen
Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Pflanzen gemäß der Artenliste (im Erläuterungsbericht zum GOP) in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.
- 1.1.2 Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung
Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen.
Einzelbäume, 2. Wuchsstärke: H, Siv, SU 16-18
Sträucher: Str., Zw. 60-100 h bzw. 100-125 h
- 1.1.3 Pflanzdichte und Pflanzraum
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Pflanzraumes für die Bäume sind folgende Pflanzraumgrößen (Wurzelsraum) einzuhalten:
Bodenstreu bzw. unverlegte Baumschneibe oder entsprechende Baumschneibenabdeckung in einer Größe von mind. 10 m², Mindestbreite 2,00 m, Mindesttiefe 1,00 m.

2.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Für die öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich werden folgende Vorschriften für Anpflanzungen, Pflanzpflichten und Bindungen für Bepflanzungen sowie Maßnahmen festgesetzt:
- 2.1 Öffentliche Grünflächen
2.1.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind verbindlich mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste (im Erläuterungsbericht zum GOP) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzgebiete öffentliche Grünflächen:
Pflanzgebiet 1: Im Norden und Osten ist ein i.H.M. 6,00 m breiter Grünstreifen mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen.
- 2.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflege der zu pflanzenden Heckenstrukturen sowie der Laubbäume im Grünstreifen
- Extensive Pflege der Grünflächen am Ortsrand des Baugebietes Nr. 12, 1-2-malige Mahd pro Jahr, keine mineralische Düngung
- 2.1.3 Verkehrsflächen
- entfällt
- 2.2 Private Grünflächen
2.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Zu jeder Neubaumaßnahme eines Wohnhauses ist je angefangene 150 m² bebauter Grundfläche - ein heimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 15 cm, 1,00 m über Boden am Stammhals gemessen, zu pflanzen.
- 2.2.2 Bei Neubaumaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan (FGP) oder in anderen Fachplänen zu den Außenanlagen von der Bauherrnseite oder dem Planfertiger darzustellen:
- Bäume, die gerodet werden sollen
- Bäume, die erhalten bleiben
- Bäume, die gepflanzt werden
- verlegte Flächen (Asphalt, Pflaster)
- Flächen, in denen Regenwasser von Hof und Dach fließend versickern kann oder zwischengespeichert wird
- 2.2.3 Pkw-Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
2.2.4 Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten Versiegelungsflächen muss auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.
2.2.5 Flächenhafte Versickerung ohne gezielte Durchdringung der Oberbodenschicht ist vorzusehen.
2.2.6 Nadelgehölzflächen sind als Einfriedung nicht zulässig.
Einfriedungen durch freiwachsende oder geschnittene heimische Laubgehölzarten gem. Artenliste (im Erläuterungsbericht zum GOP) sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Bei freiwachsenden Gehölzen mit mehr als 1,20 m sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

3.0 Nachweise

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Behandlung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind im Bauangeboten darzustellen und nachzuweisen.

4.0 Hinweise

Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB)

5.0 Anhang

Die Artenliste ist in der Begründung des Grünordnungsplans angeführt. Die Begründung für den Geltungsbereich ist überwiegend mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste durchzuführen. Auf die Verwendung heimischer Gehölze ist besonders zu achten.

Bebauungsplan - Satzung

Die Gemeinde Tuchenbach erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Änderung vom 21. Dezember 2006 in Verbindung mit Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2008 und Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 12:

Bebauungsplan - Satzung

§ 1 Geltungsbereich
Der Gemeinderat beschließt für das Gebiet Nr. 12 Erweiterung 'Flurstraße' mit den Fl.Nr. 422 und 423 (teilweise), einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Nutzungsart 'Mischgebiet' gem. § 6 BauGB auszustellen.
Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt: im Norden durch die Flurnummer 424/2, 404/28, 424/3 im Osten durch die Flurnummer 421 im Süden durch die Flurnummer 401, 402, 424/2

§ 2 Regelungsinhalt

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Planblatt zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (M 1: 500)
- Textteil

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung nach § 6 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Obermühlbach-Tuchenbach rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Planfertigervermerk:

ausgegeben: Januar 2009
Ing.-Büro für Tiefbau WAGNER GmbH
STADTLINER
Gundekarstraße 47
90574 Roßtal

Verfahrensvermerk Bebauungsplan:

1. Der Gemeinderat Tuchenbach hat in der Sitzung vom 10. November 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.

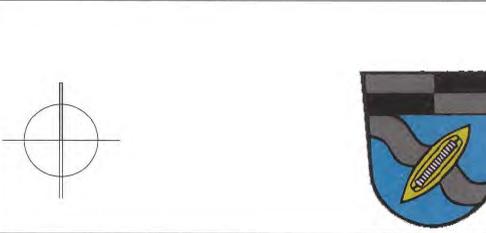
4. Die Gemeinde Tuchenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

5. Das Landratsamt hat mit Beschluss vom _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

6. Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Tuchenbach, den _____

Herr Leonhard Eder
1. Bürgermeister



GEMEINDE TUCHENBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ERWEITERUNG 'FLURSTRASSE'

BAUHERR

GEMEINDE TUCHENBACH
SCHULPLATZ 2, 90587 TUCHENBACH
TEL.: 0911/78 74 100
E-MAIL: rathaus@tuchenbach.de

STADTPLANUNG UND TIEFBAU
Ingenieurbüro für Tiefbau WAGNER GmbH

Wasser - Abwasser - Straßenbau - Verkehrsplanung - Flurnutzungsplanung - Sanierungsplanung
Gundekarstr. 47 90574 ROßTAL
Tel.: 0911/7808-0 Fax: 0911/7808-8
E-Mail: buero@wagner-tiefbau.de

PLANSCHLÜSSEL

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

MASSTAB 1 : 500

PLANUNGSSTUFE

Entwurfsplanung

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ERSTELLT: AM: BESTAND KARTIERT: AM: VOR ORT GEPRÜFT: AM: