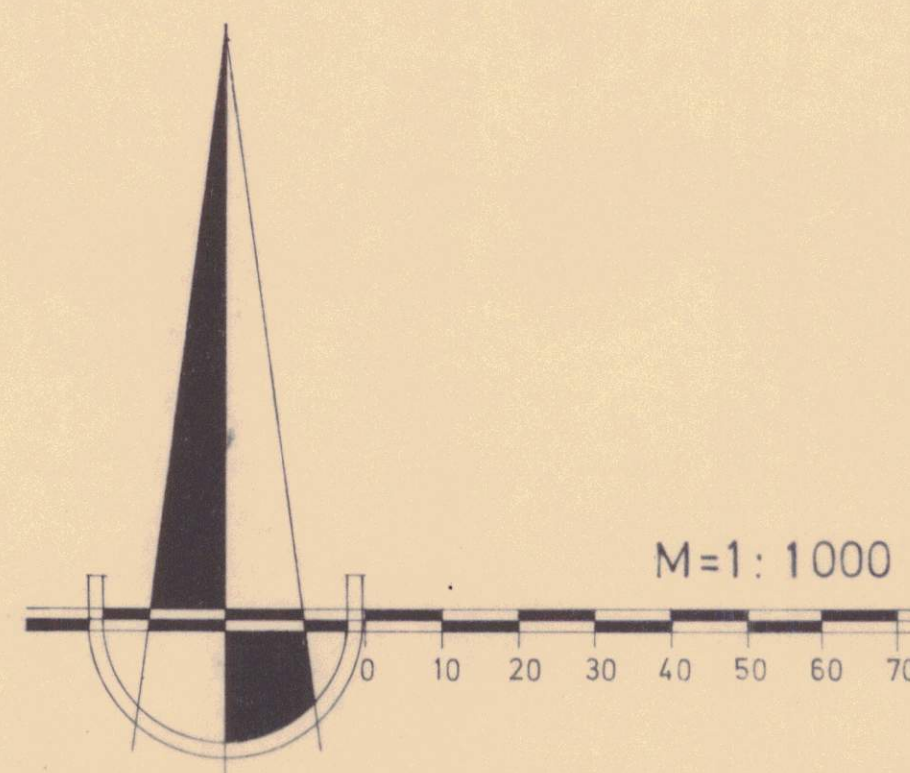


VERBINDLICHER BAULEITPLAN  
GEMEINDE TIEFENBACH  
FÜR DAS BAUGEBIET

- BEBAUUNGSPLAN -  
LANDKREIS CHAM  
„KÜHBERG“

ALLGEMEINES WOHNGBIET IN OFFENER BAUWEISE



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

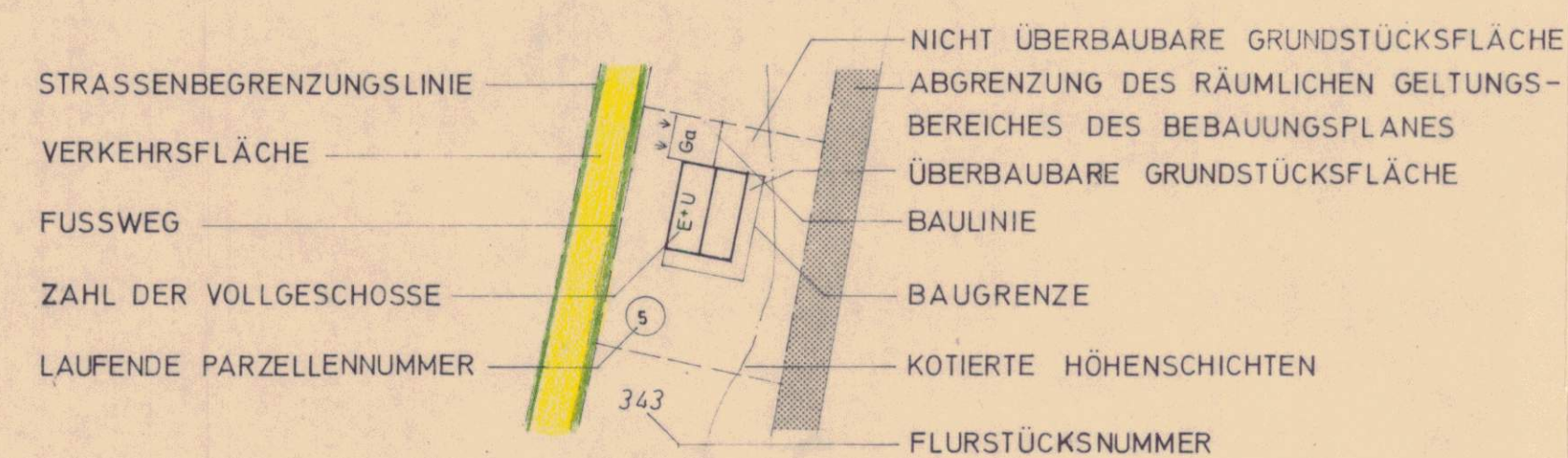
- Nutzungsart:**  
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise.
- Hauptgebäude:**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firststrichungen und Geschözzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebüdes ein- und untergeordnet sind (höchst. 7/8 der Länge bzw. Breite des Hauptgebüdes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 60 cm, an Ortsgang bis max. 60 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E+U" an der Bergseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 3,80 m, an der Talseite 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben.
- Nebengebäude (Garagen):**  
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Nutzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Neben-gebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22, Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.  
"Freien Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talwärts zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen."
- Außenwerbung:**  
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen:**  
Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,20 m Höhe, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
- Terrassen:**  
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebenso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- Bepflanzung:**  
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplanes ist eine 3-reihige, lockere Feldhecke zu pflanzen und zu unterhalten.
- Freileitungen:**  
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- Abstandsflächen:**  
Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoss und Untergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden.



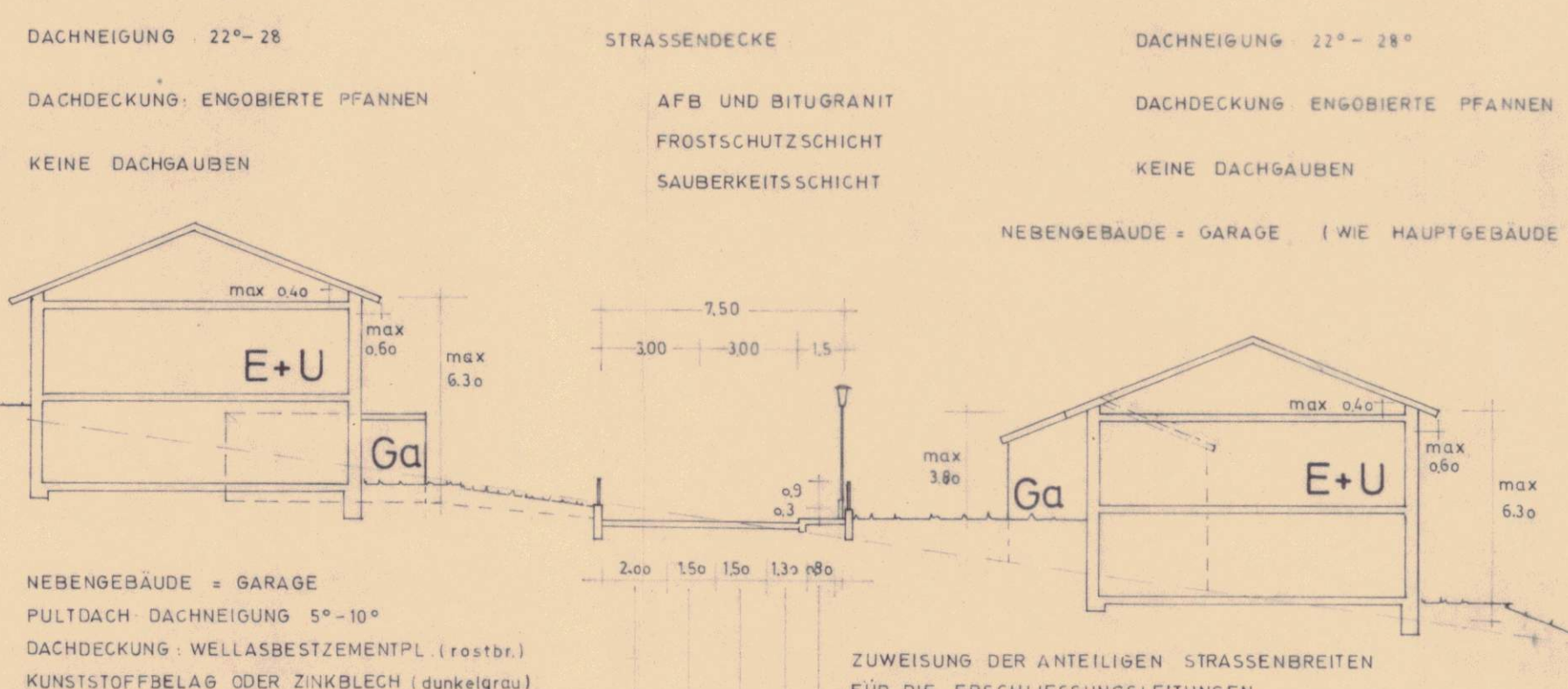
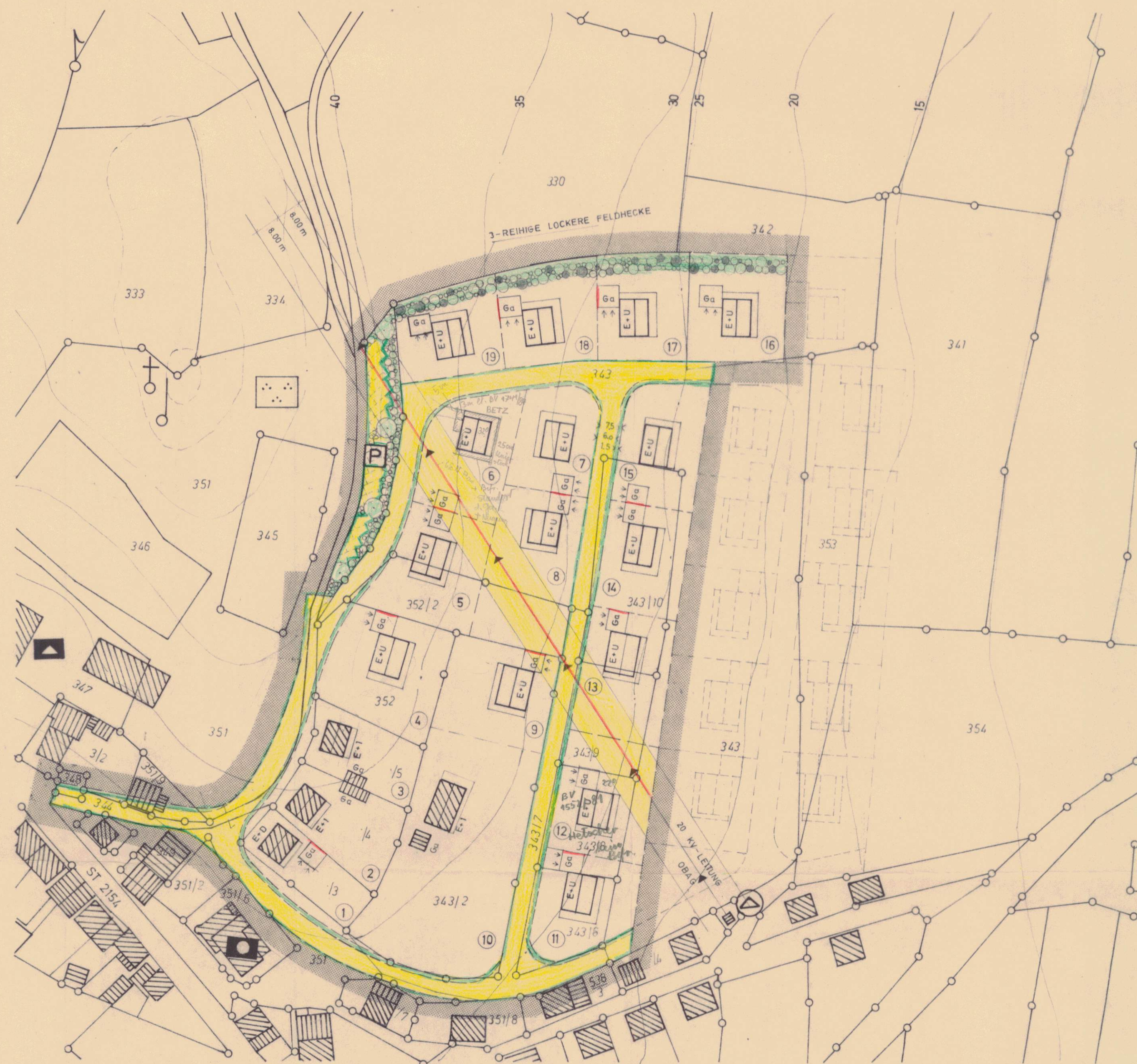
ÜBERSICHT : M = 1 : 5 000

LEGENDE :

- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U = (ERDGESCHOSS + UNTERGEHOSS)
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGE
- MITTELSPANNUNGSLEITUNG 20 KV MIT SCHUTZZONE



- GMD. VERWALTUNGSGBÄUDE
- SCHULE
- PARKPLATZ
- UMFORMERSTATION
- FELDHECKE



REGELBEISPIELE : M=1:200

Alle Leitungen sind streng parallel, Leitungskreuzungen rechtwinklig zur Straßennachse zu verlegen.

Begründung: ( siehe Bundesbaugesetz § 9 Abs. 6 )

Im Osten der Ortschaft Tiefenbach soll im Anschluß an die bestehende Bebauung neues Baugelände bereitgestellt werden. Bei dem Gelände handelt es sich um ein nach Osten geneigtes Hanggelände. Schwierigkeiten bei der Bebauung sind nicht zu erwarten.

Ein genehmigter Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach liegt nicht vor. Das Baugelände kann an die bestehenden Straßen günstig angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Anlage. Die Stromversorgung ist gesichert. Für die Abwasserbeseitigung ist eine Sammelkläranlage vorgesehen.

In der Gemeinde Tiefenbach liegt bisher noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan "Kühberg" reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauO).

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 29. 11. 1973

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 2. 5. 1974 / 16. 2. 1976

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften 4. 6. - 8. 7. 1974 / 23. 3. - 23. 4. 76

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauO vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (BayGVBl. ... 161) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5. 12. 73 (GVBl. S. 599), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 21. 8. 1969 (GVBl. S. 263)

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt 13. 4. 77 *Ger. Thurner*

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung 20. April 1977 / 16. 9. 1977  
Gemeinde Tiefenbach

Aufgestellt Cham, den 10. April 1974  
Geändert Cham, den 17. Februar 1975

ausgeführt 20. April 1977

Gemeinde Tiefenbach

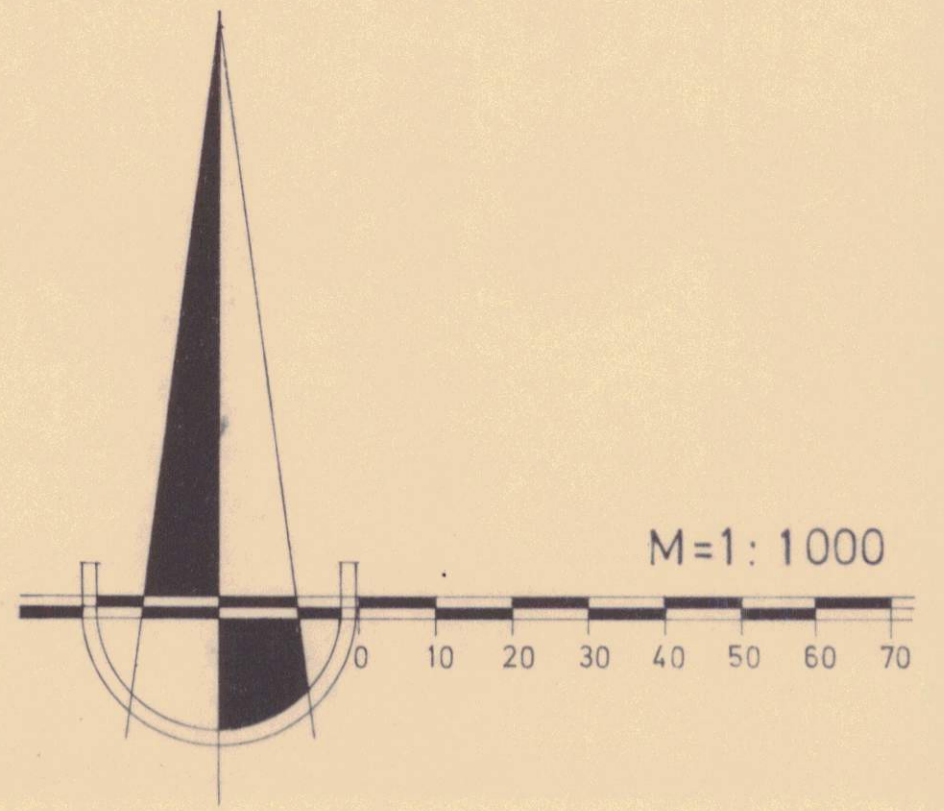
Bürgermeister



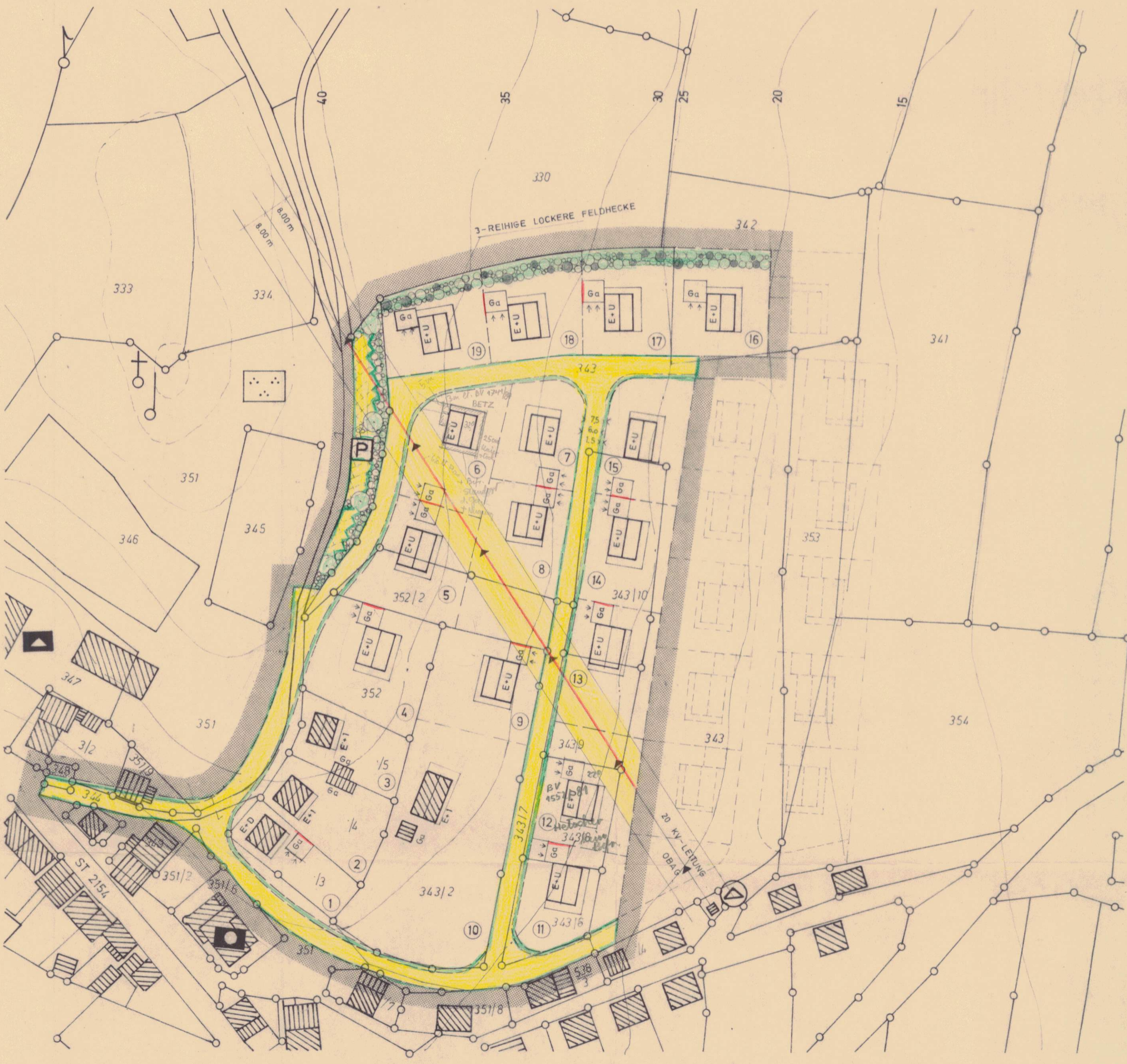
# BEBAUUNGSPLAN -

## LANDKREIS CHAM

### „KÜHBERG“



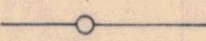
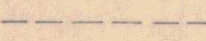
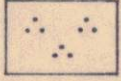



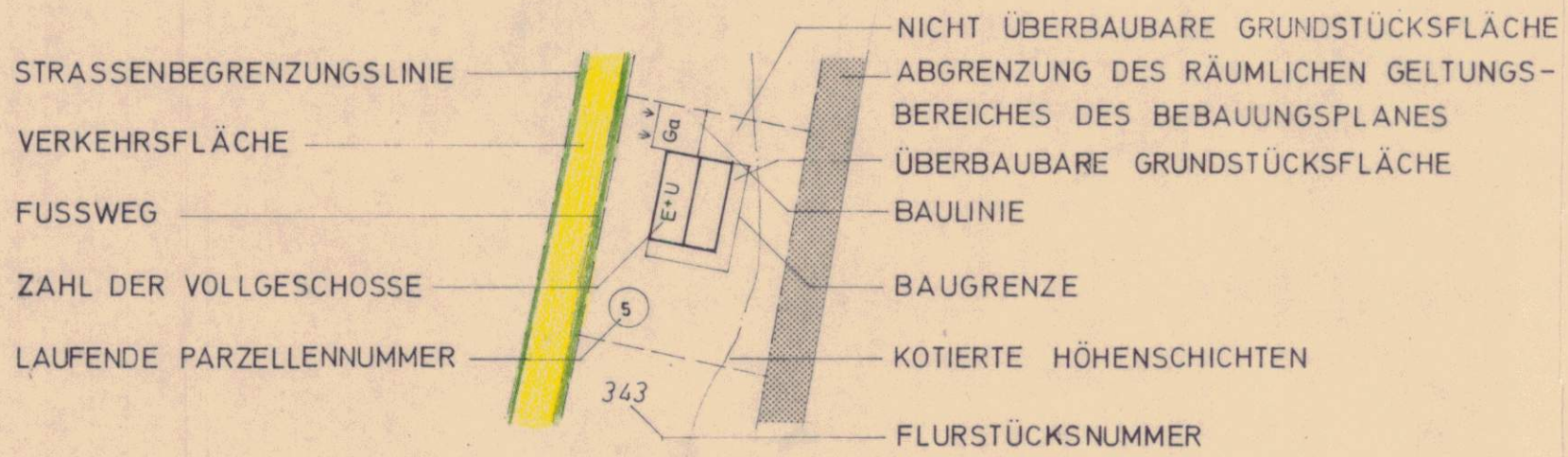
BAUWEISE










# LEGENDE :

-  BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
-  GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U = (ERDGESCHOSS + UNTERGESCHOSS)
-  BESTEHENDE GRENZEN
-  GEPLANTE GRENZEN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNLANLAGE
-  MITTELSPANNUNGSLEITUNG 20 KV  
MIT SCHUTZZONE



-  GMD. VERWALTUNGSGEBÄUDE
-  SCHULE
-  PARKPLATZ
-  UMFORMERSTATION
-  FELDHECKE



1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBI. I S. 1237) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst.  $\frac{1}{4}$  der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 60 cm, am Ortgang bis max. 60 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E+U" an der Bergseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 3,80 m, an der Talseite 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

3) Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22, Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

"Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talseits zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen."

4) Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.



### 5) Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,20 m Höhe, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

### 6) Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebenso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

### 7) Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplanes ist eine 3-reihige, lockere Feldhecke zu pflanzen und zu unterhalten.

### 8) Freileitungen:

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

### 9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoß und Untergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden.



In der Gemeinde Tiefenbach liegt bisher noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan "KUHBERG" reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG).

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes

29. 11. 1973

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes

2. 5. 1974 / 16. 2. 1976

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

4. 6. - 8. 7. 1974 // 23. 3. - 23. 4. 76

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (BayGVBl. S. 161) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5. 12. 73 (GVBl. S. 599), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 21. 8. 1969 (GVBl. S. 263)

6. Okt. 1976

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt

13. 4. 77

gez. Thurner Ober

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

Gemeinde Tiefenbach

20. April 1977

16. 9. 1977

Aufgestellt

Cham, den 10. April 1974

Geändert

Cham, den 17. Februar 1975

ausgefertigt: 20. April 1977

Gemeinde Tiefenbach

Bürgermeister