

# Gemeinde Tuchenbach

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### "An der Gartenstraße"

#### Bebauungsplan Nr. 9

### ZEICHENERKLÄRUNG:

zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes:  
Art und Maß der baulichen Nutzung

|        |  |
|--------|--|
| MI     | Mischgebiet (§4 BauNVO)  |
| ① + D. | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Wohngebäuden           |
| 0.4    | Grundflächenzahl   |
| ①.8    | Geschoßflächenzahl   |
| b      | besondere Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO hier: halboffene Bauweise |
| ---    | Baugrenze  |
| ---    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs                             |
| ---    | Grenze unterschiedlicher Nutzung                                   |
| ---    | Straßenbegrenzungslinie  |
| ---    | Straßenverkehrsflächen   |
| ---    | Gehweg   |
| ---    | nichtöffentliche Grünflächen                                       |
| ---    | Flächen für Versorgungsanlagen                                     |
| ---    | Freileitung mit Mast mit Schutzzone                                |
| ---    | bestehende Umformstation   |
| ---    | Regenrückhaltebecken   |

### BESTANDSANGABE UND HINWEISE:

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| --- | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| --- | vorhandene Wohngebäude           |
| --- | vorhandene Nebengebäude          |
| --- | vorhandene Grundstücksgrenzen    |
| 401 | Flurstücksnummer                 |
| --- | Vorschläge zur Bebauung          |

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Nutzung          | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl     |
| Dachform         | Bauweise               |
| Traufhöhe        |                        |

### Bebauungsplan Nr. 9

"An der Gartenstraße" in Tuchenbach  
vom Juni 1997

#### Textliche Festsetzungen:

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tuchenbach Nr. 9 gilt: Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
- 3.0 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
- 3.1 Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise, lt. § 22 Abs. 2, BauNVO.
- 3.2 Garagen mit Nebenträumen sind nach Art. 7 Abs. 5 BayBO innerhalb der Baugrenzen an Grundstücksgrenzen zulässig.
- 3.3 Als natürliche Geländeoberfläche wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt.

- Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 4.0 Dachform
  - 4.1 Die Dachneigung für alle Wohngebäude beträgt mind. 48°. Dachaufbauten auf 1/3 der Dachlänge sind zulässig. Die Fenster der Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

- 5.0 Wohnnutzung entfällt
- 6.0 Einfriedung
- 6.1 Die maximale Höhe der Einfriedung darf 2,00 m über Gelände nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen können Pflaster- oder Leistensteine ebenerdig verlegt werden. Sockel sind nicht zugelassen.
- 6.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt.
- 6.3 Stützmauern sind bis zu 1,00 m zulässig. Die Stützmauern sind dann zu begrünen.

- 7.0 Erschließung
- 7.1 Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die "Gartenstraße".
- 7.2 Straßen und Kanäle sind nach den Vorgaben der Gemeinde Tuchenbach herzustellen.
- 8.0 Grünordnung
- 8.1 Im Norden ist ein 3 m breiter Grünstreifen als Pflanzgebot gem § 9 (1) 25a BauGB mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen.
- 8.2 Bei Neubaumaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan (FPG) oder in den anderen Fachplänen zu den Außenanlagen von der Bauherrschaft oder dem Planfertiger darzustellen:
  - \* Bäume, die gerodet werden sollen
  - \* Bäume, die erhalten bleiben
  - \* Bäume, die gepflanzt werden sollen
  - \* versiegelte Flächen (Teer, Pflaster etc.)
  - \* Flächen, in denen Regenwasser von Hof und Dach flächig versickern kann oder zwischengespeichert wird.
- 8.3 Flächenhafte Versickerung ohne gezielte Durchdringung der Oberbodenschicht ist zulässig.
- 8.4 Zu jeder Neubaumaßnahme eines Wohnhauses ist ein heimischer Laubb Baum, Stammumfang mindestens 15 cm, 1 m über Boden am Stammhals gemessen, zu pflanzen. Nadelgehölzhecken sind als Einfriedung nicht zulässig.

- 9.0 Umweltschutz
- 9.1 PKV-Stellplätze dürfen nur mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden.
- 9.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten Versiegelungsflächen muß auf dem Grundstück versickert werden.
- 10.0 Nachweis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

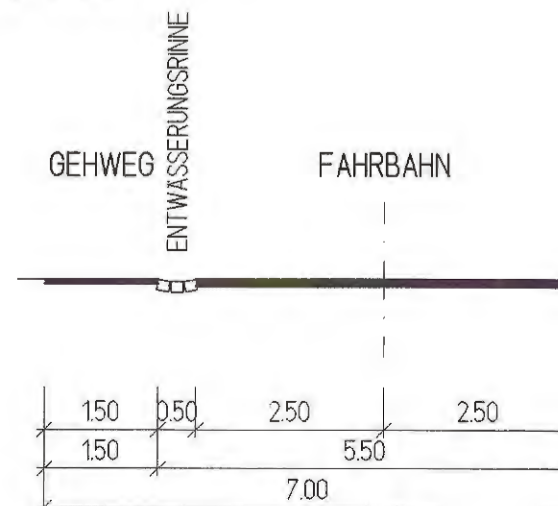
- Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Behandlung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind im Bauingsbeplan darzustellen und nachzuweisen.

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

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



STRASSENQUERSCHNITT:  
M 1:100



### Bebauungsplan - Satzung

Die Gemeinde Tuchenbach erläßt aufgrund der Par. 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.87 Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende

#### Bebauungsplan - Satzung

##### § 1

Der Gemeinderat beschließt für das Gebiet "An der Gartenstraße", das wie folgt umgrenzt ist:  
im Norden durch die Flur 425,  
im Westen durch die Flur 400, 404/28 und 404/29  
im Osten durch die Flur 423 und  
im Süden durch die Flur 401  
einen Bebauungsplan mit der Nutzungsart "Mischgebiet" dem § 6 BauGB aufzustellen.

##### § 2

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Planblatt zum Bebauungsplan M 1: 500

Textteil

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach Par. 12 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Tuchenbach rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Planfertigervermerk:

ausgearbeitet: 27. Juni 1997

geändert: 17. Dezember 1997

Ing.-Büro für Tiefbau WAGNER GmbH  
90 574 Rottal, Gundeckstraße 47

Ing.-Büro für Tiefbau WAGNER GmbH  
90 574 Rottal, Gundeckstraße 47

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 BAUG VOM 16. SEPTEMBER 1997 BIS 18. OKTOBER 1997 IN TUCHENBACH ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

TUCHENBACH, DEN 09. APRIL 1998  
1. BÜRGERMEISTER

TUCHENBACH, DEN 09. APRIL 1998  
1. BÜRGERMEISTER

TUCHENBACH, DEN 09. APRIL 1998  
1. BÜRGERMEISTER

TUCHENBACH, DEN 09. APRIL 1998  
1. BÜRGERMEISTER

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRÜNDUNG VOM 09. MÄRZ 1998 BIS 09. APRIL 1998 IN TUCHENBACH GEMÄSS § 12 SATZ 1 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG WURDEN ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.

## Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 9

### "An der Gartenstraße"

Maßstab: 1 : 500 ; 1 : 100 m,c/m  
gefertigt: 27. Juni 1997  
geändert: 17. Dezember 1997

Entwurfsverfasser:  
**Ing.-Büro für Tiefbau Wagner GmbH**

Gundeckstraße 47 - 90574 Rottal  
Tel. 09127/9008-0 Fax 09127/9008-8

27. Juni 1997  
Datum

Unterschrift

10908