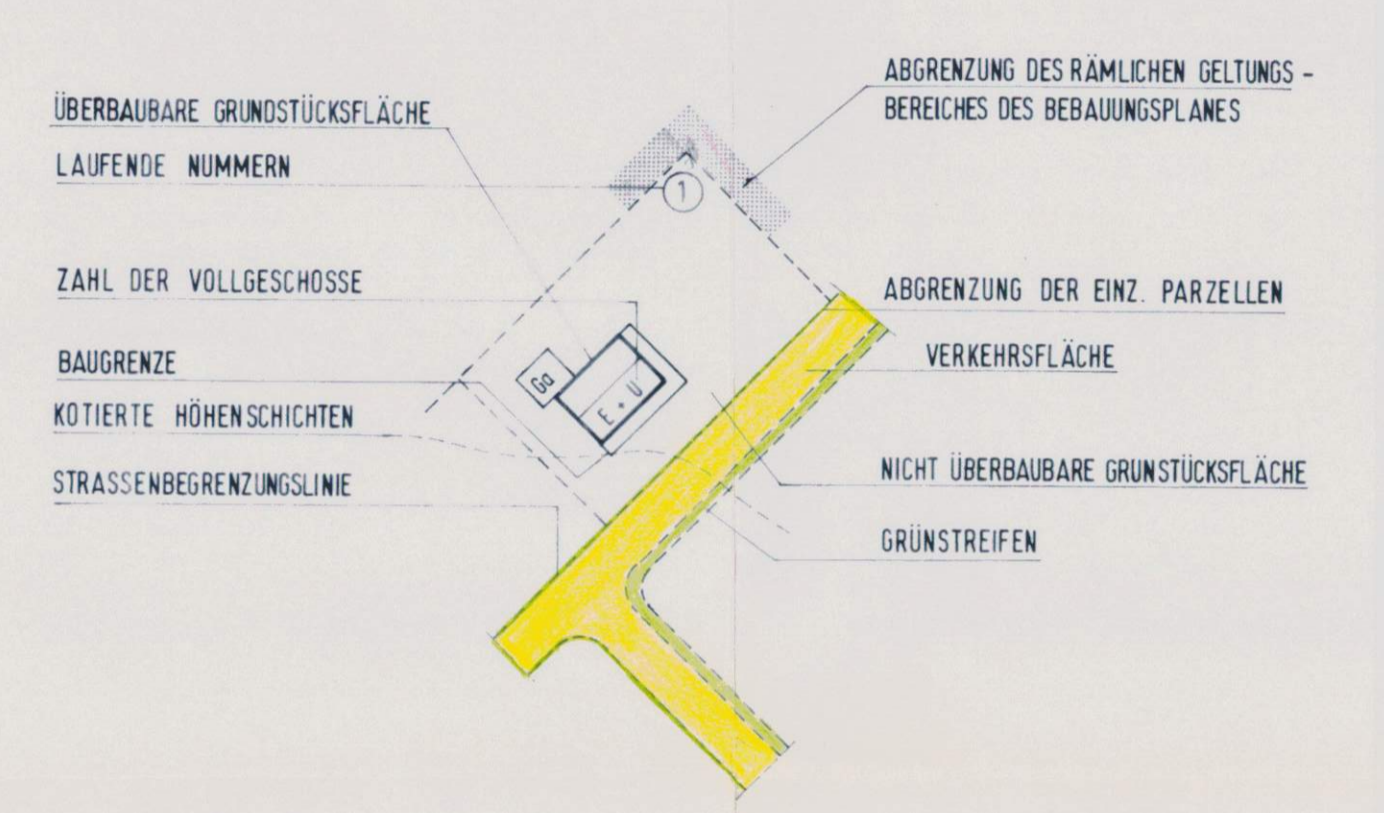


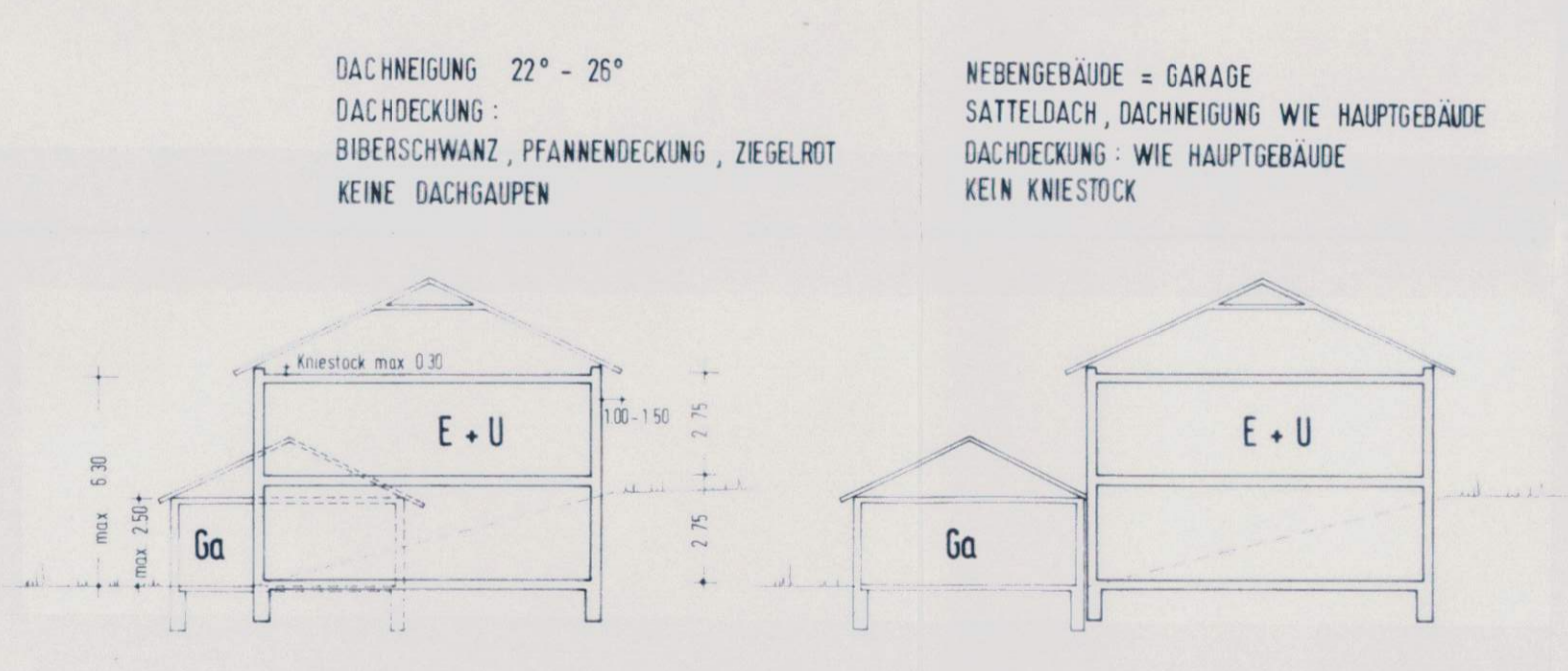


### Zeichenerklärung

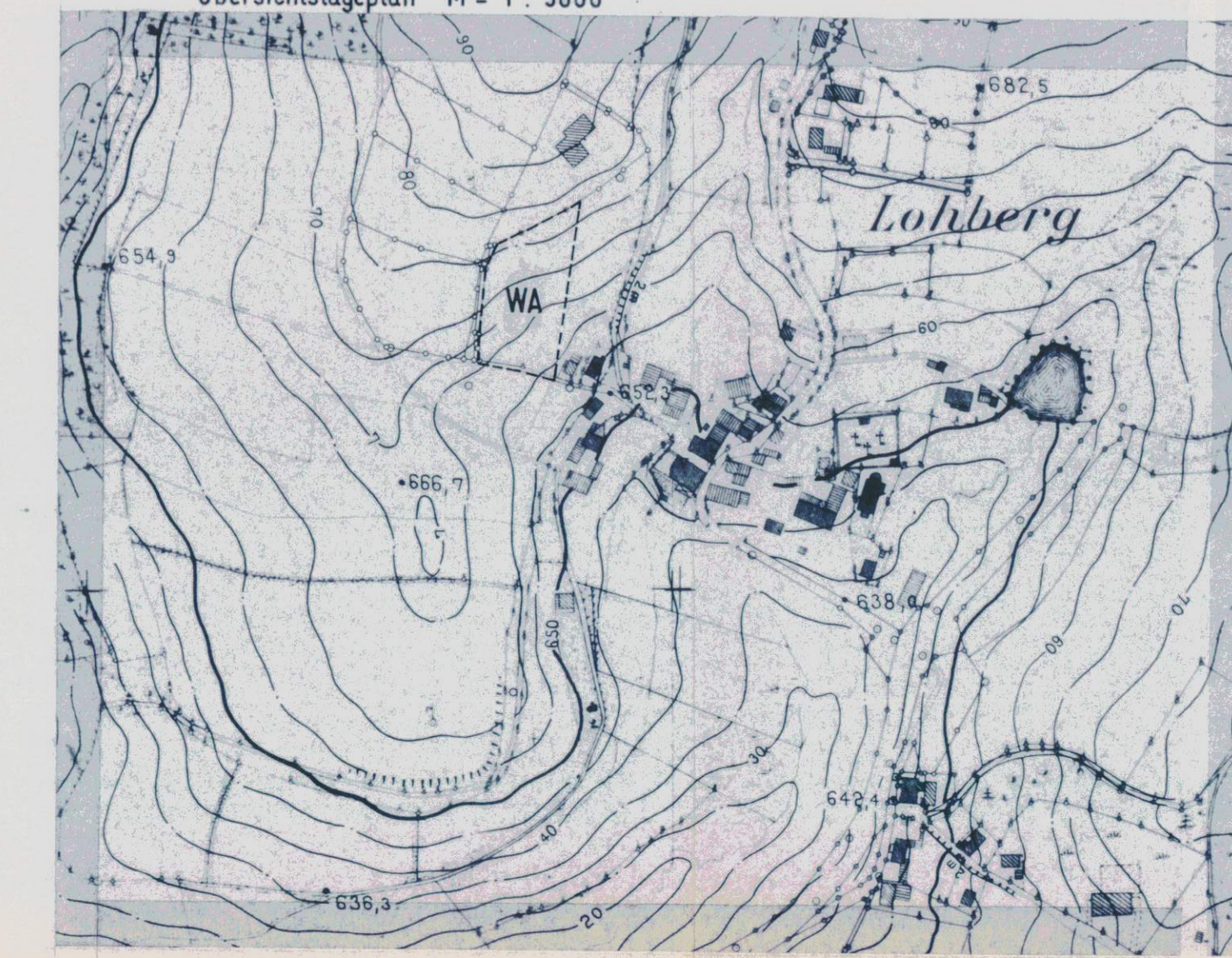
- Geplante Wohnbebauung E+U mit Angabe der Firststrichtung
- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- Hochspannungseitung



### REGELBEISPIEL M = 1 : 200



### Übersichtslageplan M = 1 : 5000



### Bebauungsvorschriften

1. Nutzungsart:  
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (19.09.1977 BGBL. I S. 1763) in offener Bauweise.
2. Hauptgebäude:  
a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.  
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschöbshöhen sind zwingend.  
c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite **soil** allgemein 5 : 4 betragen.  
d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).  
e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22° und 26° auszubilden und mit naturrotten Tondachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe und Ortsgang sind zwischen 1,00 m und max 1,50 m auszubilden.
3. Nebengebäude (Garagen):  
Zugelassen sind geneuerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ein Grenzbaurecht festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.
4. Außenwerbung:  
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
5. Einfriedigungen:  
a) An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Feldern und Rohmatten mit einer max. Höhe von 1,20 m einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 - 15 cm betragen darf, zulässig.  
b) An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatzen bzw. Hanichelzäune zulässig. Die Zaunflucht ist in den Straßenzügen mit festgelegten offenen Vorgartenbereichen auf die Gebäudeflucht zurückzusetzen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzzäune müssen einheitlich mit naturbraunem Holzschutzmittel imprägniert werden.
6. Terrassen:  
Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Naturstein oder verputztem Mauerwerk.  
Terrassierungen sind weitgehend zu vermeiden. Sie sind nur zulässig, wenn sie höchstens bis zu 0,60 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachböschungen (30° Neigung) oder Natur- bzw. Trockenmauern (max. Höhe 0,60 m) mit Bepflanzung in das Gelände eingefügt werden.
7. Bepflanzungen:  
Die Bepflanzung der Gärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen durchzuführen. Die Pflanzen sind gärtnerisch zu pflegen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen (Nadelbäume sind nicht zugelassen). Die Zäune an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind durchgehend mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen.
8. Eingrünung:  
Zur Eingrünung der Baugebietsränder, wie im Plan festgesetzt, sind vierreihige Schutzpflanzungen zu erstellen. Als Pflanzmaterial sind heimische Laubbäume, wie Ahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hainbuche, Roterle und Birke und heimische Straucharten wie Salweide, Hasel, Liguster, Hartriegel und Schneeball zu verwenden.
9. Freileitungen und Antennen:  
Freileitungen, mit Ausnahme von Mittelspannungseleitungen sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer und Antennen sind, soweit möglich, im Dachboden, im übrigen auf der der Straße abgewandten Seite anzubringen. Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.
10. Abstandsflächen:  
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - müssen mindestens 4,00 m betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.
11. Solarheizungen:  
Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

# Gemeinde LOHBERG

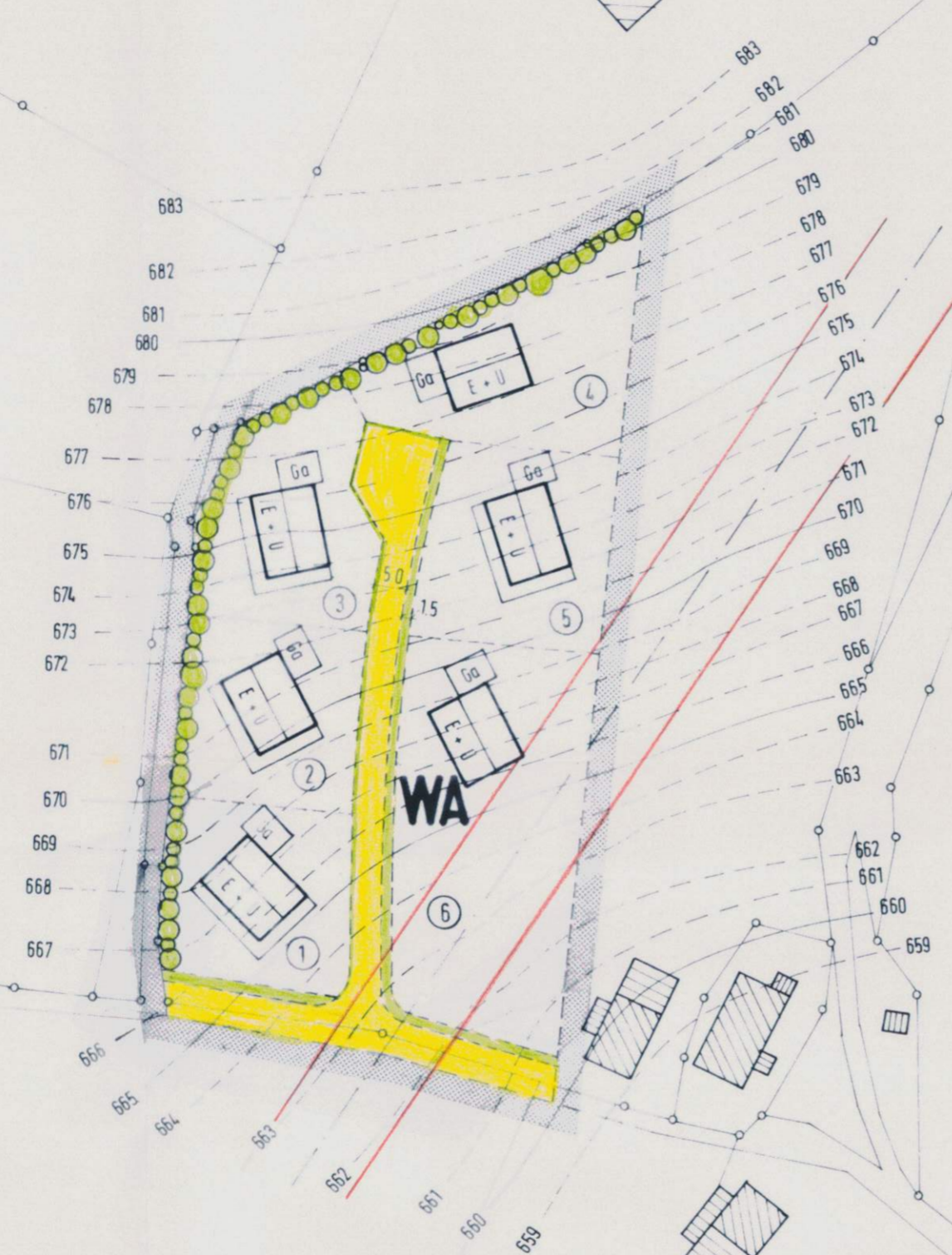
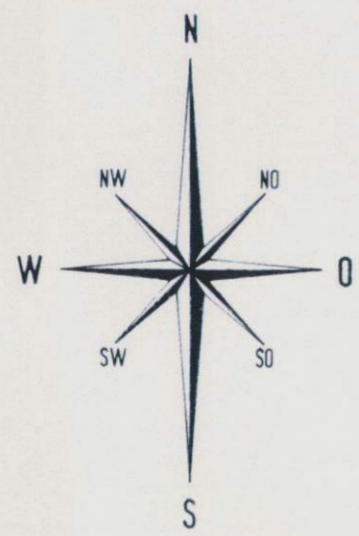
## Lkr. CHAM

### BEBAUUNGSPLAN

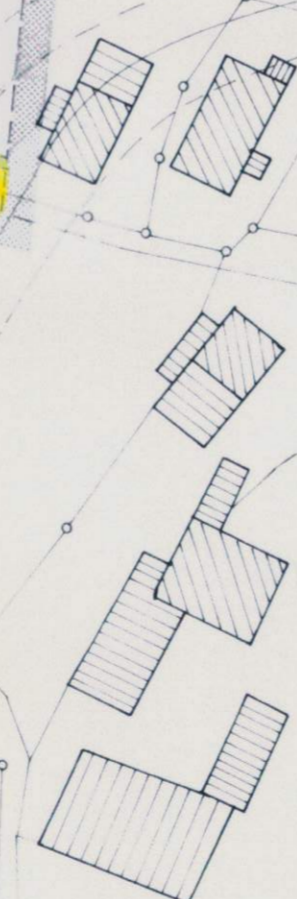
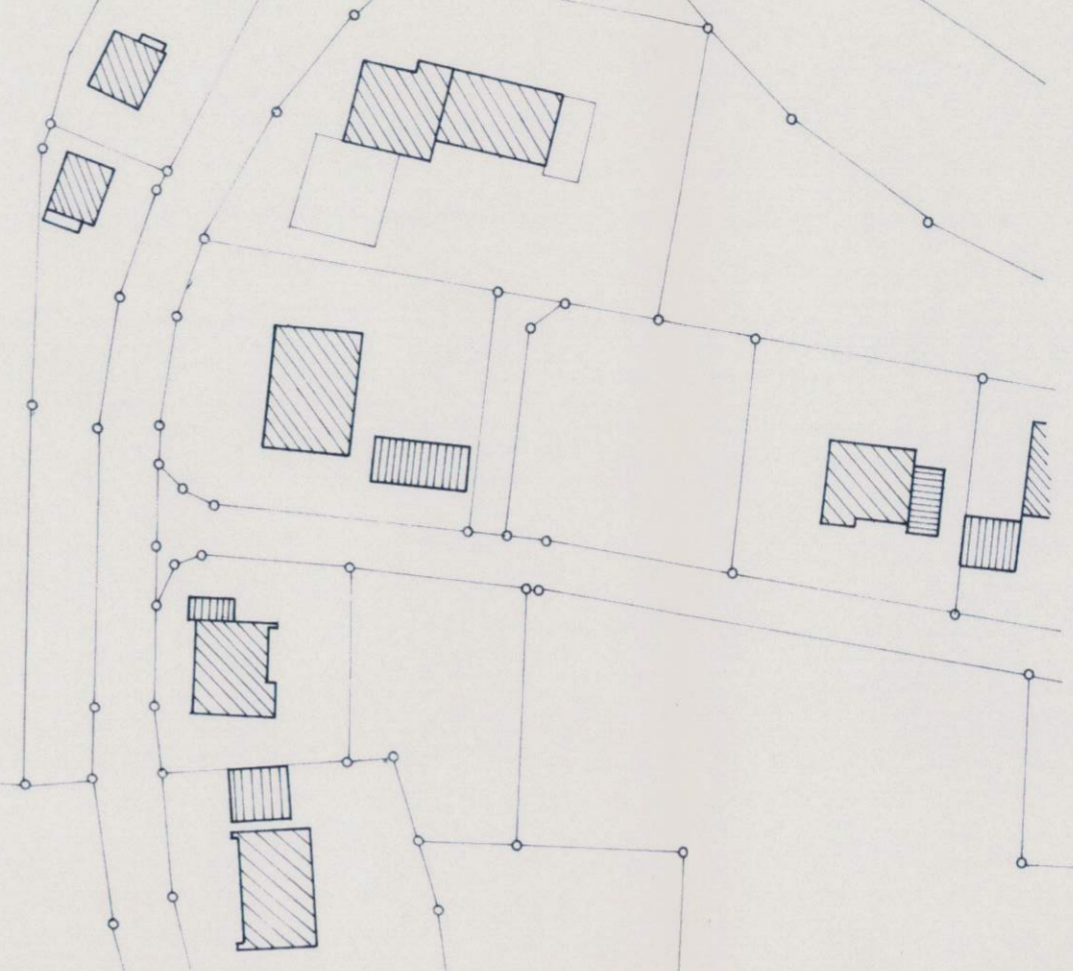
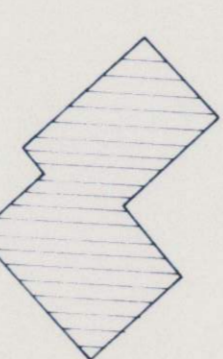
#### Baugebiet: „LOHBERG - WEST“

- 27. Oktober 1980 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes.
- 11. November 1980 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
- 17. August 1981 - 18. September 1981 Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBAuG.
- 24. September 1981 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBAuG.
- 15. Januar 1982 Billigung des Bebauungsplanes durch Gemeinratsbeschluss.
- 18. Januar 1982 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.
- 19. März 1982 Öffentliche Auslegung von 25.01. bis 28.02.82. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung.
- 17.04.83 Genehmigung des Bebauungsplanes.
- 28. Feb. 1983 Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplanes.

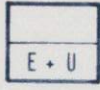
Cham, im Juni 1981  
 geändert im Nov 1981  
 Planfertiger: **ING. BORO HANS DORFNER**  
 INH. H. DAISER u. G. ZWISCHNER  
 ... DR. CHAM/CHEM. WABSCHEIDT, F. REISER ...



LOHBERG



# Zeichenerklärung



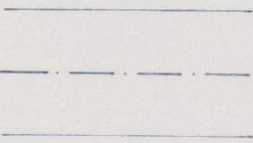
Geplante Wohnbebauung E + U mit  
angabe der Firstrichtung



bestehende Grenzen



geplante Grenzen



Hochspannungsleitung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

LAUFENDE NUMMERN

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUGRENZE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

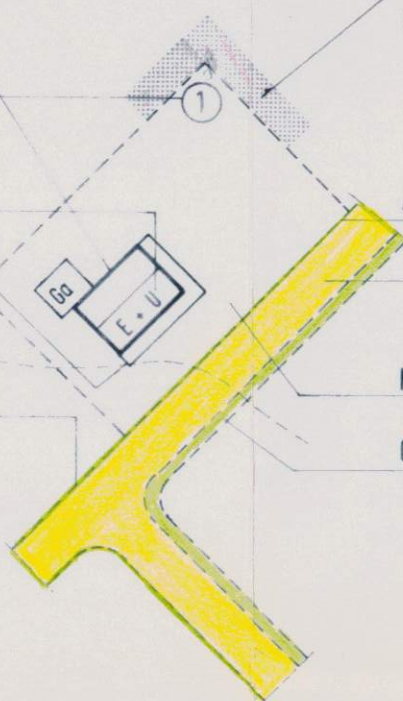
ABGRENZUNG DES RÄMLICHEN GELTUNGS -  
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG DER EINZ. PARZELLEN

VERKEHRSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

GRÜNSTREIFEN



# Bebauungsvorschriften

## 1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (15.09.1977 BGBL. I s. 1763) in offener Bauweise.

## 2. Hauptgebäude:

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind zwingend.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite **soll** allgemein 5 : 4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen  $22^{\circ}$  und  $26^{\circ}$  auszubilden und mit naturroten Tondachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel).  
Die Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind zwischen **1.00** m und max **1.50** m auszubilden.
- f) Als Aussenputz sind Glattputz oder Rauhpuz in gedeckten Farben zulässig.
- g) Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände beim Typ E + U 6,30 m nicht übersteigen.
- h) Ein evtl. Kniestock darf beim Typ E + U 0,30 m nicht übersteigen.
- i) Glasbausteinfenster sind nicht zulässig.

### 3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.

### 4. Außenwerbung:

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

### 5. Einfriedungen:

a) An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Feldern und Rohrmatten mit einer max. Höhe von 1,20 m einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 - 15 cm betragen darf, zulässig.

b) An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten bzw. Hanichelzäune zulässig.

Die Zaunflucht ist in den Straßenzügen mit festgelegten offenen Vorgartenbereichen auf die Gebäudeflucht zurückzusetzen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzzäune müssen einheitlich mit naturbraunem Holzschutzmittel imprägniert werden.

c) Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Naturstein oder verputztem Mauerwerk.

### 6. Terrassen:

Terrassierungen sind weitgehendst zu vermeiden. Sie sind nur zulässig, wenn sie höchstens bis zu 0,60 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachböschungen (30<sup>0</sup> Neigung) oder Natur- bzw. Trockenmauern (max. Höhe 0,60 m) mit Bepflanzung in das Gelände eingefügt werden.

## 7. Bepflanzungen:

Die Bepflanzung der Gärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen durchzuführen.

Die Pflanzen sind gärtnerisch zu pflegen.

Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen (Nadelbäume sind nicht zugelassen).

Die Zäune an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind durchgehend mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen.

## 8. Eingrünung:

Zur Eingrünung der Baugebietsränder, wie im Plan festgesetzt, sind vierreihige Schutzpflanzungen zu erstellen. Als Planzmaterial sind heimische Laubbäume, wie Ahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Heimbuche, Roterle und Birke und heimische Straucharten wie Salweide, Hasel, Liguster, Hartriegel und Schneeball zu verwenden.

## 9. Freileitungen und Antennen:

Freileitungen, mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer und Antennen sind, soweit möglich, im Dachboden, im übrigen auf der der Straße abgewandten Seite anzubringen.

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

## 10. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - müssen mindestens 4,00 m betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

## 11. Solarheizungen:

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.



17. Oktober 1980

Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes.



11. November 1980

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.



17. August 1981  
- 18. September 1981

Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG.



24. September 1981  
- 31. Oktober 1981

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG.



15. Januar 1982

Billigung des Bebauungsplanes durch Gemeinderatsbeschluß.



*W*

..18. Januar 1982

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.



..19. März 1982

Öffentliche Auslegung von 25.01. bis 28.02.82.  
Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung.



.....17. Feb. 83.....

Genehmigung des Bebauungsplanes.



..28. Feb. 1983...

Bekanntmachung des genehmigten Bebauungs-  
planes.