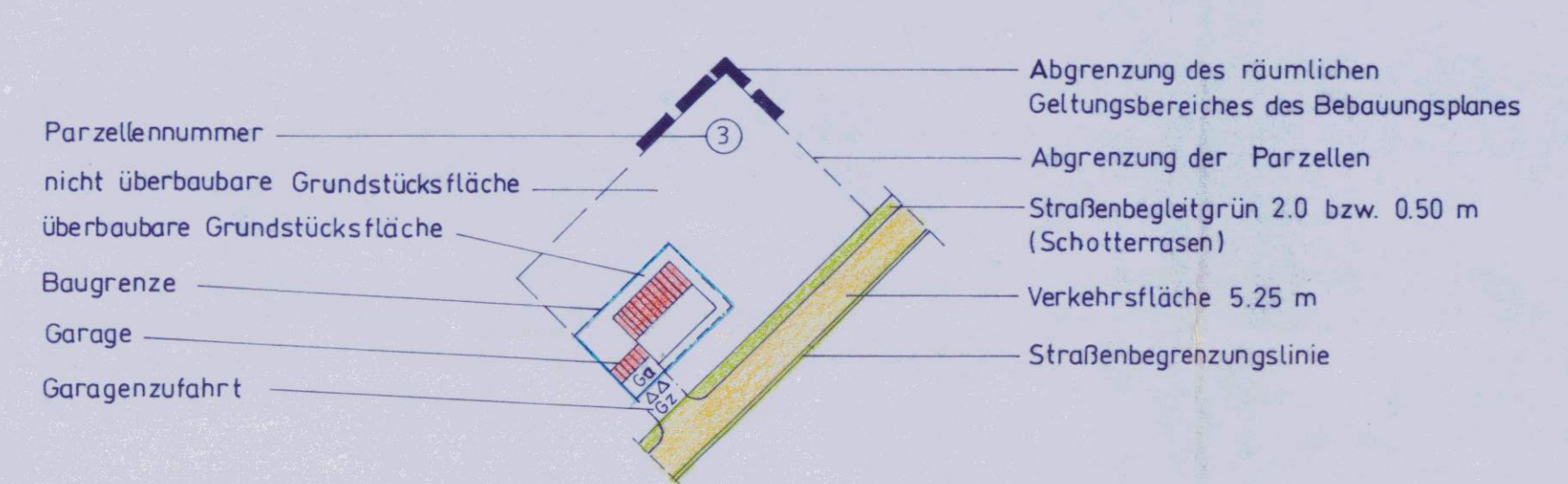
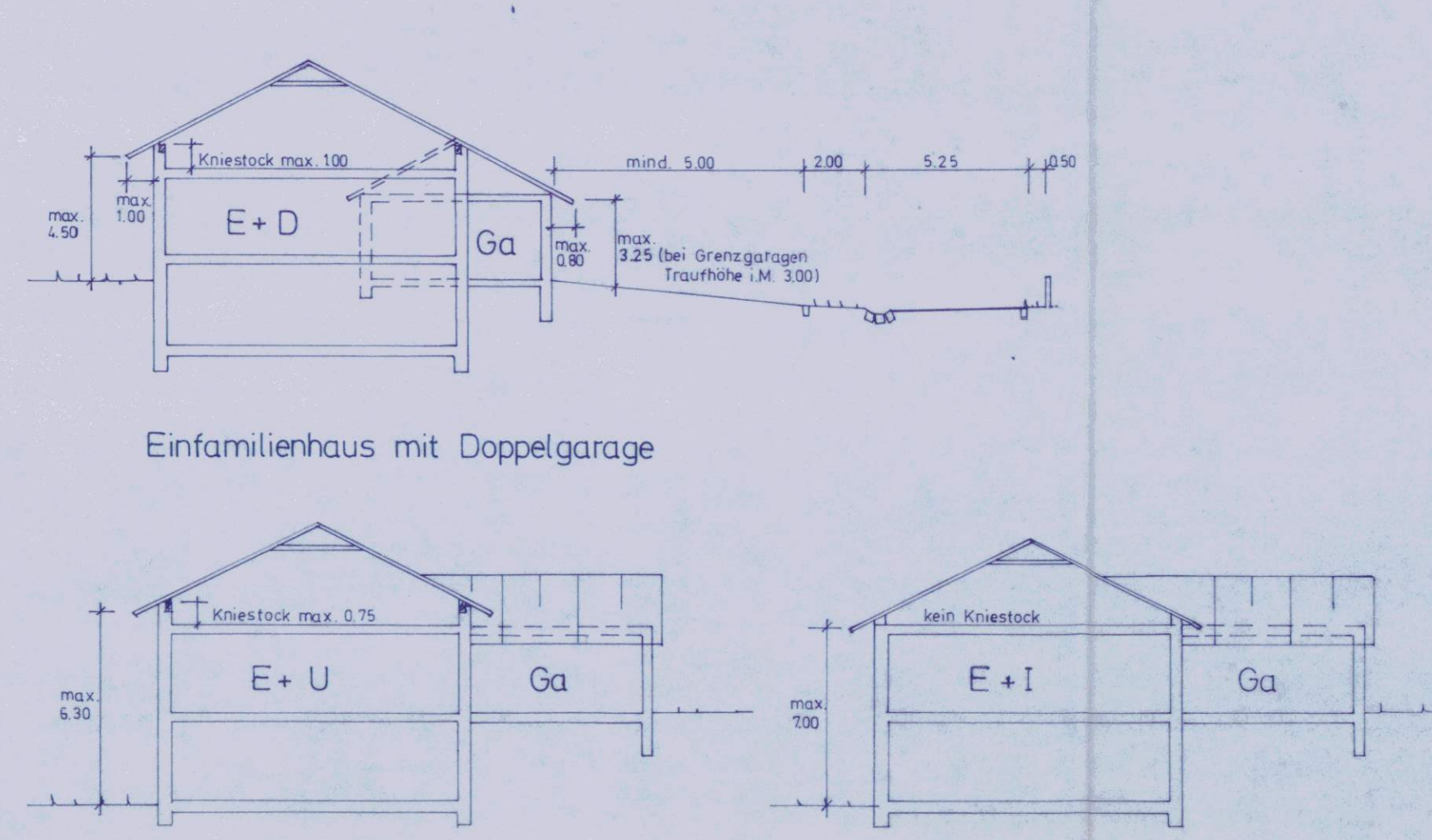




- ### Zeichenerklärung
- a. Hinweise**
- 32 Flurstücksnummer
  - bestehende Grenzen
  - geplante Grenzen
  - Höhenschichtlinien
  - 0,4 KV-Leitung wird aufgelassen
  - Wohngebäude, vorhanden
  - Nebengebäude, vorhanden
- b. verbindliche Festsetzungen**
- 1 = Art der Nutzung
  - 2 = zul. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
  - 3 = Dachform SD = Satteldach
  - 4 = Dachneigung
  - 5 = Bauweise o = offene Bauweise
  - 6 =
- MD**
- MD1: Wohnen
  - MD2: Landwirtschaftliche Hofstellen
- Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNO 1990
- geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung
- Kinderspielfeld
- öffentliche Grünfläche
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterterrassen o.ä.)
- 20 KV-Leitung mit Schutzstreifen
- Baugebietseingrünung privat bzw. öffentlich
- freizuhaltendes Sichtfeld
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



- ### Regelbeispiele M=1:200
- Hauptgebäude**
- Dachneigung: 28° - 36°
  - Dachdeckung: Dachziegel naturrot
  - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 32° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schiegedach ausgebildet werden
  - Gaiben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
- Nebengebäude**
- wie Hauptgebäude
  - wie Hauptgebäude kein Kniestock
  - Satteldach



- Prüfungsamt**
- Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende
- Satzung**
- § 1
- Der Bebauungsplan "Mühlfelder" in der Fassung vom ... ist beschlossen
- § 2
- Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.
- Lam, den .....
- II. Textliche Festsetzungen**
- 1. Nutzungsart**
- Das Baugebiet ist "Dorfgebiet" im Sinne des § 5 Baumutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S. 132, in offener Bauweise.
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung**
- Die zulässigen Geschosshöhen sind E+D und E+U. Das Gebäude ist als E+U-Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Baustiefe um mehr als 1,50 m ansteigt. Das Dachschief bis unterhalb der Dachkante kann in Extremfällen auch ein Vollschief sein.
- Für die Parz. 17 und 23 wird auch E+I zugelassen. Die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3. Die max. zulässige Geschosshöhe (GHZ) beträgt 0,4.
- 2. Hauptgebäude**
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
  - Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstwerte.
  - Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll allgemein 5 : 4 betragen.
  - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
  - Sochelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 36° auszubilden und mit naturrotten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortsgang bis max. 80 cm bei Balkenüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m<sup>2</sup> und die einer Doppelgaube max. 3,0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
  - Als Außenputz sind Glatte- oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
  - Die Traufhöhe darf an der Fassade, gemessen ab natürlichen Gelände, bei E+D 4,50 m, bei E+U 6,30 m und bei E+I 7,00 m nicht übersteigen.
  - Der Forderock darf bei E+D 1,00 m, bei E+U 0,75 m (von Oberk. Kniebohle bis Oberk. Miete) nicht übersteigen. Bei E+I kein Kniestock zugelassen. Wird bei E+D der 1,00-Bereich in Holzbohlenweise erstellt, so darf bei einer Dachneigung bis 28° der Kniestock max. 1,50 m betragen.
- 3. Nebengebäude, Garagen**
- Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Garagenanlagen wird die max. Traufhöhe auf 1,50 m festgelegt). Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Mit Ausnahme der Parz. 17 u. 23 hier dürfen geschosshöhefreie Nebengebäude mit einer max. Traufhöhe v. 8,00 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Die Garagentore sind in die Wandöffnung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind mit Holz oder Holzaußenfachung herzustellen. Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen. Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00 m betragen. Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben. Die Zufahrt zu Parz. 17 erfolgt über Parz. 17. Beide Grundstückseinfahrten sind im Besitz des Land- und Gutsbes. Alois Köhler.
- 4. Außenwerbung**
- Mit Gebäuden festverbundene 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 1,00 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farblösungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,50 m nicht übersteigen.
- 5. Einfriedung**
- An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze dürfen keine Zäune angebracht werden. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune (Höhe 1,00 m) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
- 6. Stützmauern und Terrassierungen**
- Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert. Ausnahmsweise können auch auf den Grundstücken Stützmauern mit einer max. Höhe von 60 cm als Trockenmauer errichtet werden. Der Abstand zur Grenze muß mind. 1,00 m betragen.
- 7. Stromversorgung**
- Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.
- 8. Solarheizung**
- Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.
- 9. Abstandsflächen**
- Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bay BO in ihrer jeweils gültigen Fassung. "Art. 7, Abs. 1 BayBO und die entsprechenden Regelungen einer späteren Novellierung kommen nicht zur Anwendung."
- Die Bepflanzung des Kinderspielfeldes (Parzelle 18) darf nur mit ungiftigen Pflanzen erfolgen. (Lt. Bekanntmachung des Ministerialamtesblattes Nr. 21 vom 22.07.1976)

- 10. Grünordnung und Bepflanzung**
- 10.1 a. Eingrünung des Baugebietes an der West-, Nord- und Ostseite**
- Die Parzellen 22, 28 und 24 sind zur freien Landschaft durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Skizze). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema 1.
- 10.1 b. Vorschlagsliste zur Artenauswahl**
- | Bäume                    | Sträucher          |
|--------------------------|--------------------|
| Esche                    | Haselnuß           |
| Spitzahorn               | Heckenkirsche      |
| Bergahorn                | Hartrieel          |
| Hainbuche                | Weißdorn           |
| Sommerleiche             | Schlebe            |
| Vogelbeere               | Schneeball         |
| Bergahorn                | Pfaffenkappchen    |
| Traubenkirsche           | Alpenjohannisbeere |
| Linde                    | Wildrosen          |
| alle Obst- und Nutzbäume |                    |
- |                     |  |
|---------------------|--|
| Forsythia excelsior | Corylus avellana                                 |
| Acer platanoides    | Lonicera xylosteum u. tatarica                   |
| Acer pseudoplatanus | Cornus sanguinea                                 |
| Quercus robur       | Crataegus monogyna                               |
| Sorbus aucuparia    | Prunus spinosa                                   |
| Ulmus glabra        | Viburnum opulus u. lantana                       |
| Prunus padus        | Fuomyias europaeus                               |
| Tilia cordata       | Ribes alpinum                                    |
|                     | Rosa canina, rugosa, multiflora                  |
|                     | rubiginosa, spinosissima, nitida                 |
|                     | moysiis und rugosus                              |
|                     | Sambucus nigra und racemosa                      |
|                     | smithiana repens und veitchii                    |
|                     | Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii |
|                     | Ligustrum vulgare                                |
- Holunder
- Strauchweiden
- Schneebere
- Liguster
- Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:
- Holzweissdorn (Pyrus bursifera) oder Nadelfarbbaum, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthassel, Blutplausche, Bluterberlinde, Blaueiche (Picea pungens glauca) sowie alle gelbblühenden Buchen-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
  - Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalen Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerweiche, Südenleiche, Pyramidenappell, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaums (Thuja) und der Säulenleibe (Taxus baccata) sowie der Faschbaum (Thuja typhina).
- 10.2 Begrünung der privaten Grünflächen**
- Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).
- 10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen**
- An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen können außer Strauchhecken auch Schotterhecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Bekämpfung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Flecht- und Farnhochstammarten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspalier. Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit der jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.
- Schema 1: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes**
- 
- Verfügbare Artenliste:**
- | Artenliste             | Artenliste           |
|------------------------|----------------------|
| L = Hainbuche          | Hs = Heide           |
| El = Schleide          | Hol = Holunder       |
| Bh = Bittersche        | Hk = Kiefer          |
| W = Weide              | Hr = Hartrieel       |
| Sch = Weib. Schneeball | Pf = Pfaffenkappchen |
| Li = Liguster          | Schl = Schlebe       |
- Schutz des Mutterbodens § 39 BauO**
- Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Rasenbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungs Mischung einzudecken.

- ### Verfahrensvermerke:
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.  
Lam, den 01.03.1996  
Jh. Müller
  - Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Aug. 1994 hat in der Zeit vom 05.09.1994 bis 05.10.1994 stattgefunden.  
Lam, den 01.03.1996  
Jh. Müller
  - Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Aug. 1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.1995 bis 10.05.1995 öffentlich ausgelegt.  
Lam, den 01.03.1996  
Jh. Müller
  - Satzung**  
Der Markt Lam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom Aug. 94/26.02.1996 als Satzung beschlossen.  
Lam, den 01.03.1996  
Jh. Müller
  - Anzeigeverfahren**  
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 01.03.1996 Az 631 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 28.05.1996, Az B.Nr. 13.3.4 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.  
Lam, den 28.05.1996  
Jh. Müller
  - Inkrafttreten**  
Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 28.05.96 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Lam zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
Lam, den 28.05.1996  
Jh. Müller

B.Nr. 13.3.4  
Kontaktskizze seit 28.05.96  
S. 50.1 (U.S. Bauland)

**Markt:**

# Lam

## OT Engelshütt

Lkr.: Cham

### BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet:

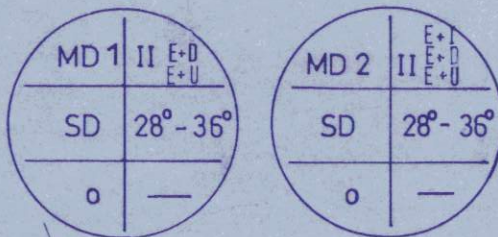
## "Mühlfelder"

Cham, im August 1994 / 26.02.1996

Planfertiger: *J. Müller*  
Ing.-Büro Hermann Döber  
Waldschmidtstraße 2, 93413 Cham



Nutzungsschema



zu 49/2



Lageplan M 1:1000

0.4 KV-Leitung wird aufgelassen

St 2154

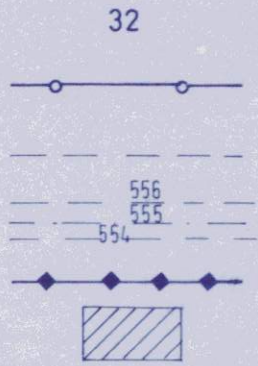
Kreuzw. Kender Sicht

N



# Zeichenerklärung

## a. Hinweise



Flurstücksnummer  
bestehende Grenzen

Auf jeder Parzelle sollten zum Sammeln von Niederschlagswasser Anlagen errichtet werden, welches in Haus u. Garten verwendet werden soll.

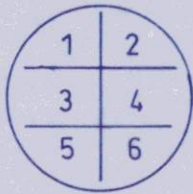
geplante Grenzen

Höhenschichtlinien

0.4 KV-Leitung wird aufgelassen

Wohngebäude, vorhanden  Nebengebäude, vorhanden 

## b. verbindliche Festsetzungen



1 = Art der Nutzung  
2 = zul. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze  
3 = Dachform SD = Satteldach  
4 = Dachneigung  
5 = Bauweise o = offene Bauweise  
6 = —

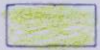
MD



Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO 1990, MD1= Wohnen, MD2= Landwirtschaftliche Hofstellen  
geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung



Kinderspielplatz



öffentliche Grünfläche



Bäume zu pflanzen



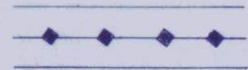
Bäume Hochstamm zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



20 KV-Leitung mit Schutzstreifen



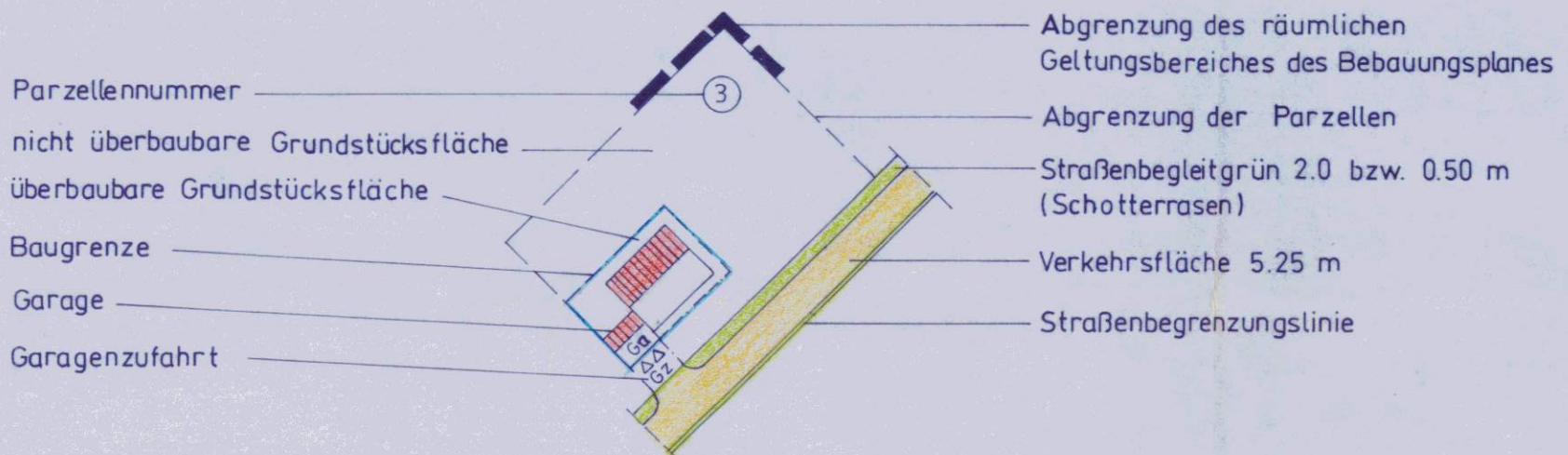
Baugebietseingrünung privat bzw. öffentlich



freizuhaltendes Sichtfeld



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung





## II. Textliche Festsetzungen

### 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Dorfgebiet" im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S. 132, in offener Bauweise.

#### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + D und E + U. Das Gebäude ist als E + U-Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe um mehr als 1,50 m ansteigt. Das Dachgeschoß bzw. Untergeschoß kann im Extremfall auch ein Vollgeschoß werden.

Für die Parz. 17 und 23 wird auch E + I zugelassen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.

### 2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll allgemein 5 : 4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen  $28^{\circ}$  und  $36^{\circ}$  auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab  $32^{\circ}$  sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max.  $1,75 \text{ m}^2$  und die einer Doppelgaube max.  $3,0 \text{ m}^2$  nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.



f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.

Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.

g) Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände, bei E+D 4,50 m, bei E+U 6,30 m und bei E+I 7,00 m nicht übersteigen.

h) Der Kniestock darf bei E+D 1,00 m, bei E+U 0,75 m (von Oberk. Rohdecke bis Oberk. Pfette) nicht übersteigen. Bei E+I ist kein Kniestock zugelassen.

Wird bei E + DG der DG-Bereich in Holzblockbauweise erstellt, so darf bei einer Dachneigung bis  $28^\circ$  der Kniestock max. 1,50 m betragen.

i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.

k) Fenster sind in stehendem Format auszubilden.

### 3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird die max. Traufhöhe auf i.M. 3,00 m festgelegt.) Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.

Mit Ausnahme der Parz. 17 u. 23 hier dürfen genehmigungsfreie Nebengebäude mit einer max. Traufhöhe v. 8,00 m auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind mit Holz oder Holzausfachung herzustellen.

Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen.

Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00 m betragen.

Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

Die Zufahrt zu Parz. 12 erfolgt über Parz. 17. Beide Grundstücke befinden sich im Besitz des Land- und Gaswirts Alois Kollmer.



#### 4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene 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  $1,00 \text{ m}^2$  zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von  $0,30 \text{ m}^2$  und eine Ausladung von  $0,60 \text{ m}$  nicht übersteigen.

#### 5. Einfriedung

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze dürfen keine Zäune angebracht werden. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune (Höhe  $1,00 \text{ m}$ ) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von  $10 \text{ cm}$  einzuhalten.

#### 6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert.

Ausnahmsweise können auch auf den Grundstücken Stützmauern mit einer max. Höhe von  $60 \text{ cm}$  als Trockenmauer errichtet werden. Der Abstand zur Grenze muß mind.  $1,00 \text{ m}$  betragen.

#### 7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

#### 8. Solarheizung

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als  $1/3$  der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

#### 9. Abstandsflächen


Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bay BO in ihrer jeweils gültigen Fassung. "Art.7, Abs. 1 BayBO und die entsprechenden Regelungen einer späteren Novellierung kommen nicht zur Anwendung."

Die Bepflanzung des Kinderspielplatzes (Parzelle 18) darf nur mit ungiftigen Pflanzen erfolgen. (Lt. Bekanntmachung des Ministerialamtsblattes Nr. 21 vom 22.07.1976)



## 10. Grünordnung und Bepflanzung

### 10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der West-, Nord- und Ostseite

Die Parzellen 22, 28 und 24 sind zur freien Landschaft durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

### 10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

#### Bäume

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Esche                   | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Spitzahorn              | <i>Acer platanoides</i>    |
| Bergahorn               | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche               | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Sommereiche             | <i>Quercus robur</i>       |
| Vogelbeere              | <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Bergulme                | <i>Ulmus glabra</i>        |
| Traubenkirsche          | <i>Prunus padus</i>        |
| Linde                   | <i>Tilia cordata</i>       |
| alle Obst- und Nußbäume |                            |

#### Sträucher

|               |  |
|---------------|--|
| Haselnuß      | <i>Corylus avellana</i>                      |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i> |
| Hartriegel    | <i>Cornus sanguinea</i>                      |
| Weißdorn      | <i>Crataegus monogyna</i>                    |
| Schlehe       | <i>Prunus spinosa</i>                        |
| Schneeball    | <i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>     |



|                    |  |
|--------------------|--|
| Pfaffenkäppchen    | Euonymus europaeus   |
| Alpenjohannisbeere | Ribis alpinum  |
| Wildrosen          | Rosa canina, rugosa, multiflora<br>rubiginosa, spinosissima, nitida<br>moyesii und hugonis |
| Holunder           | Sambucus nigra und racemosa  |
| Strauchweiden      | Salix aurita, purpurea nana, caprea,<br>smithiana repens und wehrbahnii                    |
| Schneebeere        | Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii   |
| Liguster           | Ligustrum vulgare  |

Folgende **landschaftsfremde** Arten dürfen nicht verwendet werden.

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaezyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

### 10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

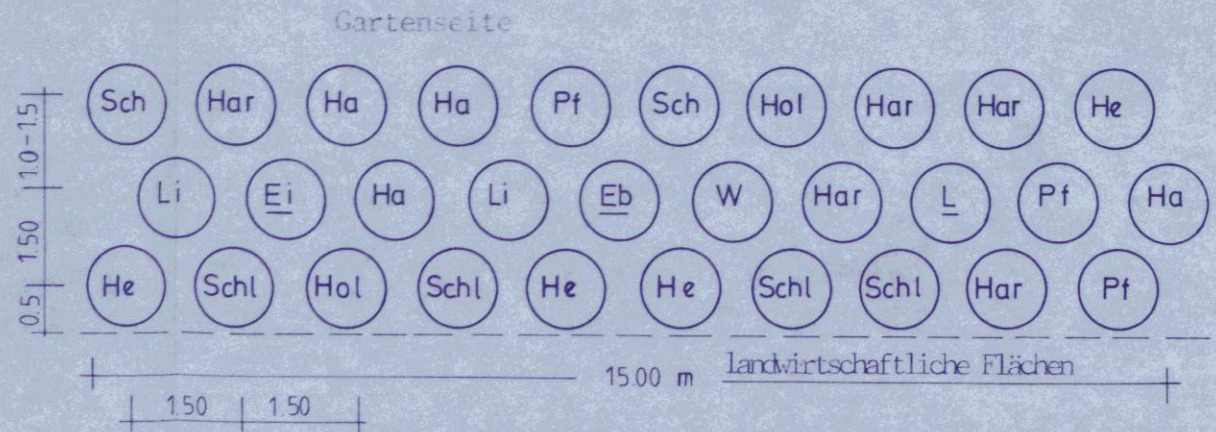
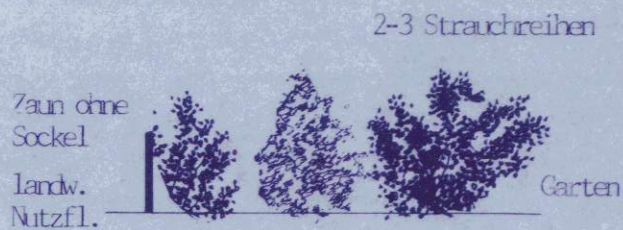
### 10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen **können** außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.



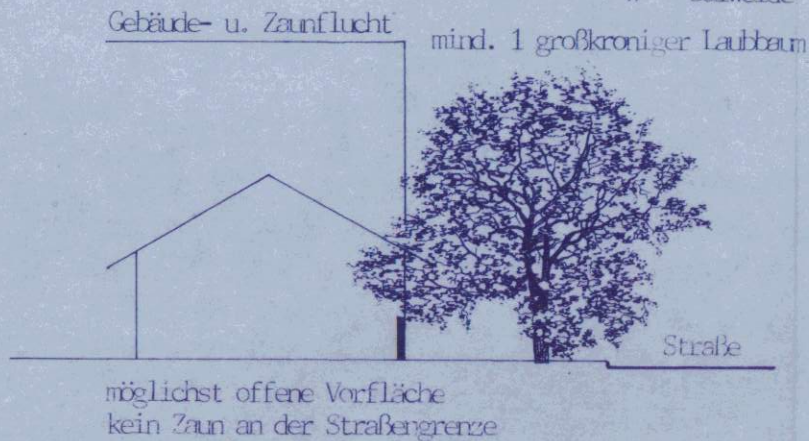
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

- |                 |                  |                          |
|-----------------|------------------|--------------------------|
| L = Winterlinde | Ha = Hasel       | Sch = Wollig, Schneeball |
| Ei = Stieleiche | Hol = Holunder   | Pf = Pfaffenhütchen      |
| Eb = Eberesche  | He = Heckenrose  | Li = Liguster            |
| W = Salweide    | Har = Hartriegel | Schl = Schlehe           |



Schutz des Mutterboden § 39 BBauG

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.



Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Mühlfelder" in der Fassung vom ..... ist beschlossen

§ 2

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigenverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Lam, den

.....



## Verfahrensvermerke:

### 1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 13.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Lam, den 01.03.1996

J.A. *Lehner* .....

### 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Aug. 1994 hat in der Zeit vom 05.09.1994 bis 05.10.1994 stattgefunden.

Lam, den 01.03.1996

J.A. *Lehner* .....

### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Aug. 1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.1995 bis 10.05.1995 öffentlich ausgelegt.

Lam, den 01.03.1996

J.A. *Lehner* .....

### 4. Satzung

Der Markt Lam hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.02.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom Aug. 94/26.02.1996 als Satzung beschlossen.

Lam, den 01.03.1996

J.A. *Lehner* .....

### 5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 01.03.1996 Az 631 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Mit Schreiben vom 28.05.1996, Az B.Nr. 13.3.4 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Lam, den 28.05.1996

J.A. *Lehner* .....

### 6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 28.05.96 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindkanzlei Lam zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lam, den 28.05.1996

J.A. *Lehner* .....