

Gemeinde

Lohberg

Lkr. Cham



Bebauungsplan

„Kadeiwiese“

B.Nr. 14.6.1.

Bestandskraft: 13.02.2006

Sg. 50

Planfertiger: Dipl. -Ing. Univ. Gerd Schierer

Hans-Eder-Straße 28

93413 Cham

Aufgestellt: Cham, den 04.02.2005

Geändert: Cham, den 22.07.2005

Geändert: Cham, den 10.02.2006

Gerd Schierer

Gerd Schierer

Dipl. Ing. Univ., SFI - EWE

Präambel

Auf Grund § 2 Absatz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Artikel 23 ff der Gemeindeordnung sowie Artikeln 91 und 89 Absatz 1 Nummer 17 der Bayerischen Bauordnung erlässt die Gemeinde Lohberg folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "Kadeiwiese" in der Fassung vom 10.02.2006 ist beschlossen.

§ 2

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der beigefügte Lageplan maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

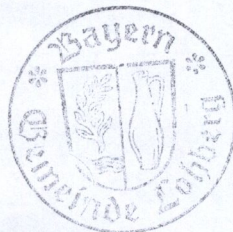
Der Bebauungsplan besteht aus einem Übersichtslageplan M 1:5000, einem Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil, der Zeichenerklärung dazu, einem Plan M 1:200 für Regelbeispiele sowie den textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweisen.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt nach §10 Absatz 3 des Baugesetzbuches mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohberg, 13.02.2006
Gemeinde Lohberg


Hans Mühlbauer, Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Lohberg hat in seiner Sitzung am 15.10.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Kadeiwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.10.2004 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung und erste Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuches durch Auslegung der Planung in der Gemeindeverwaltung sowie die erste Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, jeweils mit der Gelegenheit Einwände, Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplanentwurf mit Anlagen in der Fassung vom 04.02.2005 vorzubringen, hat in der Zeit vom 15.04.2005 bis 31.05.2005 stattgefunden.

3. Billigung

Der nach der Bürgerbeteiligung und der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geänderte und ergänzte Entwurf der Bebauungsplanung mit Anlagen in der Fassung vom 22.07.2005 wurde vom Gemeinderat Lohberg in seiner Sitzung am 16.09.2005 gebilligt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanung in der Fassung vom 22.07.2005 wurde mit Begründung und Ausgleichsflächenplanung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.12.2005 bis einschließlich 20.01.2006 öffentlich zur Einsicht ausgelegt, nochmals mit der Gelegenheit Einwände, Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

5. Beschluß als Satzung

Der Gemeinderat Lohberg hat die nochmals ergänzte Bebauungsplanung mit sämtlichen Anlagen in der Fassung vom 10.02.2006 in seiner Sitzung, ebenfalls am 10.02.2006 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

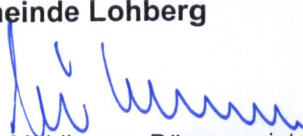
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit Anlagen wurde am 13.02.2006 gemäß § 10 Absatz 3 des Baugesetzbuches ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Lohberg zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Absatz 3 Sätze 1 und 2, Absatz 4 sowie 214, 215 und 215 a des Baugesetzbuches ist bei der Bekanntmachung hingewiesen worden.

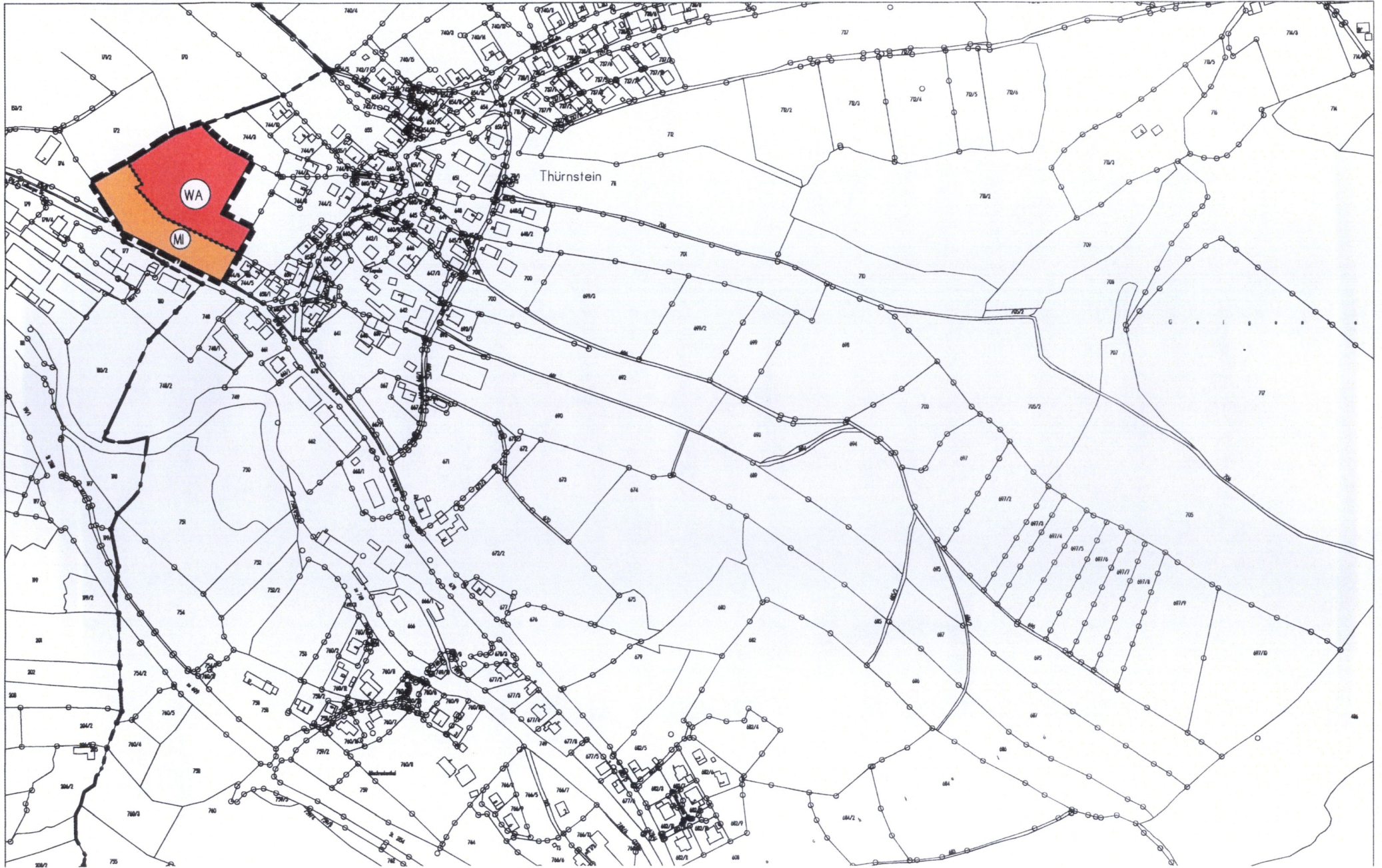
Lohberg, 13.02.2006

Gemeinde Lohberg


Hans Mühlbauer, Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1:5000



Bebauungsplan M 1:1000

WA	0,3
MI	
U+I+D	28°-37°
U+II	10°-26°
o	



172



Thürnstein

177

657

660/14

659

116

744/5

744/6

1820 qm

496 qm

835 qm

902 qm

1137 qm

1029 qm

611 qm

885 qm

62 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

75 qm

ZEICHENERKLÄRUNG

a. Planzeichen als Festsetzung



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)



Mischgebiet (§6 BauNVO 1990)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche, öffentlich



Multifunktionsstreifen, öffentlich



Grünstreifen, öffentlich



Grünflächen, öffentlich



Pflasterfläche, öffentlich



Trennender Grünstreifen 1,00 m bei Garagenzufahrten an zwei grenzgebauten Garagen



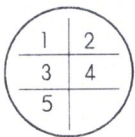
Dreieck für Anfahrtsicht
(In 0,80m bis 2,50m Höhe dürfen keine sichtbehindernde Einbauten, Bäume und dgl. vorhanden sein)



geplante Baugebieteingrünung, privat



Bäume, öffentlich strassenbegleitend
(ca. alle 15 m entlang der Erschließungsstrasse
ca. alle 10 m entlang der ST 2154)



1 = Art der Nutzung
2 = max. GRZ
3 = max. Zahl der Vollgeschoße
4 = Dachneigung
5 = Bauweise : o=offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Hausgruppen ausgeschlossen

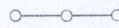


Flächen unterschiedlicher Nutzung

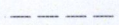
b. Planzeichen als Hinweise

744

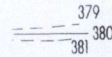
Flurstücksnummer



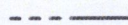
bestehende Grenzen



geplante Grenzen



Höhenschichtlinien



Gemeindegrenze



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Bäume privat (empfohlener Standort)



Sträucher privat (empfohlener Standort)



Parzellennummern



empfohlener Standort der geplante Wohnbebauung mit empfohlener Angabe der Firstrichtung, Garage und Garagenzufahrt

St

Fahrzeugstellplätze



Einfahrtsbereich

REGELBEISPIELE M 1:200

Hauptgebäude

Dachneigung sind entsprechend der

Geschoßzahl festgesetzt:

U+I+D : 28°-37°

U+II: 10°-26°

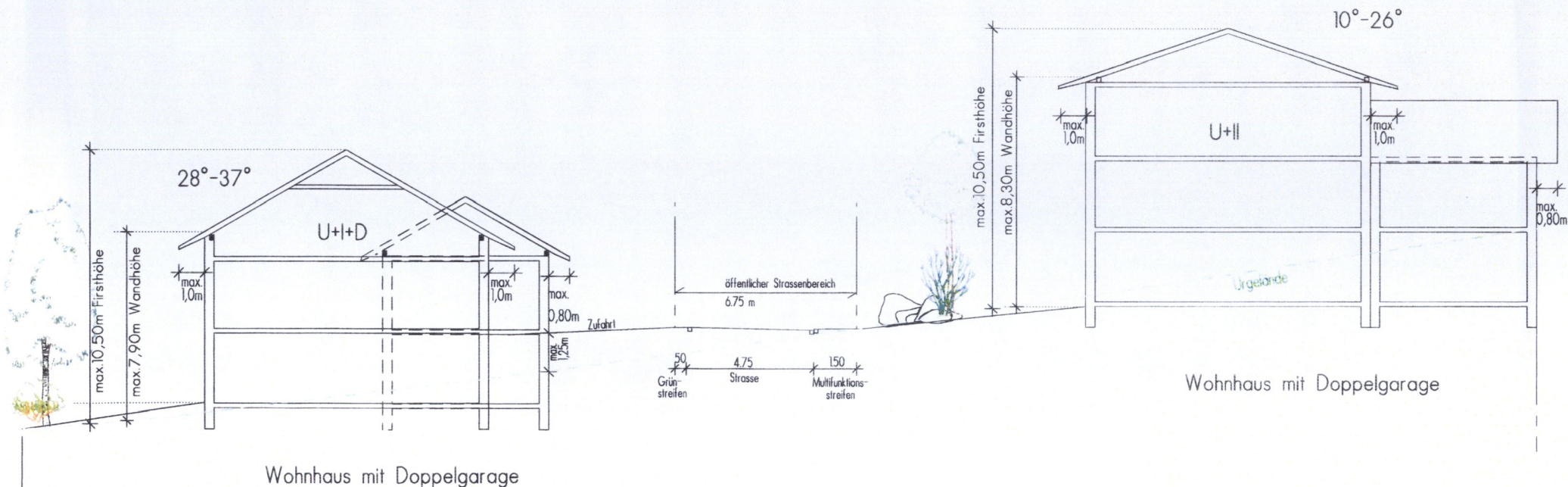
Extensiv begrünte Dächer und Fassadenbegrünung
zulässig.

Gauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Nebengebäude

wie Hauptgebäude

Keine Dachgauben zulässig





Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der Nutzung

1.1. Art der Nutzung

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO 1990, in offener Bauweise. Die Parzellen 1, 9, 10, 11 sind „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO 1990 wie im Flächennutzungsplan festgelegt.

1.1. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind U+I+D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, bzw. U+II, dies ist im Bebauungsplan für die einzelnen Parzellen festgesetzt.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

2. Hauptgebäude

- a) Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 10° und 26° bei U+II und einer Neigung zwischen 28° und 37° bei U+I+D auszubilden (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an der Traufe sind jeweils zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60m).
- b) Die Firsthöhe (Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut am First) an der Talseite darf bei U+I+D und bei U+II 10,50 m nicht übersteigen.
- c) Die Wandhöhe (Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) an der Talseite darf bei U+I+D 7,90m und bei U+II 8,30m nicht übersteigen.
- d) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
- e) Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.
- f) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

3. Nebengebäude, Garagen

Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Kellergaragen sind unzulässig.

Es gilt die Bayer. Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu errichten).

Bei der Errichtung von Nebengebäuden (GA) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor dem ersten Satz.

Treffen Garagen an der Grundstücksfläche zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.

Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen.

Die Wandhöhe bei Garagen darf 4,25 m nicht übersteigen, ausgenommen sind Grenzgaragen, maximal 3,0 m im Mittel dürfen hier nicht überschritten werden.

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

Es sind auch Carports und begrünte Flachdächer zugelassen.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen

Gemeinde Lohberg

Landkreis Cham

Bebauungsplan Baugebiet „Kadeiwiese“



an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Leuchtreklamen sind nicht zugelassen. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Einfriedungen

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 120 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 120 cm zugelassen.

Die Zäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

Vor den Garagenzufahrten (an der Straßenseite) sind keine Tore gestattet.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks mit einem Mindestabstand von 100 cm zur Grundstücksgrenze und maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und müssen so angelegt werden, daß sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können oder sie müssen als Trockenmauer aus Natursteinen ausgeführt werden. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis maximal 1,25 m ab natürlichem Gelände ausgeführt werden.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizungen

Solarheizungen bzw. Photovoltaikanlagen sind zugelassen, müssen sich jedoch optisch unterordnen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in der Bekanntmachung vom 04. August 1997. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO wird angeordnet.

Art. 7, Absatz 1 BayBO und die entsprechenden Regelungen einer späteren Novellierung kommen nicht zur Anwendung.

10. Schutz des Grundwassers

Befestigte Flächen in den Privatgrundstücken (Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszufahrten und -zugänge) sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit der Untergrund dies zulässt, versickert werden kann, ausgenommen davon sind Flächen wo gesetzliche Vorschriften eine Versiegelung erfordern. Mögliche Materialien sind Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, Porenpflaster, Kies-, Splittdecke.

Gemeinde Lohberg

Landkreis Cham

Bebauungsplan Baugebiet „Kadeiwiese“



11a. Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

Sowohl an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen als auch strassenseits können Strauchhecken (keine Schnitthecken) angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl siehe unten angeführte Pflanzliste).

11b. Begrünung der privaten Gartenflächen

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

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße.

Pflanzliste

Empfohlene Bäume und Sträucher für Pflanzungen im Privatbereich:

Wildobstgehölze:

Eßbare Eberesche (*Sorbus edulis*)
Mispel (*Mespilus germanica*)
Haselnuß
Apfelbeere (*Aronia*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*)
Schlehen (*Prunus spinosa*)
Wildrosen (*Rosa ssp.*)
Holzbirne (*Pyrus communis*)

Heimische Laubgehölze

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>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>

Pfaffenkäppchen

Euonymus europaeus

Alpenjohannisbeere
Holunder

Ribis alpinum

Sambucus nigra und
racemosa

Strauchweiden

Salix aurita, purpurea nana, caprea, simithiana repens
und *wehrbahni*

Liguster

Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte
Walnuß,
Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle,
Reneclaudie,
Pfirsich, Eßkastanie

Obststräucher:

Johannisbeere rot/ schwarz/ weiß
Stachelbeere rot/ grün, Himbeere
Jostabeere, Brombeere

Ziersträucher:

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere,
Sommerlieder
Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie,
Ranunkelstrauch, Flieder,
Weigelie, Zaubernuß, Duftsneeball,
Blutjohannisbeere


Kletterpflanzen:

Clematis, Efeu, Wilder Wein, Kiwi, Rosen



12. Eingrünung des Baugebietes

Das Baugebiet muss nach Westen, Norden und Osten hin durch eine Pflanzhecke (keine Schnitthecken) aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt werden.

(Signatur:  geplante Baugebietseingrünung, privat).

Die ca. 3 – 4 m breite Pflanzung soll aus 2 – 3 Strauchreihen bestehen.
Pflanzvorschlag siehe Schema I.

Im Süden sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Staatstrasse ST2154 straßenbegleitend eine Baumreihe aus heimische Laubbäume mit ca. 10 m Abstand festgesetzt. Im Bereich des Sichtdreiecks werden die Laubbäume auf 4,50m hochgeastet, damit die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt wird.

Entlang der Erschließungsstrasse sind zur Eingrünung ca. alle 15m im Bereich des Multifunktionsstreifen ebenfalls Laubbäume festgesetzt.

Die Artenauswahl richtet sich nach der Pflanzliste von Punkt 11 in den textlichen Festsetzungen.

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 pyramidalaufrichten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chameazyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thus typhina*).

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes

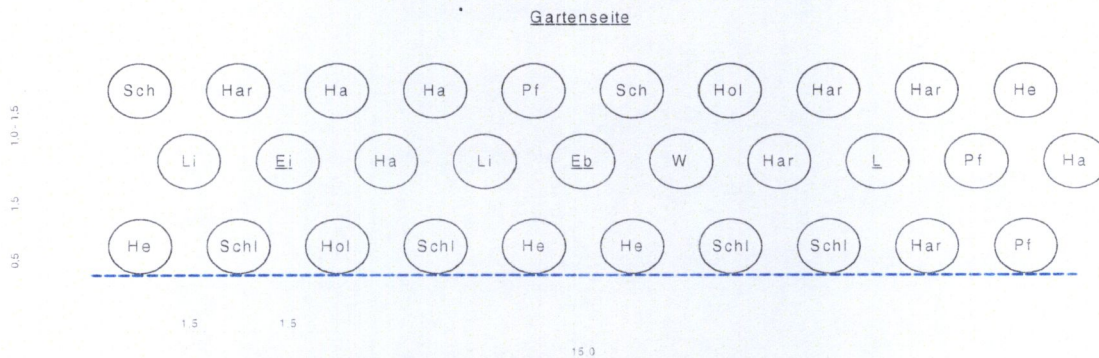
2-3 Strauchreihen



Gemeinde Lohberg

Landkreis Cham

Bebauungsplan Baugebiet „Kadeiwiese“



landwirtschaftliche Nutzfläche

Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L: Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde
Ei = Stieleiche
Eb = Eberesche

Ha = Haselnuss
Hol = Holunder
He = Heckenrose

Sch = Wollig, Schneeball
PF = Pfaffenhütchen
Li = Liguster

W = Salweide
Har = Hartriegel
Schl = Schlehe

13. Beleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) zulässig.



Textliche Hinweise

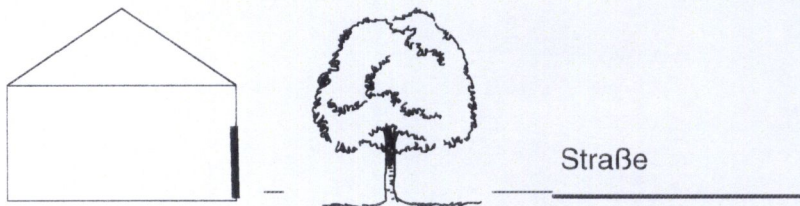
1. Bepflanzung von Wänden und Mauern

Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), Rosen etc. alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Gebäude und Zaunflucht



Mind. 1 großkroniger Laubbaum



Möglichst offene Vorfläche -

kein Zaun an der Straßengrenze

2. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. 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.

3. Erdkabel – E.ON Bayern

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Kabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie, die Bayernwerk Netz GmbH – Netzservice Schwandorf – Telefon 09431/730-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Wir bitten die Bauwilligen deswegen, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht Ihnen unser Netzservice Schwandorf zur Verfügung.

Gemeinde Lohberg

Landkreis Cham

Bebauungsplan Baugebiet „Kadeiwiese“



4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art.8 DSchG. Sie sind daher umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Aufgestellt:

Cham, am 04.02.2005

Geändert:

Cham, am 22.07.2005

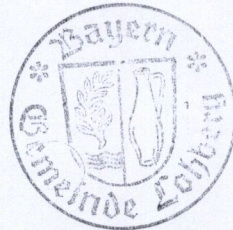
Geändert:

Cham, am 10.02.2006

Dipl.-Ing. Univ. Gerd Schierer

.....
Gerd Schierer,

Dipl.-Ing. Univ.



Gemeinde Lohberg

.....
Mühlbauer

1. Bürgermeister