

567

Lambacher Straße

583

589

588

596

BERGKIRCHWEG

20-KV-HOCHSPANNUNGS-FREILEITUNG  
DBA6

589/2

58915

58914

58913

574/5  
574/4  
574/3

581/4

581/8

581/10

581/2

583/5

584/4

584/3

590/11

590/15

584/2

590/12

590/11

577

Gartenweg

581/12

583/6

585

590

BAUGEBIET  
AM BERGKIRCHWEG

590/18

590/25

590/12

590/7

590/16

590/5

590/17

595

WA 1+0  
GRZ 0.3  
24-34°

GOLFSPORTGELÄNDE

Söppelhof

599

580

61

575

Arthur-Frode-Weg

Bergkirchweg

54/3

54/2

54/1

50/1

592

591

61

61

595

596

595

595

596

595

596

595

596

595

596

595

596

595

596

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

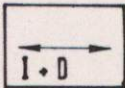
### 1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

1.1.1. **WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosßzahl  
Mittelstrich=Firststrichtung


2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.

bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5  
soweit sich nicht aus den sonstigen  
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2. bei Ziffer 0.7.2. als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß  
und ausgebautes Dachgeschoß.

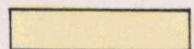
bei WA GFZ = 0,3 GFZ = 0,5  
soweit sich nicht aus den sonstigen  
Festsetzungen geringere Werte ergeben.


## 3. BAUWEISE, BAULINIËN, BAUGRENZEN:

3.1.  nur Einzelhausbebauung zulässig

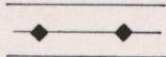
3.2.  Baugrenze

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN:


6.1.  Straßenverkehrsflächen

6.2.  Straßenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1.  Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1.  Straßenbegleitgrünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1. Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)



Großbäume, Hochstamm

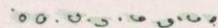


Kleinbaum

13.2. Gehölzpflanzung




dichte Gehölzpflanzung, je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz




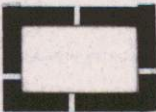
lockere, raumbildende Strauchpflanzung

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:


15.1.  Garagenzufahrt, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf

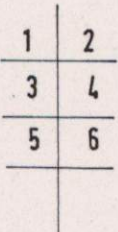
15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung; die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich


15.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

16.1.  Durchgang, Durchfahrt,  
überdeckter Sitzplatz


16.2.  Nutzungsschablone  
Feld 1 = Baugebiet  
Feld 2 = Zahl der Geschosse  
Feld 3 = Grundflächenzahl  
Feld 4 = Geschoßflächenzahl  
Feld 5 = Bauweise  
Feld 6 = Dachneigung


16.3.  Teilung der Grundstücke im Rahmen  
der geordneten baulichen Entwicklung

16.4.  Grundstücksnumerierung


## 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

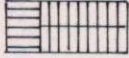
### 17.1. Grenzpunkte und Grenzen:

17.1.1.  Grenzstein

17.1.2.  Flurstücksgrenze, Uferlinie

### 18. BAUWERKE:

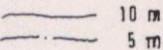
18.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)


18.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)


### 19. WEGE:

19.1.  abgemarkter Weg

### 20. VERSCHIEDENES:

20.1.  Höhenlinien

20.2.  Flurstücksnummern

20.3.  bestehender Kanal- und Wasserleitungsanschluß

20.4.  Straßenbeleuchtungsmast

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 820 qm

## 0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max. 1,00 m.

### 0.3.2. Stützmauern

Unbedingt notwendige Stützmauern sind dem Gelände anzupassen und dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden. Stützmauern sind als Naturstein oder als Trockenmauern auszubilden.

## 0.4. FIRSTRICHTUNG:

0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

## 0.5. EINFRIEDUNGEN:

0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung

Holzlatte- oder Hanichlzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz bzw. naturbelassen. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Höhe des Zaunes:

über Straßenoberkante höchstens 1,00 m

Sockelhöhe:

über Straßenoberkante höchstens 20 cm

Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zwischen den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Sockel unzulässig. Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt. Bei Maschendrahtzaun ist eine Hinterpflanzung vorzunehmen.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind landschaftsgerecht unter Verwendung heimischer Arten anzulegen und zu erhalten.

## 0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Traufhöhe: nicht über 2,75 m

Kellergaragen sind unzulässig.

0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.6.5. Die Stellplätze für Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengitter-

steine, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

## 0.7: GEBÄUDE:

### 0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Dachform: Satteldach 24 - 34°  
Dachdeckung: Pfannen oder Biber ziegelrot  
Dachgauben: bei I+D und U+I+D ab 28° zulässig; bei geringeren  
bei steileren Dachneigungen (ab 32°) wahlweise als  
liegende Gauben (Schleppgauben) mit liegendem Fenster-  
format. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der  
Dachfläche zulässig.

Kniestock: bei I+D und U+I+D bis max. 1,00 m zulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m über Geländeoberfläche  
Ortgang: Überstand mind. 0,40 m, nicht über 1,00 m,  
bei Balkon nicht über 1,60 m  
Traufe: Überstand mind. 0,60 m, nicht über 1,20 m,  
bei Balkon nicht über 1,60 m  
Wandhöhe: bei I+D talseitig nicht über 5,00 m ab  
natürlicher Geländeoberfläche  
bei U+I+D talseitig nicht über 6,80 m ab  
natürlicher Geländeoberfläche

### 0.7.2. Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß  
ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzu-  
wenden (U+I+D).

### 0.7.3. Das Seitenverhältnis von Länge : Breite (Traufe : Giebel) muß mindestens 5 : 4 betragen.

### 0.7.4. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holz- schutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel).

### 0.7.5. Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden.

### 0.7.6. Die Abstandflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind unabhängig der sonstigen Festsetzungen einzuhalten.

### 0.7.7. Zugänge und Zufahrten, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach § 3 DVBAuBO zu beachten.

### 0.7.8. Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild ein- fügen.

### 0.7.9. Veranden und Wintergärten sind in ihrer Ausführung dem Wohngebäude anzupassen.

0.8. BEPFLANZUNG - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen (Ziffer 13.).

0.8.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der lockeren raumbildenden Strauchpflanzung in den privaten Grünflächen können neben den in 0.8.3. ausgewiesenen Bäumen und Sträuchern bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Die in 0.8.4. ausgewiesenen Pflanzempfehlungen beinhalten bewährte Baum- und Straucharten für den privaten Gartenbereich. Der Anteil der Nadelgehölze im Vorgartenbereich ist auf 10 % zu beschränken. In jeder Parzelle ist straßenseitig mind. 1 Großbaum zu pflanzen.

0.8.2. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

Großbäume	über 15 m Höhe	Gehölze	über 4 m Höhe
Kleinbäume	bis 15 m Höhe	Gehölze	bis 4 m Höhe

0.8.3. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgröße:

Großbäume:

Hochstämme, StU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung  
350 - 400 cm Höhe

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus glabra alaba	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn

Kleinbäume:

Hochstämme, StU 8/10 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung  
300 - 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nußbäume	

Gehölze über 4 m Höhe:

Sträucher 125 - 150 cm Höhe

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe:

Sträucher 80 - 100 cm Höhe

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



0.8.4. Bewährte Baum- und Straucharten zur Pflanzung in den privaten Grünbereichen

Kleinbäume:

Obstbäume:

Walnuß, Birne, Zwetschge, Kirsche, Apfel ect.

Malus (alle Sorten)

Zierapfel

Prunus (alle Sorten)

Zierkirsche

Sträucher:

Amelanchier canadensis

Felsenbirne

Berberis (alle Arten)

Berberitze

Buddleia (alle Arten)

Schmetterlingsstrauch

Buxus sempervirens

Buchsbaum

Cornus alba

Hartriegel

Cornus max

Kornelkirsche

Forsythia

Forsythie

Kerria japonica

Ranunkelstrauch

Kolkwitzia amabilis

Kolkwitzie

Philadelphus coronarius

Bauernjasmin

Ribes sang. Atrorubens

Blutjohannisbeere

Rosa (in allen Arten)

Wildrosen

Spirea vanhouttei

Pracht-Spiere

Syringa (alle Arten)

Flieder

Weigelia

Weigelie

0.8.5. Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutbereritze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
2. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneibe (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

0.8.6. Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf:

Großbäume

Baumgruben 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume

Baumgruben 150 x 150 x 80 cm

Sträucher

Auftrag 40 cm

Rasen

Auftrag 25 cm

0.8.7. Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

0.8.8. Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so 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 maximaler Höhe bzw. flächig mit maximal 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberflächen der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

0.8.9. Östliche Baugebietseingrünung

Entlang der östlichen Baugebietsgrenze zum Golfplatzgelände hin ist eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im ~~einer~~ Pflanzbreite von 3,0 m vorzusehen.

# P R Ä A M B E L

## Der Markt Lam

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 2.7.1982 (GVGl. S. 419), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1.7.1984 und in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

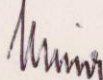
## F e s t s t e l l u n g

- § 1 Der Bebauungsplan **„Am Bergkirchlweg-Erweiterung“** in der Fassung vom **10.07.90** ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Cham sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

1. Aufstellungsbeschuß:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 08.12.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.12.89 ortsüblich bekanntgemacht.

Lam, den 23.07.91



1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 30.08.90 bis 30.09.90 durchgeführt.

Lam, den 23.07.91



1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.90 wurde mit Begründung in der Zeit von 04.03.91 bis 04.04.91 öffentlich ausgelegt.

Lam, den 23.07.91

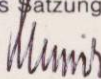


1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Der Marktrat beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.91 als Satzung.

Lam, den 23.07.91



1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB:

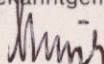
Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.

Cham, den 08.10.1991

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 16.10.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Lam, den 16.10.1991



1. Bürgermeister