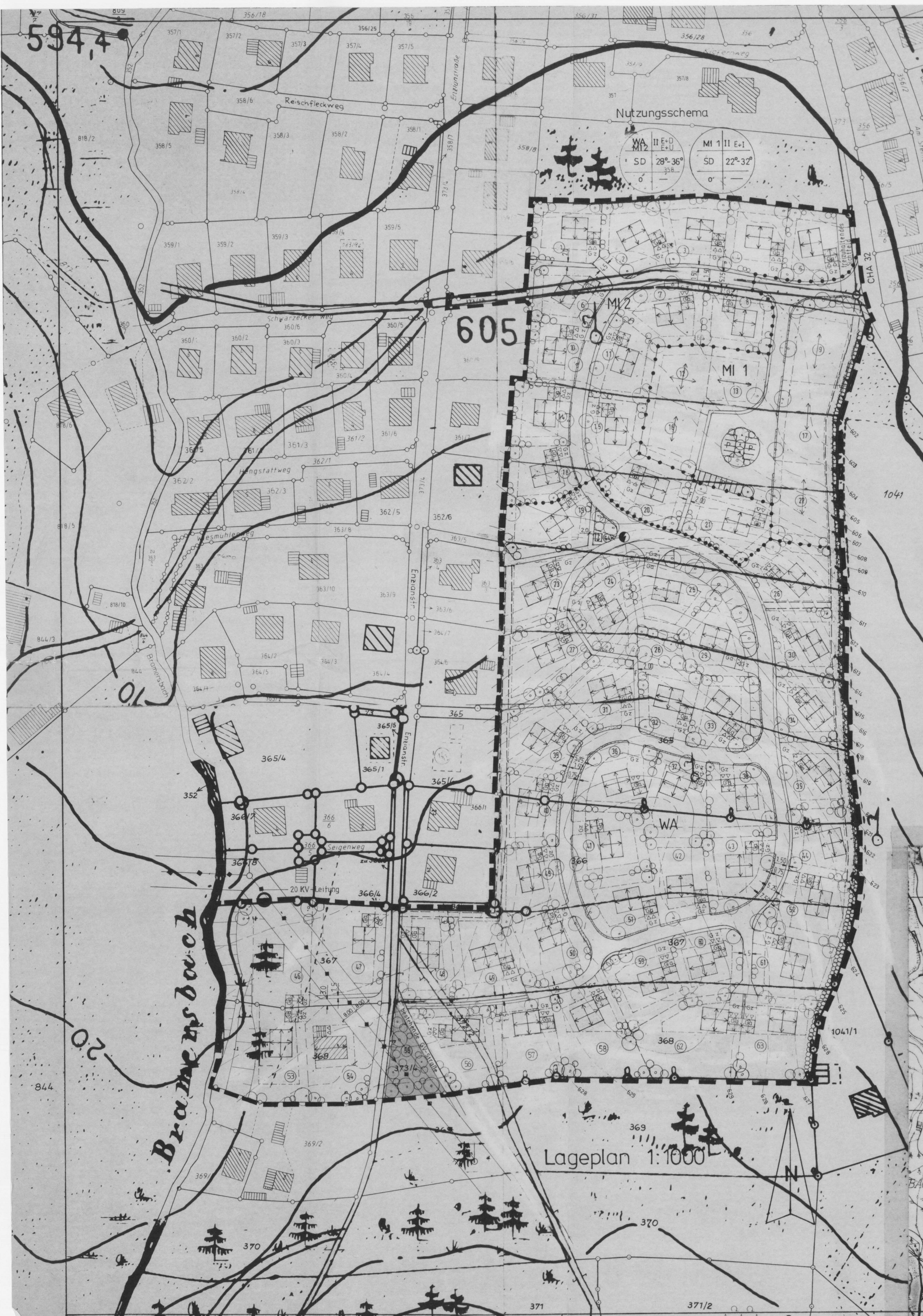
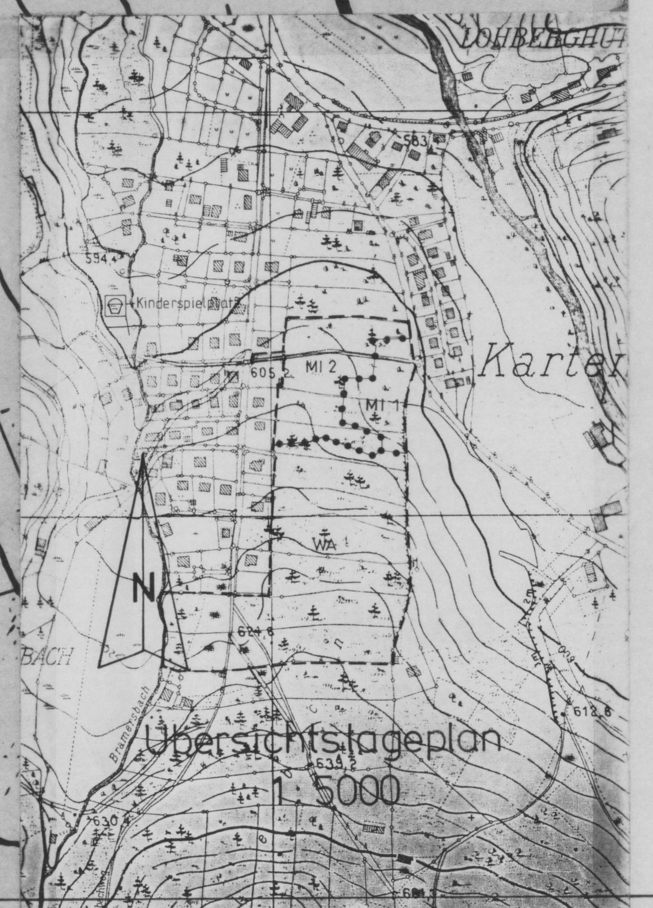




Zeichenerklärung

a. Hinweise

367	Flurstücksnummer
	bestehende Grenzen
	geplante Grenzen
624 625 626	Höhenschichtlinien
	Böschung

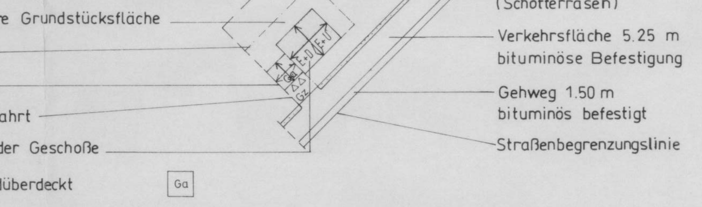
Auf jeder Parzelle sollte zum Sammeln von Niederschlagswasser, welches in Haus und Garten verwendet werden kann, eine Anlage errichtet werden.
Ebenso ist auf jeder Parzelle zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer anzustreben (Sickerschacht).

b. verbindliche Festsetzungen

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
3 = Dachform SD = Satteldach
4 = Dachneigung
5 = Bauweise o = offene Bauweise
6 = —

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 MI 1 = Gewerbe MI 2 = Wohnen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	geplante Wohnbebauung mit frei wählbarer Firstrichtung geplante Garagen mit frei wählbarer Firstrichtung
	Baugebietseingrünung privat
	öffentliche Grünfläche (Parzelle 28: Parkanlage)
	private Grünfläche (Parzelle 55)
	Bäume zu pflanzen
	Sträucher zu pflanzen
F	Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)
	freizuhaltendes Sichtfeld
P	Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä)
	Schutzstreifen 20 KV-Leitung



Ga	Garage erdüberdeckt
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Abwasserleitung)
	Versorgungsfläche: Elektrizität, Trafostation

Regelbeispiele M = 1 : 200

	Hauptgebäude	Nebengebäude
Dachneigung:	24° - 36°	wie Hauptgebäude
Dachdeckung:	Dachziegel naturrot Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 28° zulässig, sie dürfen mit Satteldach bzw. Schleppdach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.	wie Hauptgebäude kein Kniestock Satteldach

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat Folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "Lehmgrube" in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigenverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Lohberg, den

....

II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132, in offener Bauweise.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschoßzahlen sind E + U bzw. E + D.
Es werden 2 Vollgeschoße (II) zugelassen.
Das Gebäude ist als E + U - Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe mehr als 1,50 m ansteigt.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

b) Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet ist in MI 1 und MI 2 gegliedert (BauNVO § 1, Abs. 4). Das Baugebiet ist Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBI I S. 132, in offener Bauweise.
Im MI 1 dürfen ausschließlich Betriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Das Mischgebiet MI 2 soll ausschließlich dem Wohnen dienen.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Im MI 1: Die max. zulässige Geschoßzahl = II.
Die zulässig max. Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Im MI 2: wie 1.a)1.1 (WA)

2. Hauptgebäude

A) WA und MI 2

a) Die Firstrichtungen sind frei wählbar.
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßzahlen sind Höchstwerte.
c) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
d) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24° und 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 150 cm, am Ortgang bis max. 100 cm, (bei Balkonüberdachung max. 2,00 m). Bei einer Dachneigung ab 28° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.
Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
e) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
f) Die Traufhöhe darf an der Talseite gemessen ab natürlichem Gelände, bei E + D 4,75 m und bei E + U 7,00 m nicht übersteigen.
g) Der Kniestock darf bei E + D 1,25 m; bei E + U 1,25 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.
h) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
i) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.
j) Fenster sind in sehendem Format auszubilden.

B) MI 1

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßzahlen sind Höchstwerte.
c) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22° und 32° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Dachgauben wie unter Punkt 2 A) d.
d) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
e) Die Traufhöhe darf, gemessen ab natürlichen Gelände, an der Talseite 7,00 m und an der Bergseite 5,50 m nicht übersteigen.
f) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

3. Nebengebäude, Garagen

A) WA und MI 2

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Der Dachüberstand an der Traufe darf 100 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird eine max. Wandhöhe von i.M. 3,00 festgesetzt).
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.
Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in einer Holzausfachung herzustellen.
Sämtliche Stellplätze, Garagenzufahrten, Lagerflächen, Fußwege, untergeordnete Wege, Grundstückszufahrten etc. sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird nur wassergebundene Decke, Schotterrasen Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine und Öko-Steine zugelassen.
Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen.
Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet.
Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

B) MI 1

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude.
Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Für betriebliches Parken sind ausreichend Plätze auf Privatgrund auszuweisen.
Die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dagegen sprechen.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene 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 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Einfriedung

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune 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.

6. Stützmauern, Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig.
Nur im Bereich der Garagenzufahrten können kleine Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert.
Bei Parzelle 46 und 53 darf auf der Bachböschung keine Auffüllung vorgenommen werden.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/2 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen

Die festgesetzen Baugrenzen können nur insoweit genutzt werden, als die nach Art. 6 BayBO erforderlichen bauordnungrechlichen Regelungen eingehalten werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen.
Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Ostseite

Die Parzellen 9, 17, 22, 26, 30, 34, 39, 44 und 52 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume	
Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer plataoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
alle Obst- und Nußbäume	
Sträucher	
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna u. laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribis alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosisima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

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 pyramidalaufrechten 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).

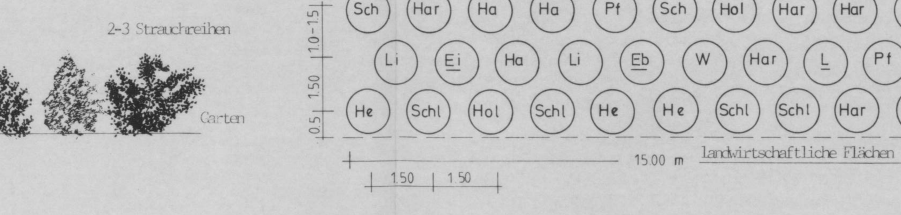
10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.
Je 300 m Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstückgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.
Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

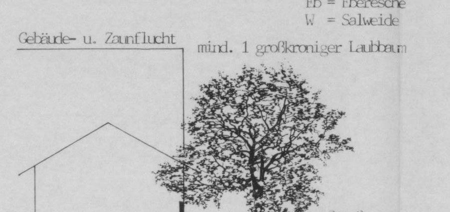
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde	Ha = Hasel	Sch = Wollig, Schneeball
Ei = Stieleiche	Hol = Holunder	Pf = Pfaffenhütchen
Eb = Eberesche	He = Heckenrose	Li = Liguster
W = Salweide	Har = Hartriegel	Schl = Schlehe



Schutz des Mutterboden § 39 BBauG

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden 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 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 Gründüngungsmischung einzusäen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohberg, den 18.12.1995

....
Sperl, 1. Bgm.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08/94 hat in der Zeit vom 17.10.1994 bis 28.11.1994 stattgefunden.

Lohberg, den 18.12.1995

....
Sperl, 1. Bgm.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03/95 bzw. 8/95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.05.1995 bis 03.06.95 bzw. vom 13.09.1995 bis 15.10.95 öffentlich ausgelegt.

Lohberg, den 18.12.1995

....
Sperl, 1. Bgm.

4. Satzung

Die Gemeinde Lohberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.12.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12/95 als Satzung beschlossen.

Lohberg, den 18.12.1995

....
Sperl, 1. Bgm.

5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 18.12.1995 Az — gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Mit Schreiben vom 21.02.1996, Az 50.1-610/B14.2.6 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Lohberg, den 27.02.1996

....
Sperl, 1. Bgm.

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 27.02.96 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lohberg, den 27.02.96

....
Sperl, 1. Bgm.

B.Nr. 14.2.6.
rechtswirksam seit "27.02.96"
Sg. 50.1. (H. Schmidbauer)

Gemeinde:

Lohberg
OT Lohberghütte

Lkr.: **Cham**

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet:

"Lehmgrube"

Cham, im August 1994

Planfertiger: Daiser

Ing.-Büro Hermann Daiser
Waldschmidtstraße 2, 93413 Cham

Nutzungsschema

WA / MI 2	II E+D / E+U
SD	28°-36°
o	—

MI 1	II E+I
SD	22°-32°
o	—

Lageplan 1:1000

Übersichtslageplan 1:5000

Zeichenerklärung

a. Hinweise

367 — Flurstücksnummer

bestehende Grenzen

geplante Grenzen

624 625 626 — Höhenschichtlinien

Böschung

Auf jeder Parzelle sollte zum Sammeln von Niederschlagswasser, welches in Haus und Garten verwendet werden kann, eine Anlage errichtet werden. Ebenso ist auf jeder Parzelle zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer anzustreben (Sickerschacht).

b. verbindliche Festsetzungen

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
3 = Dachform SD = Satteldach
4 = Dachneigung
5 = Bauweise o = offene Bauweise
6 = —

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990
MI 1 = Gewerbe MI 2 = Wohnen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

geplante Wohnbebauung mit frei wählbarer Firstrichtung
geplante Garagen mit frei wählbarer Firstrichtung

Baugebietseingrünung privat

öffentliche Grünfläche
(Parzelle 28 : Parkanlage)

private Grünfläche
(Parzelle 55)

Bäume zu pflanzen

Sträucher zu pflanzen

F — Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)

freizuhaltendes Sichtfeld

P — Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä)

Schutzstreifen 20 KV-Leitung

Parzellennummer

Abgrenzung der Parzellen

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

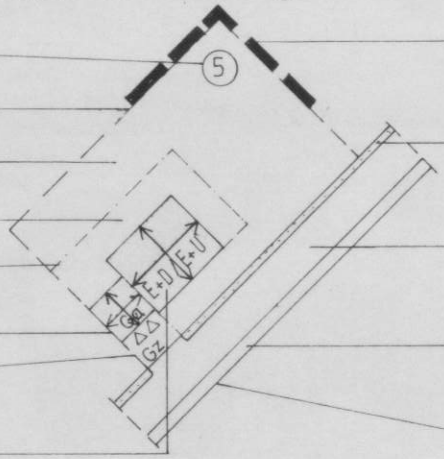
Baugrenze

Garage

Garagenzufahrt

max. Zahl der Geschoße

Garage erdüberdeckt — Ga



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenbegleitgrün 0.75 m
(Schotterrasen)

Verkehrsfläche 5.25 m
bituminöse Befestigung

Gehweg 1.50 m
bituminös befestigt

Straßenbegrenzungslinie

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Abwasserleitung)

Versorgungsfläche: Elektrizität, Trafostation

II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132, in offener Bauweise.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschoßzahlen sind E + U bzw. E + D.
Es werden 2 Vollgeschoße (II) zugelassen.
Das Gebäude ist als E + U - Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe mehr als 1,50 m ansteigt.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

b) Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet ist in MI 1 und MI 2 gegliedert (BauNVO § 1, Abs. 4). Das Baugebiet ist Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBI I S. 132, in offener Bauweise.
Im MI 1 dürfen ausschließlich Betriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Das Mischgebiet MI 2 soll ausschließlich dem Wohnen dienen.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Im MI 1: Die max. zulässige Geschoßzahl = II.
Die zulässig max. Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Im MI 2: wie 1.a)1.1 (WA)

2. Hauptgebäude

A) WA und MI 2

a) Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßzahlen sind Höchstwerte.

c) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).

d) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24° und 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 150 cm, am Ortgang bis max. 100 cm, (bei Balkonüberdachung max. 2,00 m). Bei einer Dachneigung ab 28° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.
Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.

e) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.

f) Die Traufhöhe darf an der Talseite gemessen ab natürlichem Gelände, bei E + D 4,75 m und bei E + U 7,00 m nicht übersteigen.

g) Der Kniestock darf bei E + D 1,25 m; bei E + U 1,25 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.

h) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

i) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.

j) Fenster sind in sehendem Format auszubilden.

B) MI 1

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßzahlen sind Höchstwerte.

c) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22° und 32° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Dachgauben wie unter Punkt 2 A) d.

d) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.

e) Die Traufhöhe darf, gemessen ab natürlichen Gelände, an der Talseite 7,00 m und an der Bergseite 5,50 m nicht übersteigen.

f) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.

3. Nebengebäude, Garagen

A) WA und MI 2

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 100 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird eine max. Wandhöhe von i.M. 3,00 festgesetzt). Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.
Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in einer Holzausfachung herzustellen.

Sämtliche Stellplätze, Garagenzufahrten, Lagerflächen, Fußwege, untergeordnete Wege, Grundstückszufahrten etc. sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird nur wassergebundene Decke, Schotterrasen Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine und Öko-Steine zugelassen.
Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen.
Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet.
Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

B) MI 1

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude.
Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Für betriebliches Parken sind ausreichend Plätze auf Privatgrund auszuweisen.
Die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dagegen sprechen.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene 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 1,00 m^2 zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m^2 und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Einfriedung

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen sind nur Funktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern, Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig.

Nur im Bereich der Garagenzufahrten können kleine Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert.

Bei Parzelle 46 und 53 darf auf der Bachböschung keine Auffüllung vorgenommen werden.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/2 der Dac hfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen

Die festgesetzen Baugrenzen können nur insoweit genutzt werden, als die nach Art. 6 BayBO erforderlichen bauordnungrechlichen Regelungen eingehalten werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen.

Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Ostseite

Die Parzellen 9, 17, 22, 26, 30, 34, 39, 44 und 52 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ▩). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer plataoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna u. laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u. lantana

Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribis alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosisima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana,caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

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 pyramidalaufrechten 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).

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

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

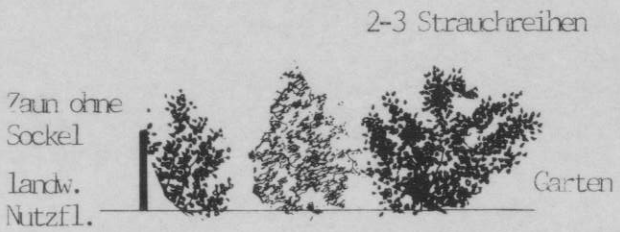
Je 300 m Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

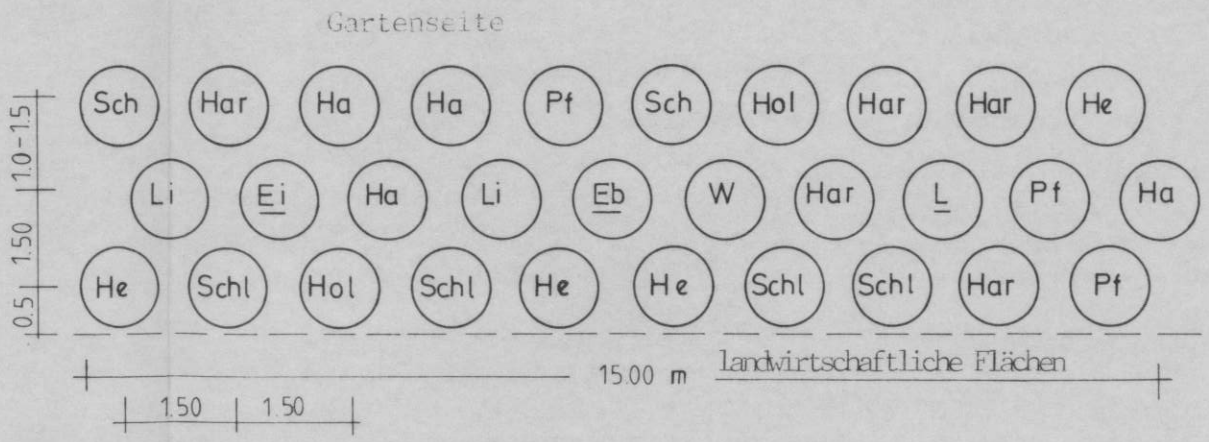
10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstückgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes

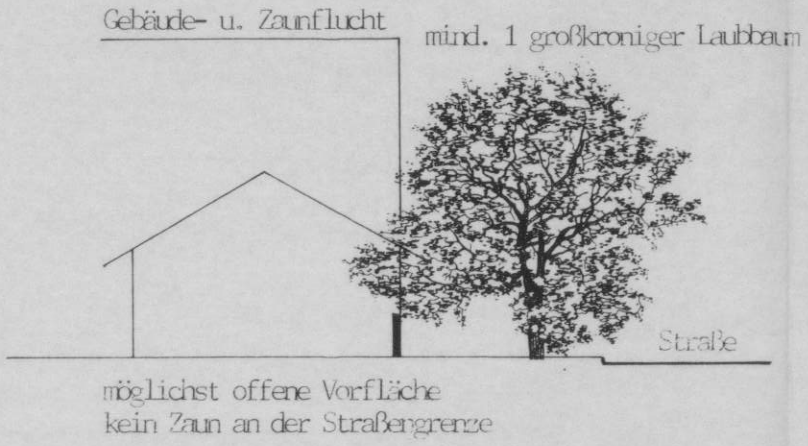




Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde	Ha = Hasel	Sch = Wollig, Schneeball
Ei = Stieleiche	Hol = Holunder	Pf = Pfaffenhütchen
Eb = Eberesche	He = Heckenrose	Li = Ligustier
W = Salweide	Har = Hartriegel	Schl = Schlehe



Schutz des Mutterboden § 39 BBauG

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden 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 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 Gründüngungsmischung einzusäen.

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat Folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Lehmgrube" in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigenverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Lohberg, den

.....

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohberg, den 18.12.1995

.....
Sperl, 1. Bgm.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08/94 hat in der Zeit vom 17.10.1994 bis 28.11.1994 stattgefunden.

Lohberg, den 18.12.1995

.....
Sperl, 1. Bgm.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03/95 bzw. 8/95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.05.1995 bis 03.06.95 bzw. vom 13.09.1995 bis 15.10.95 öffentlich ausgelegt.

Lohberg, den 18.12.1995

.....
Sperl, 1. Bgm.

4. Satzung

Die Gemeinde Lohberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.12.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12/95 als Satzung beschlossen.

Lohberg, den 18.12.1995

.....
Sperl, 1. Bgm.

5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 18.12.1995 Az – gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Mit Schreiben vom 21.02.1996, Az 50.1-610/B14.2.6 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Lohberg, den 27.02.1996

.....
Sperl, 1. Bgm.

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 27.02.96 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lohberg, den 27.02.96

.....
Sperl, 1. Bgm.