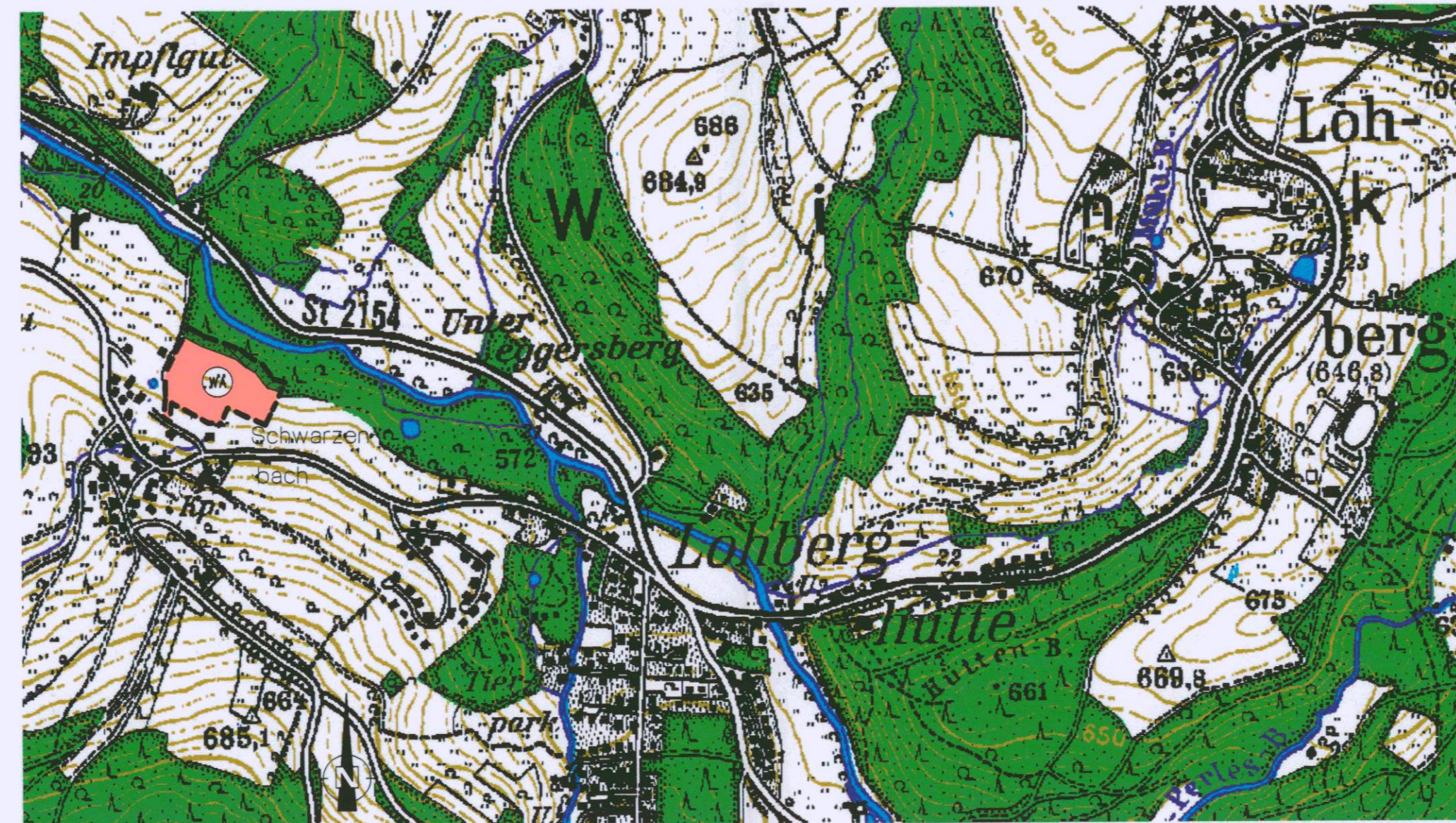


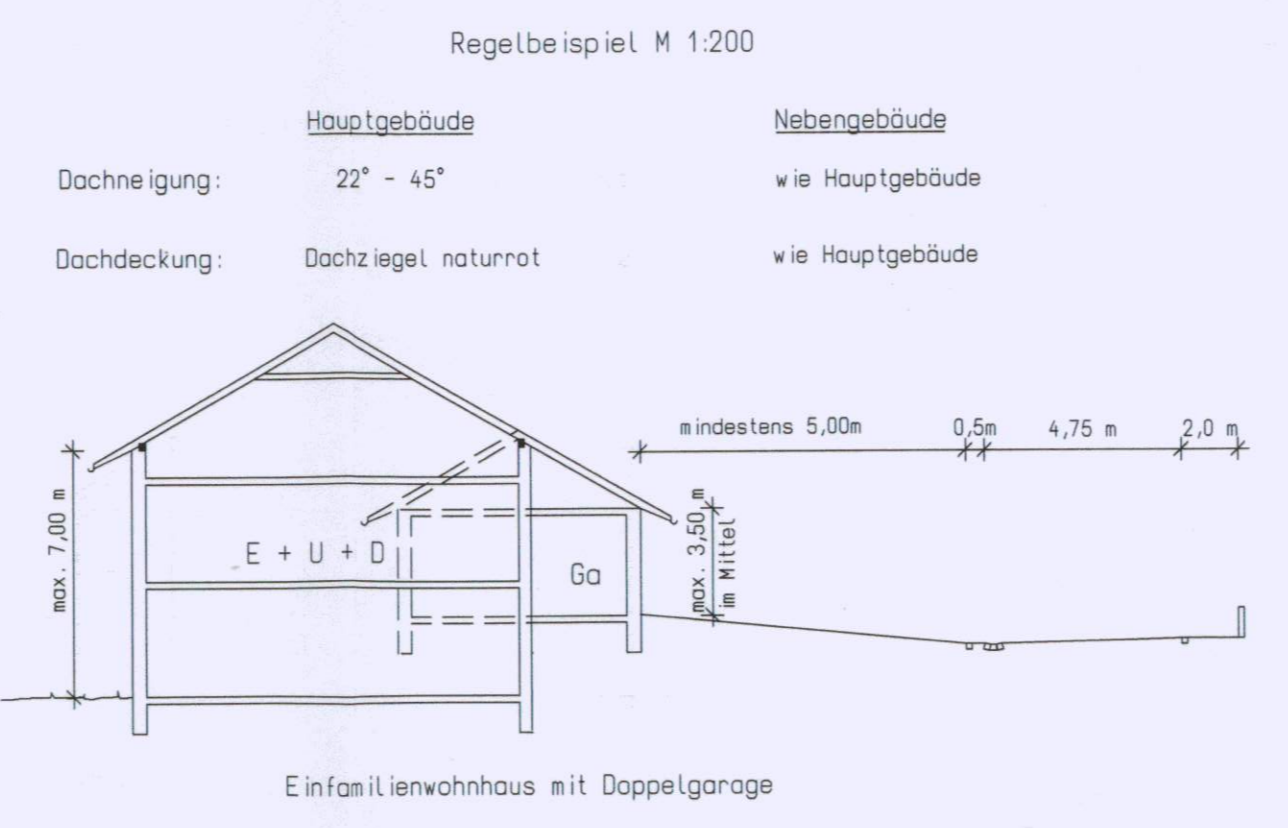
# Bebauungsplan M 1 : 1000

## Übersichtslageplan M 1 : 10000



### Nutzungsschablone

WA	III E+U+D
SD	22° - 45°
o	



## Zeichenerklärung

- a. Hinweise**
- 238/2 Flurstücksnummer
  - bestehende Grenzen
  - geplante Grenzen
  - 591 Höhenschichtlinien
  - Kinderspielfeld
  - bestehende Bebauung
- b. planliche Festsetzungen**
- geplante Wohnbebauung mit Garage, Angabe der Firstrichtung und Garagenzufahrt
  - geplante Wohnbebauung und Garage, empfohlene Gebäudestellung und empfohlener jedoch um 90° drehbarer Firstrichtung
  - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO 1990
  - Parzellennummer
    - 1 = Art der Nutzung
    - 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte
    - 3 = Dachform SD = Satteldach
    - 4 = Dachneigung
    - 5 = Bauweise o = offene Bauweise
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Baugrenze
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"
  - Pflasterfläche wasserdurchlässig
  - Straßenbegleitgrün (Schotterterrassen) öffentliche Grünfläche
  - Baugebietseingrünung öffentlich
  - Baugebietseingrünung öffentlich (nur niedrige Sträucher)
  - Baugebietseingrünung privat
  - Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche für Biotopstrukturen
  - Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche z. B. Schotterterrassen
  - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen unterirdisch
  - 20 KV-Leitung mit Schutzstreifen oberirdisch
  - Bäume zu pflanzen öffentlich
  - Sträucher zu pflanzen öffentlich
  - Bäume zu pflanzen privat (empfohlener Standort)
  - Sträucher zu pflanzen privat (empfohlener Standort)

**I. Präambel**  
Auf Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Artikel 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde Lohberg folgende

Der Bebauungsplan "Schwarzenbach" in der Fassung vom 26.10.2000 ist beschlossen.  
§ 2  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Lohberg, den 30.10.2000  
Mühlbauer, 1. Bürgermeister

**II. Textliche Festsetzungen**  
**1. Nutzungsart**  
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise.

**1.1 Maß der baulichen Nutzung**  
Die zulässige Geschosshöhe ist E + U und DG.  
Ausgebaute Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig.  
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3.  
Die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.  
Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.  
Es dürfen nur Wohngebäude mit höchstens 3 Wohnungen errichtet werden.

**2. Hauptgebäude**  
a) Die Firstrichtung ist bindend bei den Parzellen 3-7, 10, 12, 13, 15, 16, 18 und 19.  
Die Firstrichtung ist um 90° drehbar bei den Parzellen 1, 2, 8, 9, 11, 14, 17 und 20.  
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstwerte.  
c) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22° - 45° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiel).  
Dachgauben sind ab 32° Dachneigung zugelassen:  
-Gauben nur im inneren Drittel der Dachfläche  
-Gesamtlänge der Gauben je Traufseite max. 1/4 der Trauflänge  
-Ansichtfläche je Gaube max. 2 qm, bei Schleppgauben max. 4 qm  
d) Wandhöhen gemäß BayBO. Als max. Wandhöhe werden von DK natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt Dachhaut 7,00 m zugelassen.

**3. Nebengebäude, Garagen**  
Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen.  
Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

**4. Einfriedigungen**  
An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hänchelzäune in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune, Holzlatten- und Hänchelzäune (max. Höhe 1,20 m) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedigungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

**5. Stromversorgung**  
Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

**6. Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs.1 BayBO wird ausgeschlossen.

**7. Ordnung und Bepflanzung**  
**7.1 Begrünung des Baugebietes**  
Die ca. 20 m breite öffentliche Grünfläche ist ganzflächig mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (siehe Auswahlliste)  
Entlang der Grundstücksgrenzen sind zweireihige freiwachsende Mischhecken aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu pflanzen und zu unterhalten. (siehe Auswahlliste)  
Die Anlage von Schnitthecken ist straßenseits und entlang der Außengrenzen des Baugebietes (Ost-, West-, und Südseite) unzulässig.

**7.2 Begrünung der privaten Gartenflächen**  
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) hat landschaftsgerecht mit heimischen Laubgehölzen zu erfolgen.  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbau oder Obstbaumstamm zu pflanzen. (siehe Auswahlliste)

**7.3 Artenauswahlliste "Heimische Laubgehölze":**  
Großkronige Laubbäume: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Bergahorn, Spitzahorn  
Klein- und mittelkronige Bäume: Hornbuche, Eberesche, Obstbaum-Hochstämme, Walnuß  
Heimische Laubsträucher: Hasel, Hartriegel, Rote und Schwarze Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Hundrose, Aigenheckenrose, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder und Frauenholunder

**8. Geländegestaltung**  
Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern dürfen nur als Trockenmauern in einer max. Höhe von 80 cm mit Ausnahme bei Garagenzufahrten errichtet werden.

**9. Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze**  
Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Grünteil zu erstellen, z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster.

**10. Außenbeleuchtung**  
Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen zu verwenden.

### III. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**1. Niederschlagswasser:**  
Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüberhinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden.

**2. 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.

**1. Aufstellungsbeschluß**  
Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung am 15.10.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Schwarzenbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.10.2000 ordentlich bekannt gemacht.  
Lohberg, den 23.02.2000, Mühlbauer, 1. Bürgermeister

**2. Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB durch Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2000 hat in der Zeit vom 16.03.2000 bis 30.04.2000 stattgefunden.  
Lohberg, den 19.05.2000, Mühlbauer, 1. Bürgermeister

**3. Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2000 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2000 bis 21.08.2000 öffentlich ausgelegt.  
Lohberg, den 28.08.2000, Mühlbauer, 1. Bürgermeister

**4. Satzung**  
Die Gemeinde Lohberg hat mit dem Beschluß des Gemeinderats vom 20.10.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Lohberg, den 24.10.2000, Mühlbauer, 1. Bürgermeister

**5. Inkrafttreten**  
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 30.10.2000 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Lohberg 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 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§24 und 25, 25a BauGB ist hingewiesen worden.  
Lohberg, den 30.10.2000, Mühlbauer, 1. Bürgermeister

Gemeinde  
**LOHBERG**  
Lkr. Cham



# Bebauungsplan "Schwarzenbach"

B.Nr. M.51.  
Feststellungsdatum: 26.10.00  
§ 50

Planung: Dipl.-Ing. Univ. Gerd Schierer  
Ingenieurbüro für Bauwesen

Weidechmidstr. 2  
93413 Cham

Gerd Schierer  
Dipl.-Ing. Univ. - BVE

Aufgestellt: Cham, den 26.10.2000



# Bebauungsplan M 1 : 1000



NO 50-48.6

NO 50 - 48.1

238/2



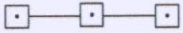


# Zeichenerklärung

## a. Hinweise

238/2

Flurstücksnummer



bestehende Grenzen



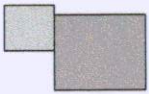
geplante Grenzen



Höhenschichtlinien

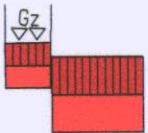


Kinderspielplatz

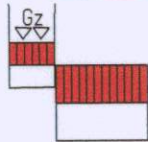


bestehende Bebauung

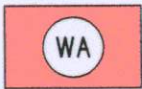
## b. planliche Festsetzungen



geplante Wohnbebauung mit Garage, Angabe der Firstrichtung und Garagenzufahrt



geplante Wohnbebauung und Garage, empfohlene Gebäudestellung und empfohlener jedoch um 90° drehbarer Firstrichtung



Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO 1990

12

Parzellennummer

1	2
3	4
5	

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstwerte

3 = Dachform: SD = Satteldach

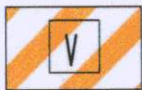
4 = Dachneigung

5 = Bauweise: o = offene Bauweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Baugrenze



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"



Pflasterfläche wasserdurchlässig



Straßenbegleitgrün (Schotterrasen) öffentliche Grünfläche



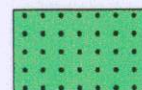
Baugebietseingrünung öffentlich



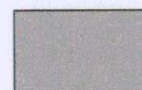
Baugebietseingrünung öffentlich ( nur niedrige Sträucher )



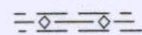
Baugebietseingrünung privat



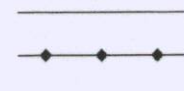
Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche für Biotopstrukturen



Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche z. B. Schotterrasen



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen unterirdisch



20 KV-Leitung mit Schutzstreifen oberirdisch



Bäume zu pflanzen öffentlich



Sträucher zu pflanzen öffentlich



Bäume zu pflanzen privat (empfohlener Standort)



Sträucher zu pflanzen privat (empfohlener Standort)

## **II. Textliche Festsetzungen**

### **1. Nutzungsart**

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in offener Bauweise.

#### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Geschößzahl ist E + U und DG.

Ausgebaute Dachgeschöße sind als Vollgeschöße zulässig.

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

Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Es dürfen nur Wohngebäude mit höchstens 3 Wohnungen errichtet werden.

### **2. Hauptgebäude**

a) Die Firstrichtung ist bindend bei den Parzellen 3-7, 10, 12, 13, 15, 16, 18 und 19

Die Firstrichtung ist um 90° drehbar bei den Parzellen 1, 2, 8, 9, 11, 14, 17 und 20

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte

c) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22° - 45° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiel)

Dachgauben sind ab 32° Dachneigung zugelassen:

-Gauben nur im inneren Drittel der Dachfläche

-Gesamtlänge der Gauben je Traufseite max. 1/4 der Trauflänge

-Ansichtsfläche je Gaube max. 2 qm, bei Schleppgauben max. 4 qm

d) Wandhöhen gemäß BayBO. Als max. Wandhöhe werden von OK natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt Dachhaut 7,00 m zugelassen.

### **3. Nebengebäude, Garagen**

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

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

### **4. Einfriedungen**

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune, Holzlatten und Hanichelzäune (max. Höhe 1,20 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.

### **5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

### **6. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Art.7 Abs.1 BayBO wird ausgeschlossen.



## **7. Grünordnung und Bepflanzung**

### **7.1 Eingrünung des Baugebietes**

Die ca. 20 m breite öffentliche Grünfläche ist ganzflächig mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (siehe Auswahlliste)

Entlang der Grundstücksgrenzen sind zweireihige freiwachsende Mischhecken aus heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu pflanzen und zu unterhalten. (siehe Auswahlliste)

Die Anlage von Schrithecken ist straßenseits und entlang der Außengrenzen des Baugebietes (Ost-, West-, und Südseite) unzulässig.

### **7.2 Begrünung der privaten Gartenflächen**

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) hat landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. (siehe Auswahlliste)

### **7.3 Artenauswahlliste "Heimische Laubgehölze":**

Großkronige Laubbäume: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Bergahorn, Spitzahorn

Klein- und mittelkronige Bäume: Hainbuche, Eberesche, Obstbaum-Hochstämme, Walnuß

Heimische Laubsträucher: Hasel, Hartriegel, Rote und Schwarze Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Hundsrose, Alpenheckenrose, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder und Traubenholunder

## **8. Geländegestaltung:**

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern dürfen nur als Trockenmauern in einer max. Höhe von 80 cm mit Ausnahme bei Garagenzufahrten errichtet werden.

## **9. Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze**

Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Grünanteil zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster.

## **10. Außenbeleuchtung:**

Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen zu verwenden.

## **III. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Niederschlagswasser:**

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüberhinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden.

### **2. 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.

## I. Präambel

Auf Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Artikel 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde Lohberg folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "Schwarzenbach" in der Fassung vom 26.10.2000 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Lohberg, den 30.10.2000

.....  
Mühlbauer, 1. Bürgermeister

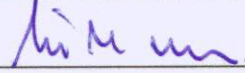


## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung am 15.10.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Schwarzenbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 12.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohberg, den 23.02.2000,

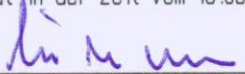
  
Mühlbauer 1. Bürgermeister



### 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB durch Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2000 hat in der Zeit vom 16.03.2000 bis 30.04.2000 stattgefunden.

Lohberg, den 16.05.2000,

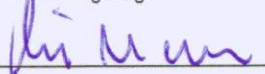
  
Mühlbauer, 1. Bürgermeister



### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2000 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit von 17.07.2000 bis 21.08.2000 öffentlich ausgelegt.

Lohberg, den 28.08.2000,

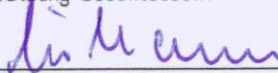
  
Mühlbauer, 1. Bürgermeister



### 4. Satzung

Die Gemeinde Lohberg hat mit dem Beschluß des Gemeinderats vom 20.10.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lohberg, den 24.10.2000,

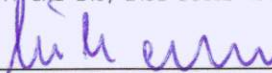
  
Mühlbauer, 1. Bürgermeister



### 5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 30.10.2000 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Lohberg 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 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§214 und 215, 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Lohberg, den 30.10.2000,

  
Mühlbauer, 1. Bürgermeister

