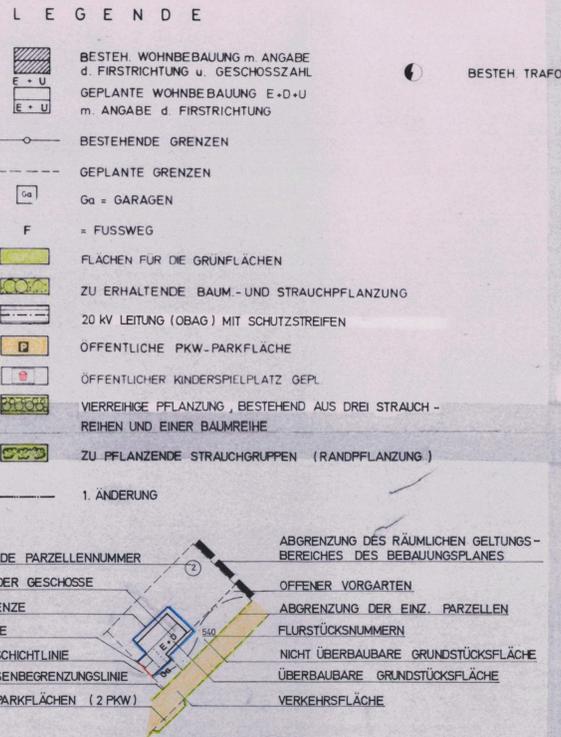
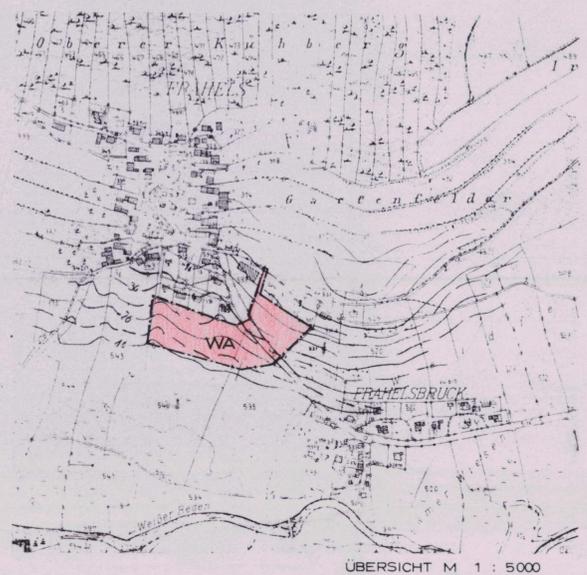


MARKT LAM LKR. CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

ORTSTEIL FRAHELS



Bebauungsvorschriften

- Nutzungsart**
 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (GVBl. I S. 1763) in offener Bauweise. Das zulässige Höchstmaß der baul. Nutzung beträgt -soweit sich nicht aus den sonst. Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben-:
 Z (Zahl der Vollgeschosse) = 2
 GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4
 GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,8
 Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss verringert sich die Höchstzul. Geschossflächenzahl entsprechend in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Werten.
- Hauptgebäude**
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschöszahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, an Ortsgang bis zu 60 cm. Dachgauben nicht zulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, max. 6,30 m nicht übersteigen, dies gilt auch bei Gebäudestellungen die senkrecht zum Hang verlaufen.
- Nebengebäude (Garagen)**
 Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Soweit nach den festgesetzten Bau- und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gen. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
- Außenwerbung**
 Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an 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 Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Einfriedigungen**
 Zulässig sind Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchst 1,00 m hoch einschli. Sockel, wobei die Sockelhöhe an der Straße maximal 10 cm, an seitlichen Zäunen 5 cm betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedigungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.
- Terrassen**
 Zulässig sind Terrasserterrasen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- Stromversorgung**
 Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabelanschlüsse zu erfolgen.
- Abstandsflächen**
 Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung.
- Bepflanzung**
 Die bestehenden Bepflanzungen in Bereich der ausgewiesenen Grünflächen sind zu erhalten.
 9.1 Eingrünung des Baugebietes an der Süd-, West- und Südostseite.
 Im Süden, Westen und Südosten ist das Baugebiet zur freien Landschaft hin durch Pflanzung mit heimischen Gehölzen einzugrünen. Die 4 m breite Pflanzung soll sich aus einer Baumreihe (Einzelbaumabstand 10 m) sowie einer 3-reihigen Strauchhecke (Einzelabstände 1,50 m) zusammensetzen (Artenauswahl wie 9.2).
 9.2 Private Grünflächen
 Die Bepflanzung der Gärten und der privaten offenen Grünstreifen (offene Vorflächen) die der Gliederung und Auflockerung des Baugebietes dienen, muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
 Artenauswahl
 Bäume
 Bergahorn, Hainbuche, Sommerleiche, Vogelbeere, Bergulme, Traubenkirsche, Linde.
 Sträucher
 Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenküggen, Alpenjohannisbeere, Wildrosen, Holunder, Strauchweiden, Schneebere.
 Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:
 1) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadel-Färbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaueiche (Picea pungens glauca) sowie alle gelbnadeligen Nadelbäume-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
 2) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalen Laubformen, wie z.B.: Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, (sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneichen (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thuja typhina).
 9.3 Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 9.2). Für die Berankung von Jänten und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaltere.
 An der östlichen Erschließungsstraße (zu Parz. 11 - 13) ist zur Eingrünung bestehender Stützmauern nördlich zu den anschließenden Grundstücksgrenzen hin, ein Pflanzstreifen mit 2,00 m Breite anzulegen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (=öffentliches Grün).

Begründung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da der Ortsteil Frahels erst eingemeindet wurde und im noch wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Lam nicht enthalten ist. Der Markt Lam hat jedoch bereits die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen und in Auftrag gegeben. Eine äußerst hohe Baulandnachfrage macht es erforderlich im Bereich des Marktes Lam umgehend Bauland für heimische Bauwillige bereitzustellen. Die Landesplanung hat diesen Umstand ausdrücklich als zwingend anerkannt und der Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Vorliegen des neuen Flächennutzungsplanes zugestimmt.

Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung von Frahels an, kann noch relativ günstig erschlossen werden und steht unter der Verfügungsgewalt des Marktes Lam.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein nach Süden geneigtes Hanggelände. Anschlußmöglichkeiten an Wasser-, Abwasser- und Stromversorgungsleitungen sind möglich bzw. können Zug um Zug ausgebaut werden. Besondere Sorgfalt ist aufgrund der Topographie jedoch einer fachgerechten Entwässerung zu widmen.

Besondere bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Grundstücksverkehr wird unter Mitwirkung des Marktes Lam abgewickelt. Das Bauland wird nur an einheimische Bauwillige abgegeben.

Überschlägige Schätzung des Erschließungsaufwandes

Straßenflächen	ca. 2 000 m ²	a	75.- DM =	150.000.- DM
Fußwegeflächen	ca. 200 "	a	25.- DM =	5.000.- DM
Wasser- und Abwasser- und Stromversorgung	ca. 250 lfdm.	a	90.- DM =	22.500.- DM
Kanal	ca. 250 "	a	250.- DM =	62.500.- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 6 Stck.	a	2 000.- DM =	12.000.- DM
Öffentl. Grünflächen			Pauschal	= 13.000.- DM
Summe				265.000.- DM

Beschluss der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BBauG) 19.11.1982

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 26.11.1982

Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 4 BBauG. vom 02.03.1983 bis 02.04.1983

Beschluss der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 03.07.1987

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauvorschriften vom 13.07.1987 bis 13.08.1987

Ort: Rathaus Lam

Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. §§ 9 und 10 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (GGBl. I S. 2253) 29.03.1987

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden. 14.10.1987

Mit Schreiben vom Az. 510-610-B.Nr. 13.4.2. hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB). 02.11.1987

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 24.11.1987

Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Lam, Zi.Nr. 11/1 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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.

Cham, den 20.01.1983 ; 20.04.1983 ; 26.10.1983
1. Änderung vom 30.05.1986, 14.01.1988

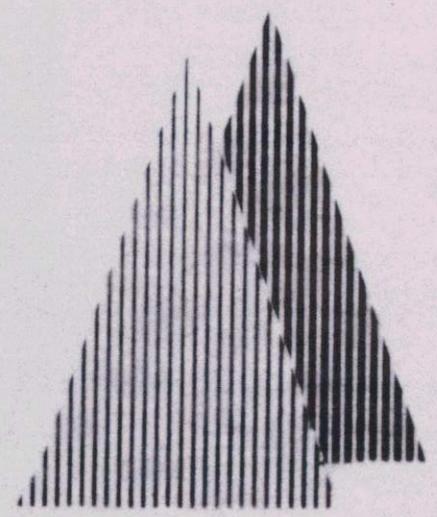
Planfertiger:

Ing.-Büro H. DAISER & G. ZWICK
 - vormals Hans Dorfer -
 849 Cham, Waldschmidtstr. 2, 09971/283

B 13.4.2



NORDEN



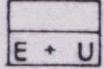
MASSTAB 1 : 1000

LEGENDE



BESTEH. WOHNBEBAUUNG m. ANGABE
d. FIRSTRICHTUNG u. GESCHOSSZAHL

E + U



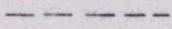
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+D+U
m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG



BESTEH. TRAFO



BESTEHENDE GRENZEN



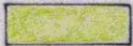
GEPLANTE GRENZEN



Ga = GARAGEN

F

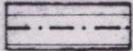
= FUSSWEG



FLÄCHEN FÜR DIE GRÜNFLÄCHEN



ZU ERHALTENDE BAUM.- UND STRAUCHPFLANZUNG



20 KV LEITUNG (OBAG) MIT SCHUTZSTREIFEN



ÖFFENTLICHE PKW-PARKFLÄCHE



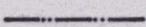
ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ GEPL.



VIERREIHIGE PFLANZUNG, BESTEHEND AUS DREI STRAUCH-
REIHEN UND EINER BAUMREIHE



ZU PFLANZENDE STRAUCHGRUPPEN (RANDPFLANZUNG)



1. ÄNDERUNG

LAUFENDE PARZELLENUMMER

ZAHL DER GESCHOSSE

BAUGRENZE

BAULINIE

HÖHENSCHICHTLINIE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

LÄNGSPARKFLÄCHEN (2 PKW)

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

OFFENER VORGARTEN

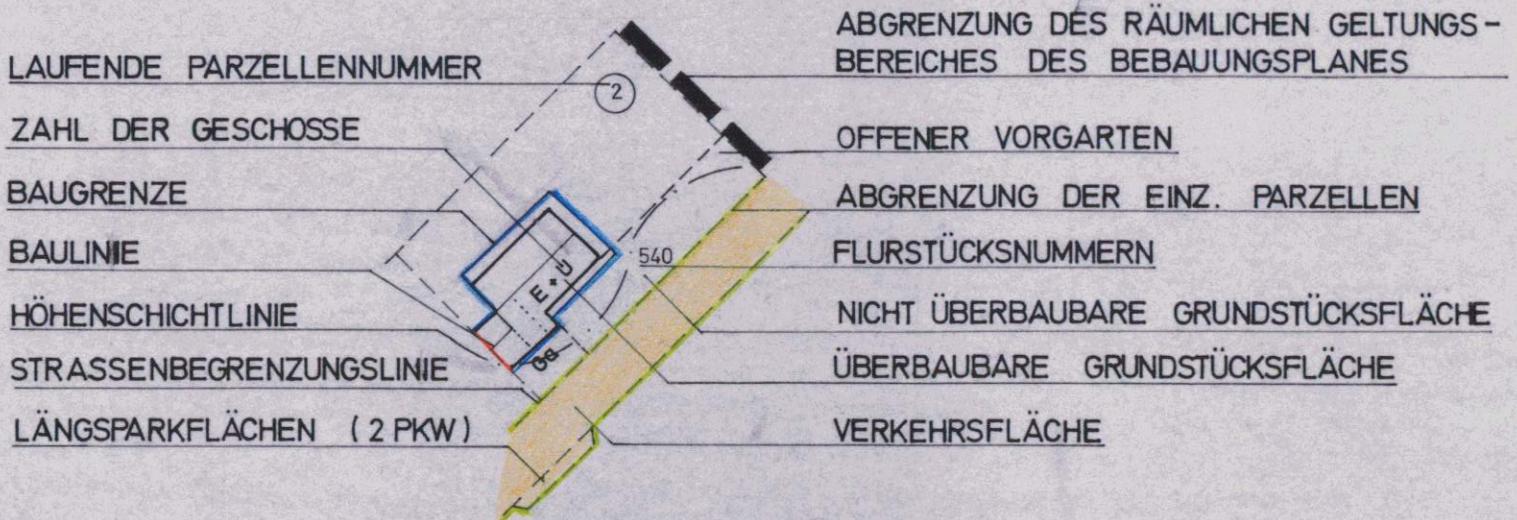
ABGRENZUNG DER EINZ. PARZELLEN

FLURSTÜCKSNUMMERN

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE



Bebauungsvorschriften

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek vom 15.09.1977 (GVBl I S. 1763) in offener Bauweise. Das zulässige Höchstmaß der baul. Nutzung beträgt -soweit sich nicht aus den sonst. Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben-:

Z	(Zahl der Vollgeschosse)	=	2
GRZ	(Grundflächenzahl)	=	0,4
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	=	0,8

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß verringert sich die höchstzul. Geschoßflächenzahl entsprechend den in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Werten.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 80 cm, am Ortgang bis zu 60 cm.

Dachgauben nicht zulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, max. 6,30 m nicht übersteigen, dies gilt auch bei Gebäudestellungen die senkrecht zum Hang verlaufen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbau-recht festgesetzt.

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, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchst. 1,00 m hoch einsch!. Sockel, wobei die Sockelhöhe an der Straße maximal 10 cm, an seitlichen Zäunen 5 cm 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.

6. Terrassen

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

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabelanschlüsse zu erfolgen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung.

9. Bepflanzung

Die bestehenden Bepflanzungen im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen sind zu erhalten.

9.1 Eingrünung des Baugebietes an der Süd-, West- und Südostseite.

Im Süden, Westen und Südosten ist das Baugebiet zur freien Landschaft hin durch Pflanzung mit heimischen Gehölzen einzugrünen. Die 4 m breite Pflanzung soll sich aus einer Baumreihe (Einzelbaumabstand 10 m) sowie einer 3-reihigen Strauchhecke (Einzelabstände 1,50 m) zusammensetzen (Artenauswahl wie 9.2).

9.2 Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten offenen Grünstreifen (offene Vorflächen) die der Gliederung und Auflockerung des Baugebietes dienen, muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

je 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl

Bäume

Bergahorn, Hainbuche, Sommereiche, Vogelbeere, Bergulme, Traubenkirsche, Linde.

Sträucher

Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkäppchen, Alpenjohannisbeere, Wildrosen, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere.

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadel-Färbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z.B.: Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, (sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecypraris*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneichen (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

9.3 Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 9.2). Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

An der östlichen Erschließungsstraße (zu Parz. 11 - 13) ist zur Eingrünung bestehender Stützmauern nördlich zu den anschließenden Grundstücksgrenzen hin, ein Pflanzstreifen mit 2,00 m Breite anzulegen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (=öffentliches Grün).

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BBauG) 19.11.1982

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 26.11.1982

Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 4 BBauG. vom 02.03.1983 bis 02.04.1983

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 03.07.1987

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

Ort: Rathaus Lam vom 13.07.1987 bis 13.08.1987

Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. §§ 9 und 10 BauGB i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) 29.03.1987

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 14.10.1987 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden.

Mit Schreiben vom 02.11.1987, Az. 510-610-B.Nr. 13.4.2. hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 24.11.1987 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Lam, Zi.Nr. 11/I zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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.