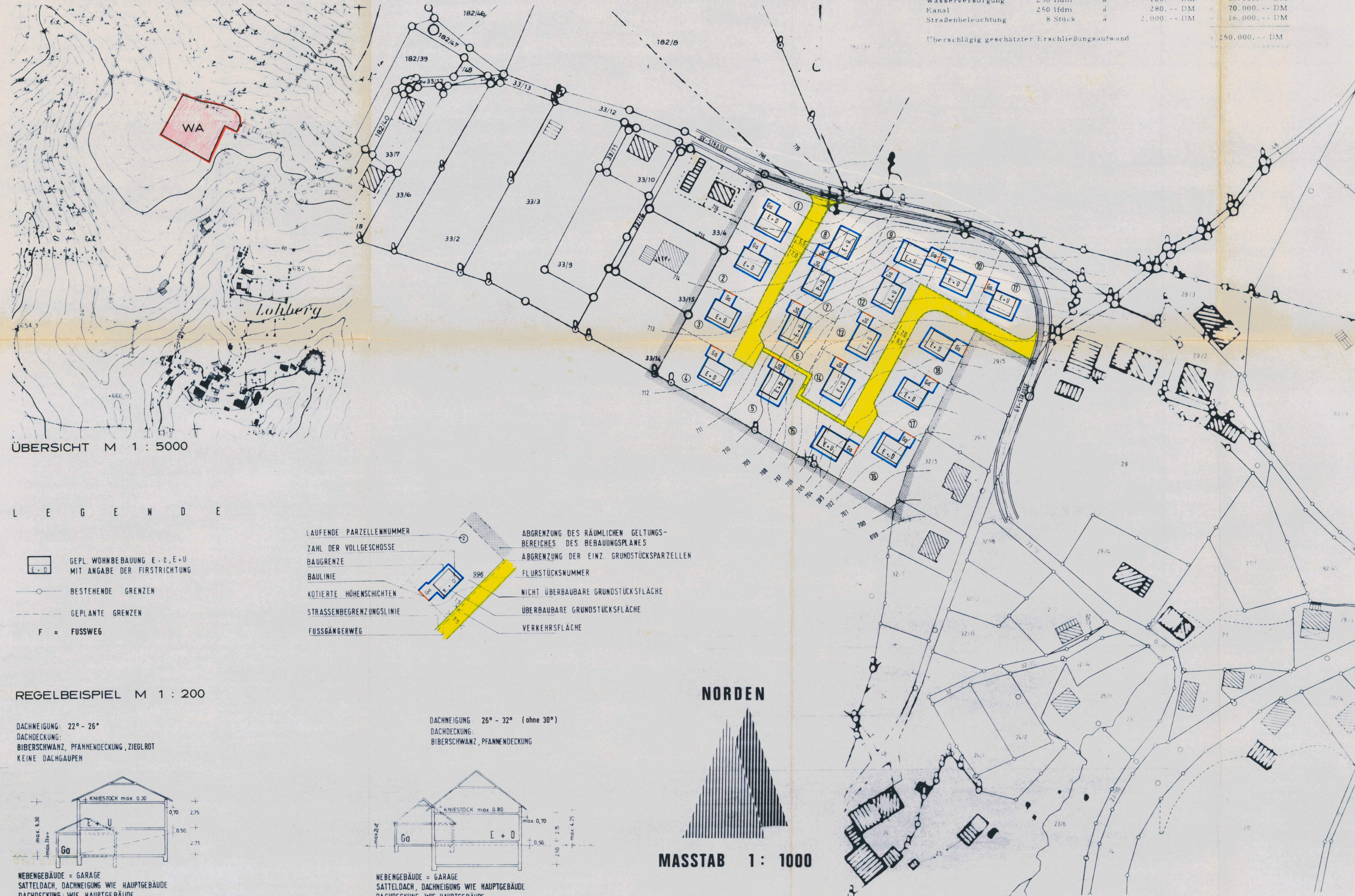


GEMEINDE LOHBERG LKR. CHAM

BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET „OBERLOHBERG – NORDWEST“

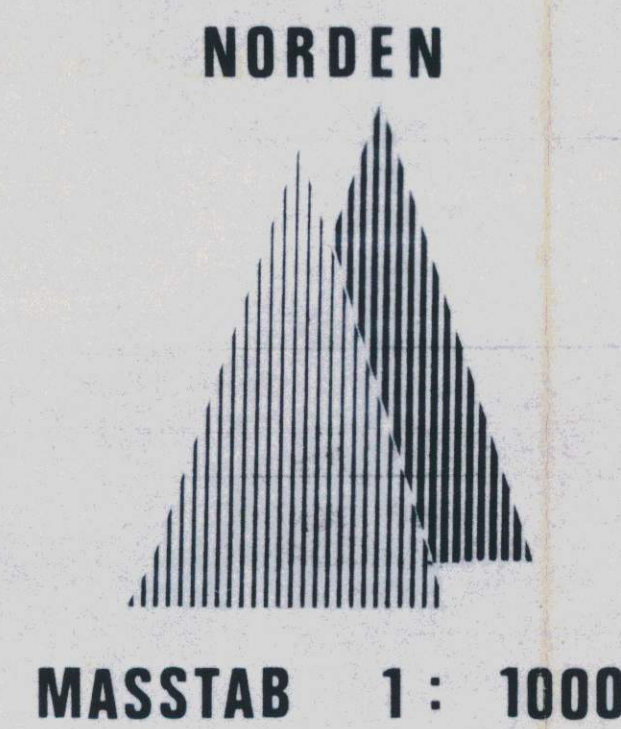
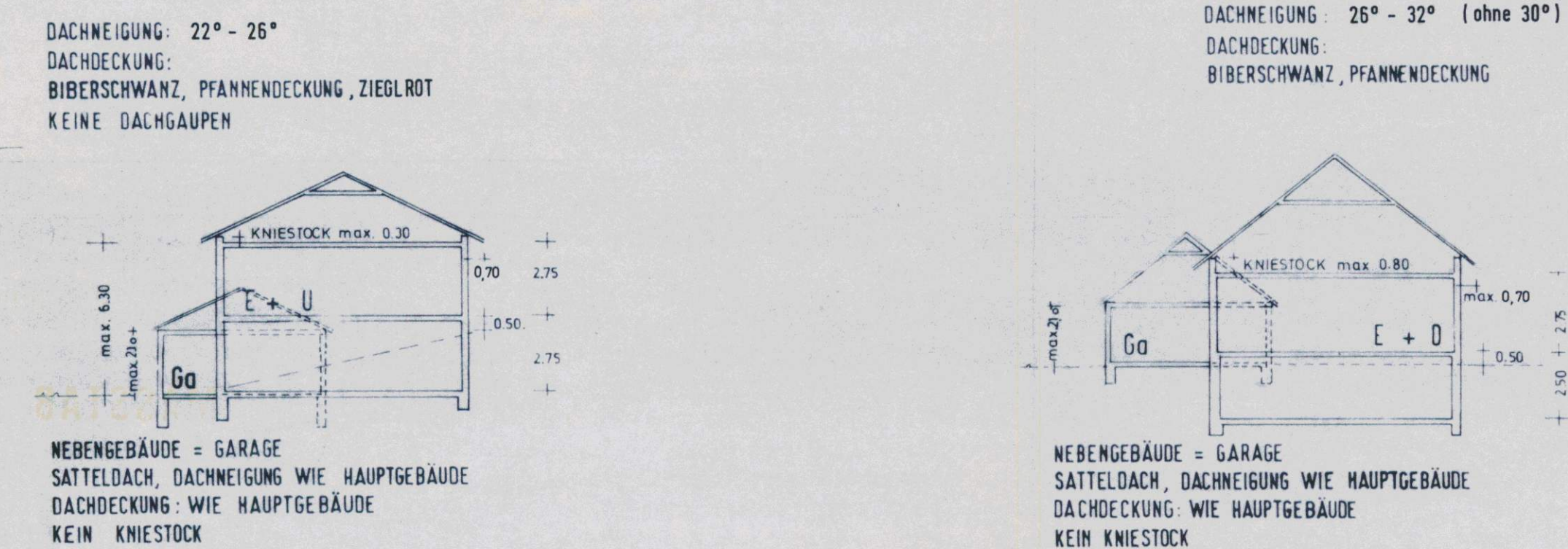


ÜBERSICHT M 1 : 5000

LEGENDE

- GEPL. WÖHNBEBAUUNG E, C, E+U MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- F = FUSSWEG
- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- KOTIERTE HÖHENRICHTEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FUSSGÄNGERWEG
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZELLEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- VERKEHRSLÄCHE

REGELBEISPIEL M 1 : 200



Begründung

Die Gemeinde Lohberg verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid der Regierung der Oberpfalz vom 22.3.1979 Nr. 420 - 1191 CHA - 14 I 79). Zu diesem Plan wurde am 12.7.1979 ein Ergänzungsverfahren eingeleitet und durchgeführt.

Die aufgezeigte Fläche ist voll aus dem ergänzten Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Die Erschließung ist sichergestellt: zentrale Wasserversorgung vorhanden, Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage sichergestellt, durch den Neuausbau einer Gemeindeverbindungsstraße ist die ordnungsgemäße Zufahrt zum Baugebiet gewährleistet, die Stromversorgung wird durch die OBAG durchgeführt.

Die Abgabebereitschaft des Baugebiets ist ebenfalls sichergestellt, der Grundstücksverkehr erfolgt auf privater Basis unter Mitwirkung der Gemeinde.

Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten

Straßenflächen	1.800 m ²	a	70.-- DM	= 126.000.-- DM
Kleinwegflächen	200 m ²	a	40.-- DM	= 8.000.-- DM
Wasserversorgung	250 lfdm	a	120.-- DM	= 30.000.-- DM
Kanal	250 lfdm	a	280.-- DM	= 70.000.-- DM
Straßenbeleuchtung	8 Stück	a	2.000.-- DM	= 16.000.-- DM
Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand				= 250.000.-- DM

Bebauungsvorschriften

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschöszahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebüdes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebüdes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 70 cm. Am Ortsgang bis zu 1.10 m. Die Gebäude sind in landschaftsgebundener Bauweise, ohne Loggien und Glasbausteine und mit gefälliger Fenstergliederung zu erstellen. Zur Dacheindeckung sind ziegelrote Tondachplatten zu verwenden. Außenputz in gedeckten Farben als Glatt- oder Rauputz. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E + D 4,25 und E + U 6,30 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebüden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzuleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

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 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

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Zulässig sind nur Einfriedungen aus Holzlattenzäunen einschl. Sockel 1,00 m hoch, wobei der Sockel max 10 cm Höhe nicht überschreiten darf. Maschendraht ist nur an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen. Mauern und sonst. geschlossene Wände sind nicht zugelassen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzlattenzäune sind mit natur- bzw. mittelbraun eingefärbten Schutzanstrichen zu imprägnieren.

6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung. Betonmauern sind nicht zugelassen.

7. Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen erfolgen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche soll mind. ein mittel oder großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Nadelbäume sind nicht zugelassen! Die Durchgehende Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken und Sträuchern wird festgesetzt, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. Zur Einbindung in den freien Landschaftsraum auf der Südgrenze der Parz. 16, 15, 5 und 4, sowie auf der Westgrenze der Parz. 4, ist eine Bepflanzung bestehend aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen anzulegen !!!

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabelanschlüsse zu erfolgen. Fernsehantennen sind soweit möglich, im Dachboden unterzubringen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

- Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 9. Nov. 1979
- Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 30. Mai 1980
- Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBAUG 10. März bis 16. April 1980
- Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bauungsvorschriften 19. Juni bis 21. Juli 1980
- Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBAUG vom 23.6.80 i.d.F. vom 18.8.76 (BGBl. 2256) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (BayGVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.73 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.74 (GVBl. S 502) sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung i.d. Neufassung vom 1.10.74 (GVBl.S. 513), geändert durch Gesetz vom 11.11.74 (GVBl.S. 610) 22. August 1980
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt 25. November 1981
- Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung 08. Dezember 1981

Cham, den 15. November 1979

Planfertiger :

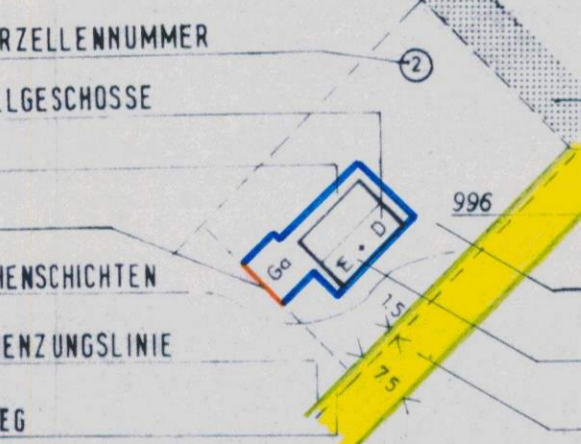
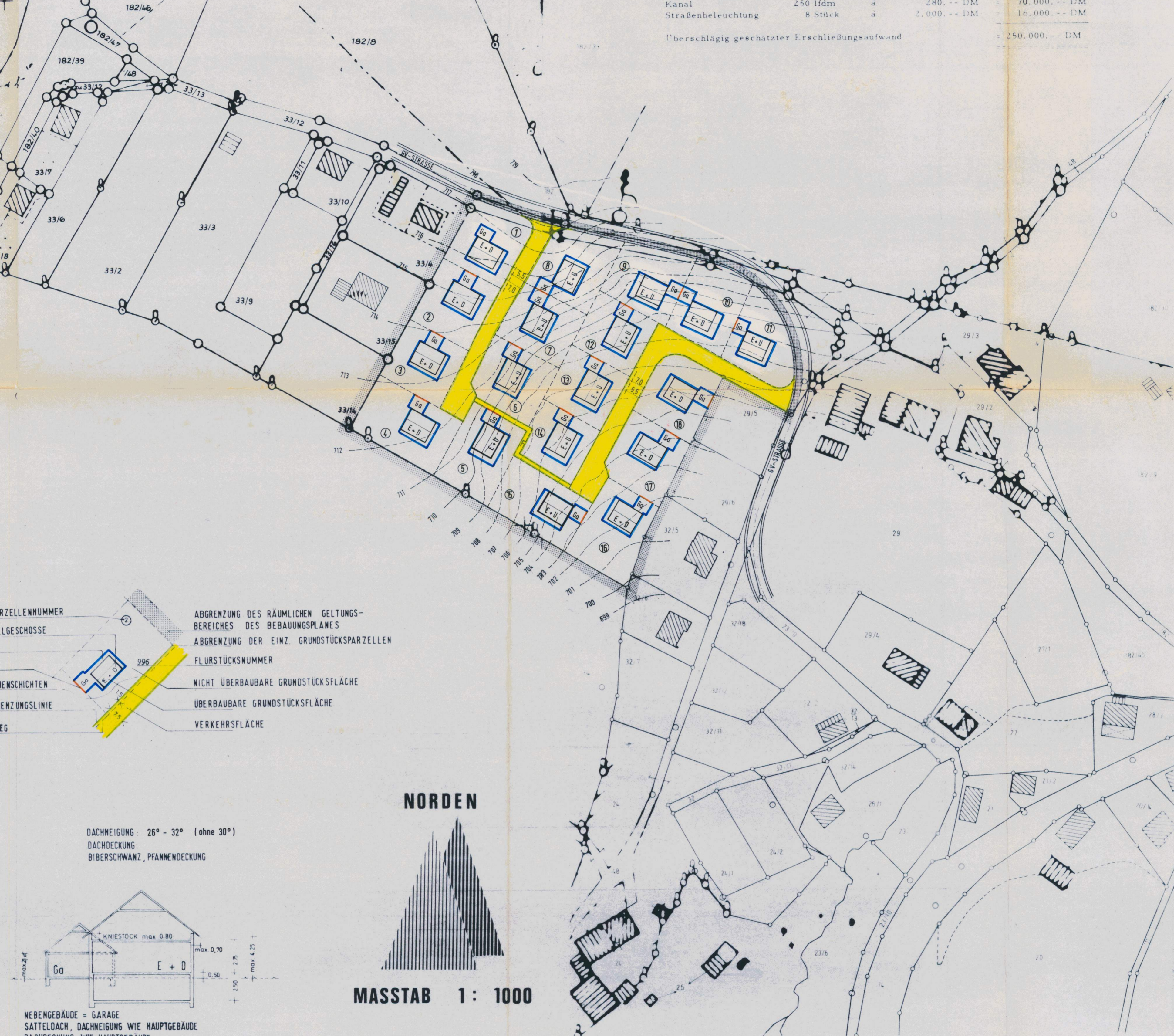
ING. BORO HANS DORFNER
INH. H. DAISER U. G. ZWICK
480 CHAM/OPF. WALDSCHMIDTSTR. 7 TEL. 2811



Gemeinde Lohberg
[Signature]

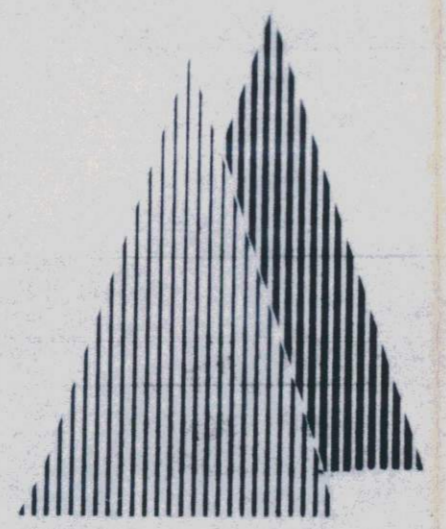
Speil, A. Bgm.

Kanal 250 lfdm a 280.-- DM = 70.000.-- DM
 Straßenbeleuchtung 8 Stück a 2.000.-- DM = 16.000.-- DM
 Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand = 250.000.-- DM



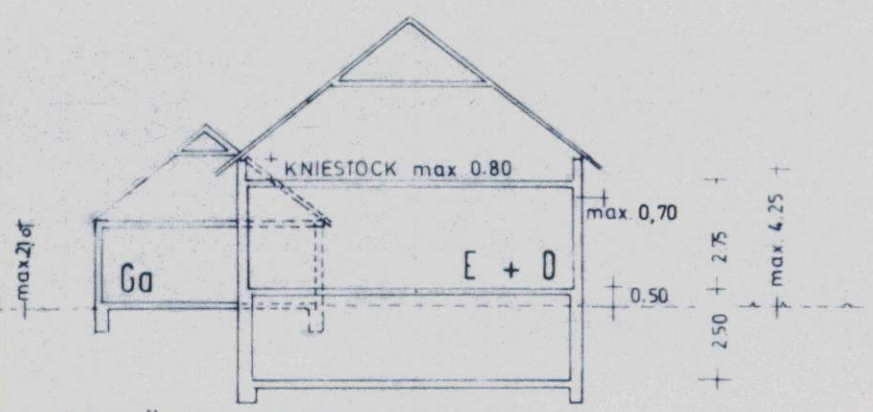
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZELLEN
- FLURSTÜCKNUMMER
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- VERKEHRSLÄCHE

NORDEN






MASSTAB 1 : 1000














DACHNEIGUNG : 26° - 32° (ohne 30°)
 DACHDECKUNG :
 BIBERSCHWANZ, PFANNENDECKUNG



NEBENGEBAUDE = GARAGE
 SATTELDACH, DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBAUDE
 DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBAUDE

L E G E N D E

-  GEPL. WOHNBEBAUUNG E · D, E + U
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
-  BESTEHENDE GRENZEN
-  GEPLANTE GRENZEN
- F = FUSSWEG**

-  LAUFENDE PARZELLENNUMMER
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
-  BAUGRENZE
-  BAULINIE
-  KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  FUSSGÄNGERWEG
-  ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZELLEN
-  FLURSTÜCKSNUMMER
-  NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
-  ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
-  VERKEHRSFÄCHE



Bebauungsvorschriften

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 70 cm., am Ortgang bis zu 1.10 m. Die Gebäude sind in landschaftsgebundener Bauweise, ohne Loggien und Glasbausteine und mit gefälliger Fenstergliederung zu erstellen. Zur Dacheindeckung sind ziegelrote Tondachplatten zu verwenden. Außenputz in gedeckten Farben als Glatt- oder Rauputz. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E + D 4.25 und E + U 6.30 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und-farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

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 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

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1.20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

Zulässig sind nur Einfriedungen aus Holzlattenzäunen einschl. Sockel 1.00 m hoch, wobei der Sockel max 10 cm Höhe nicht überschreiten darf. Maschendraht ist nur an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen. Mauern und sonst. geschlossene Wände sind nicht zugelassen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sind. Die Holzlattenzäune sind mit natur- bzw. mittelbraun eingefärbten Schutzanstrichen zu imprägnieren.

6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung. Betonmauern sind nicht zugelassen.

7. Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Grünstreifen soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen erfolgen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche soll mind. ein mittel oder großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Nadelbäume sind nicht zugelassen! Die Durchgehende Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken und Sträuchern wird festgesetzt, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. Zur Einbindung in den freien Landschaftsraum auf der Südgrenze der Parz. 16 , 15 , 5 und 4 , sowie auf der Westgrenze der Parz. 4 , ist eine Bepflanzung bestehend aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen anzulegen !!!

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabelanschlüsse zu erfolgen. Fernsehantennen sind soweit möglich, im Dachboden unterzubringen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mind. 4.0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	9. Nov. 1979
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	30. Mai 1980
Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG	10. März bis 16. April 1980
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungs- planes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften	19. Juni bis 21. Juli 1980
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.6.60 i.d.F. vom 18.8.76 (BGBl. 2256) in Ver- bindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (BayGVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Frei- staat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.73 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.74 (GVBl. S 502) sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung i.d. Neufassung vom 1.10.74 (GVBl.S. 513), geändert durch Gesetz vom 11.11.74 (GVBl.S. 610)	22. August 1980
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt	25. November 1981
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung	08. Dezember 1981