

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderungsbereich)
 - Baugrenze
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Gehweg
 - Parkplatz, versickerungsfähige Oberfläche
 - Fußweg, versickerungsfähige Oberfläche
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Abwasserleitung)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität Trafostation
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Baugebietseingrünung (privat)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsschablone:**
 1 = Art der Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet
 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
 3 = Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
 4 = Dachneigung
 5 = max. zulässige GRZ
 6 = max. zulässige GFZ

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

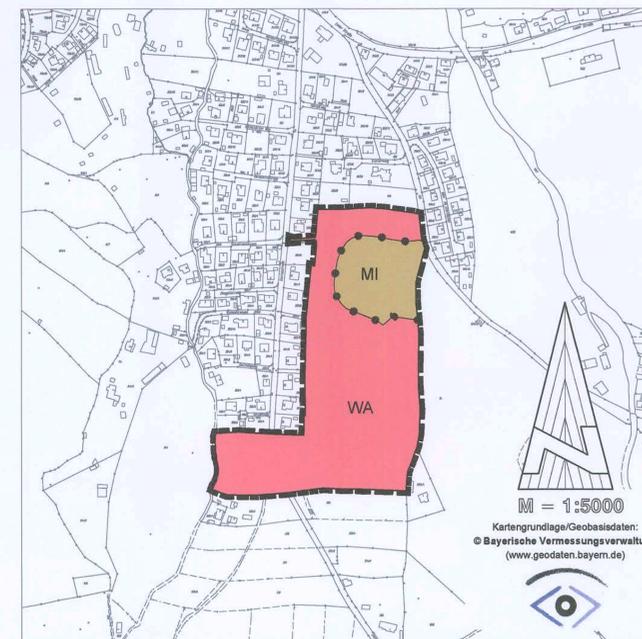
VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung vom 01.08.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehmgrube" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 hat in der Zeit vom 23.11.2017 bis 29.12.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 hat in der Zeit vom 23.11.2017 bis 29.12.2017 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2018 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 12.07.2018 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis 17.09.2018 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgestellt.
7. Die Gemeinde Lohberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehmgrube" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen.
8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehmgrube" in der Fassung vom 27.09.2018 wurde am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lohberg, den 29.11.2018
 (Siegel) Franz Müller, 1. Bürgermeister

Lohberg, den 29.11.2018
 (Siegel) Franz Müller, 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan



SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehmgrube"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 61 BayVO, hat der Gemeinderat Lohberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 27.09.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
 - Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 27.09.2018
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 27.09.2018
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 27.09.2018

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohberg, den 29.11.2018



(Signature)
 Franz Müller, 1. Bürgermeister

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN "Lehmgrube" in Lohberghütte



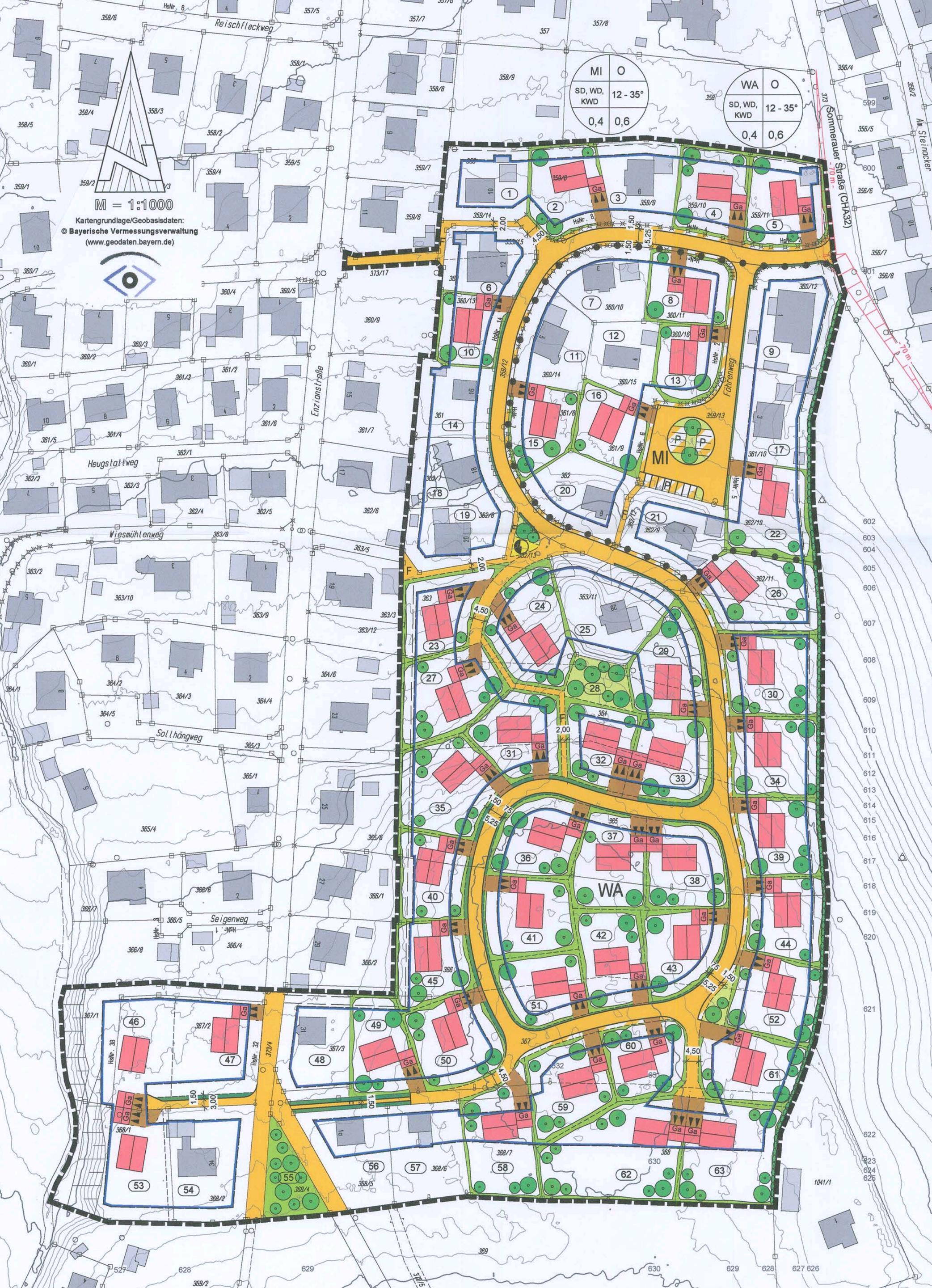
GEMEINDE LOHBERG
 LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:
 Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
 Weinbergstraße 28 93413 Cham
 Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
 email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 27.10.2017
 12.07.2018
 27.09.2018





M = 1:1000
Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



MI	O
SD, WD, KWD	12 - 35°
0,4	0,6

WA	O
SD, WD, KWD	12 - 35°
0,4	0,6

Reischleckerweg
Sommerauer Straße (CHA32)
Enziansstraße
Heugstattweg
Wiesmühlenweg
Sollhängweg
Seigenweg

358/6, 357/5, 357/7, 357/8, 358/9, 358/8, 358/1, 359/2, 359/4, 359/5, 359/7, 359/14, 359/10, 359/11, 360/4, 360/5, 360/9, 360/13, 360/10, 360/11, 360/12, 360/14, 360/15, 360/16, 360/17, 361, 361/8, 361/9, 361/10, 362/1, 362/3, 362/4, 362/5, 362/6, 362/7, 362/8, 362/9, 362/10, 362/11, 363, 363/11, 363/12, 364/6, 364/12, 364/3, 364/4, 364/5, 365/1, 365/6, 366/1, 366/2, 366/3, 366/4, 366/5, 366/8, 367/1, 367/2, 367/3, 367, 368/1, 368/2, 368/7, 368/5, 368/6, 369, 369/2, 369/4, 369/6, 369/7, 369/8, 369/9, 369/10, 369/11, 369/12, 369/13, 369/14, 369/15, 369/16, 369/17, 369/18, 369/19, 369/20, 369/21, 369/22, 369/23, 369/24, 369/25, 369/26, 369/27, 369/28, 369/29, 369/30, 369/31, 369/32, 369/33, 369/34, 369/35, 369/36, 369/37, 369/38, 369/39, 369/40, 369/41, 369/42, 369/43, 369/44, 369/45, 369/46, 369/47, 369/48, 369/49, 369/50, 369/51, 369/52, 369/53, 369/54, 369/55, 369/56, 369/57, 369/58, 369/59, 369/60, 369/61, 369/62, 369/63, 369/64, 369/65, 369/66, 369/67, 369/68, 369/69, 369/70, 369/71, 369/72, 369/73, 369/74, 369/75, 369/76, 369/77, 369/78, 369/79, 369/80, 369/81, 369/82, 369/83, 369/84, 369/85, 369/86, 369/87, 369/88, 369/89, 369/90, 369/91, 369/92, 369/93, 369/94, 369/95, 369/96, 369/97, 369/98, 369/99, 369/100

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Mischgebiet § 6 BauNVO



Abgrenzung des Geltungsbereiches (Änderungsbereich)



Baugrenze



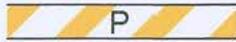
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

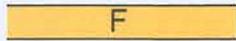
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



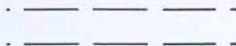
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Gehweg



Parkplatz, versickerungsfähige Oberfläche



Fußweg, versickerungsfähige Oberfläche



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Abwasserleitung)



Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität Trafostation



öffentliche Grünfläche



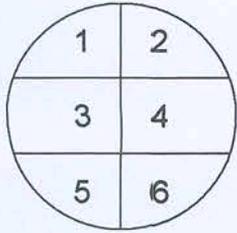
private Grünfläche



Baugebietseingrünung (privat)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Nutzungsschablone:

1 = Art der Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet

2 = Bauweise: O = offene Bauweise

3 = Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

4 = Dachneigung

5 = max. zulässige GRZ

6 = max. zulässige GFZ

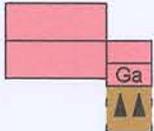
PLANLICHE HINWEISE



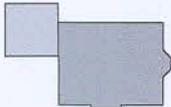
bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



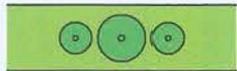
bestehende Bebauung



laufende Parzellennummer

392

vorhandene Flurstücksnummer



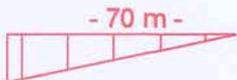
vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung vom 01.08.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehmgrube" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 hat in der Zeit vom 23.11.2017 bis 29.12.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 hat in der Zeit vom 23.11.2017 bis 29.12.2017 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2018 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 12.07.2018 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis 17.09.2018 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Lohberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehmgrube" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen.

Lohberg, den 29.11.2018




.....
Franz Müller, 1. Bürgermeister

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehmgrube" in der Fassung vom 27.09.2018 wurde am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lohberg, den 29.11.2018




.....
Franz Müller, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehmgrube"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Lohberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 27.09.2018 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 27.09.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 27.09.2018
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 27.09.2018

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohberg, den 29.11.2018




.....
Franz Müller, 1. Bürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 20, 21 und 22 „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO, sowie im Bereich der Parzellen 1 – 6, 10, 14, 18, 19 und 23 – 63 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04.05.2017 – Bundesgesetzblatt I, S. 1057).

Im MI sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig.

Die bauliche Nutzung im Bereich des WA ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

MI:	GRZ = 0,40	WA:	GRZ = 0,40
	GFZ = 0,60		GFZ = 0,60

Folgende Wand- und Firsthöhen werden in Abhängigkeit der natürlichen Geländeneigung als Maximalwerte festgesetzt:

	Wandhöhe	Firsthöhe
Geländeneigung ≤ 10 %	max. 7,00 m	max. 10,50 m
Geländeneigung > 10 % und ≤ 20 %	max. 7,75 m	max. 11,25 m
Geländeneigung > 20 %	max. 8,50 m	max. 12,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 12° – 35° gewählt.

Die Dachdeckung hat in naturrot zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Flachdächer sind erlaubt.

max. zulässige Wandhöhe: 3,25 m

max. zulässige Firsthöhe: 4,75 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen. Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).

8. Abstandsflächen

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Nachfolgend werden in Abhängigkeit der natürlichen Geländeneigung tabellarisch die Maximalwerte der Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt:

Geländeneigung	Auffüllungen	Abgrabungen	Stützmauer
≤ 10 %	1,5 m	1,5 m	1,0 m
> 10 % und ≤ 20 %	2,0 m	2,0 m	1,5 m
> 20 %	2,5 m	2,5 m	1,5 m

Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Bei den Parzellen 46 und 53 darf entlang der Bachböschung keine Auffüllung erfolgen.

11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Straßenseits sind nur senkrechte Holzlatten- und Hanichelzäune zulässig, bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune erlaubt.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

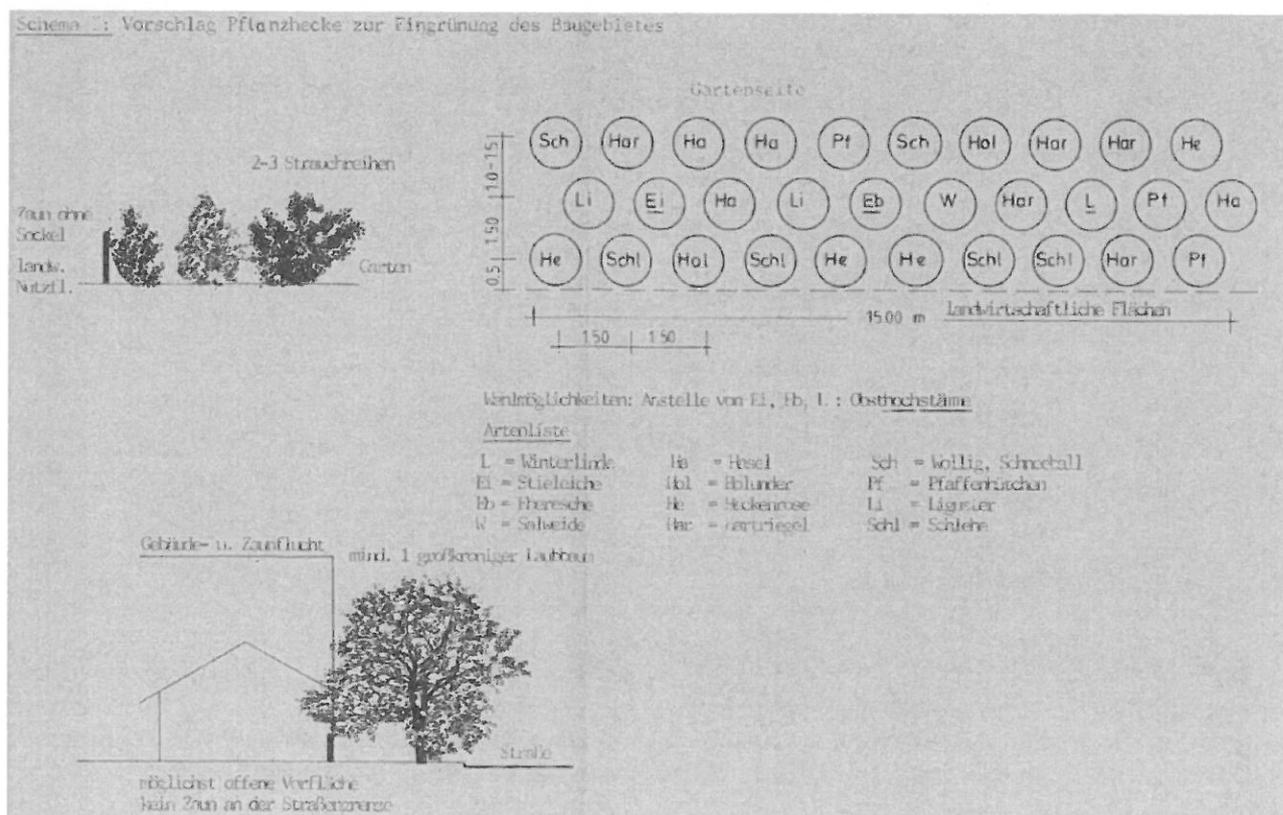
Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1). Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

An der Süd- und Ostseite des Baugebietes hat zur Abschottung gegenüber den angrenzenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine 2-3 reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen in autochthoner Pflanzqualität zu erfolgen (siehe nachfolgendes Pflanzschema). Zusätzlich ist in diesem Bereich mindestens alle 10m ein Baum zu pflanzen (Artenauswahl siehe 13.1).

Als artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind auf den bisher unbebauten Grundstücken stehende Bäume nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu fällen, Höhlenbäume sind nur im Oktober zu fällen und geeignete Ersatzquartiere, z. B. Fledermauskästen zu schaffen.



Pflanzschema zur Eingrünung des Baugebietes

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen an einer Gebäudefront sind auf 1,00 m² zu begrenzen. Bei Leuchtwerbung sind Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

15. Beleuchtungsanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind fledermaus- und insektenfreundliche, warmweiße Leuchtsysteme und Lampen (LED) zu verwenden.

D. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Lohberg zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **EVU Späth e.K. Lohberg** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes Lamer Winkel wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt.