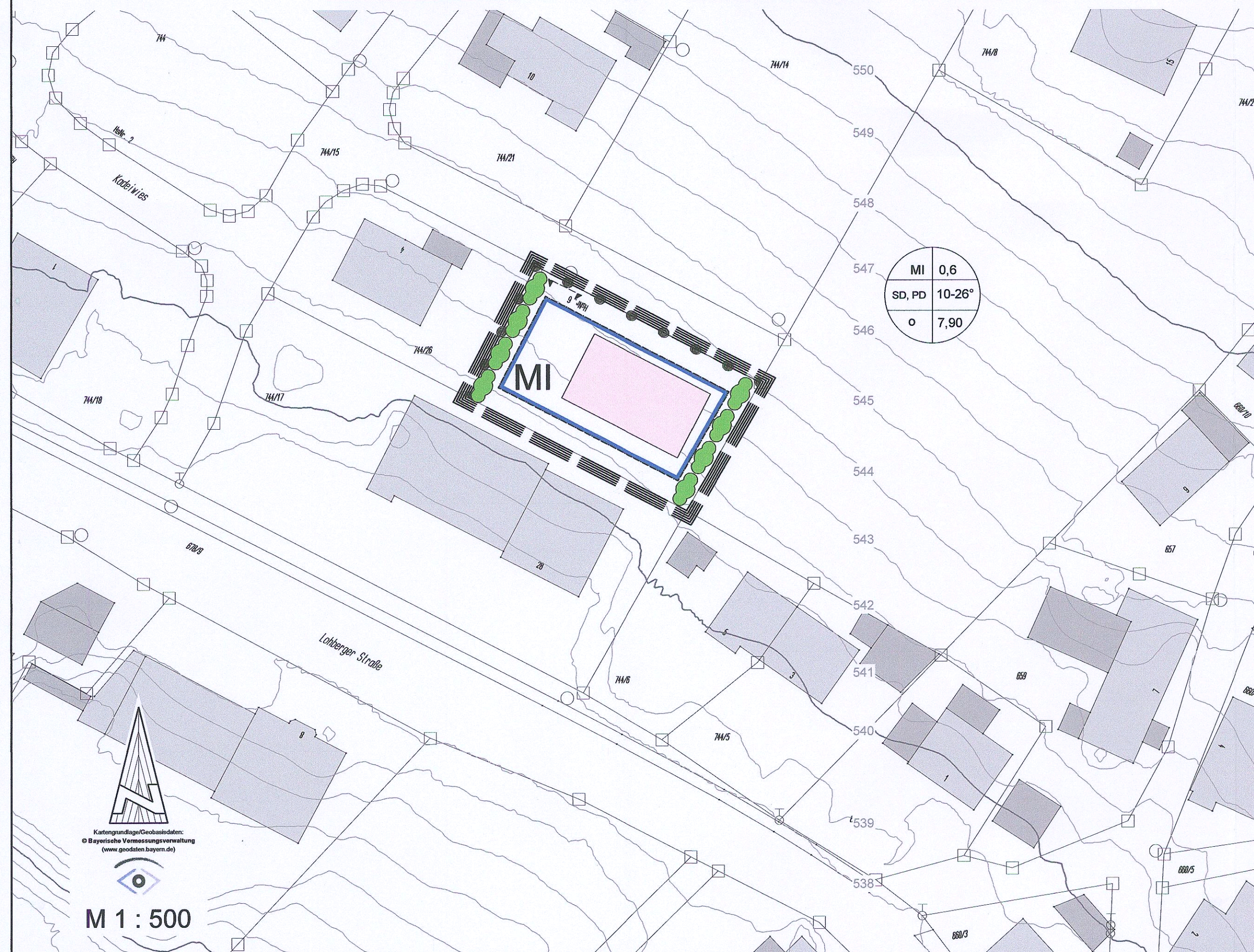


derzeit rechtsverbindlicher Bebauungsplan



M 1 : 1000

Bebauungsplan "Kadeiwiese" - Deckblatt Nr. 1



M 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Mischgebiet § 6 BauNVO 1990
 - Abgrenzung des Geltungs- bzw. Änderungsbereiches
 - Baugrenze
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - Einfahrtsbereich
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = max. Grundflächenzahl
 - 3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach,
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = Bauweise: o = offen
 - 6 = max. zulässige Wandhöhe

PLANLICHE HINWEISE

- 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (privat)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Bebauung - vorgeschlagener Baukörper
- bestehende Bebauung
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern

Übersichtsplan 1 : 5000



VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung vom 06.04.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kadeiwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2017 hat in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2017 hat in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Lohberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kadeiwiese" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2017 als Satzung beschlossen.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kadeiwiese" in der Fassung vom 30.11.2017 wurde am 06.12.17 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lohberg, den 06.12.17
 (Siegel) Franz Müller, 1. Bürgermeister

Lohberg, den 06.12.17
 (Siegel) Franz Müller, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan
 "Kadeiwiese - 1. Änderung"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Lohberg den Bebauungsplan i. d. F. vom 30.11.2017 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 30.11.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
 - Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 30.11.2017
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500 und Legende vom 30.11.2017
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 30.11.2017

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohberg, den 06.12.17
 (Siegel) Franz Müller, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan
 "Kadeiwiese"
 1. Änderung



GEMEINDE LOHBERG
 LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

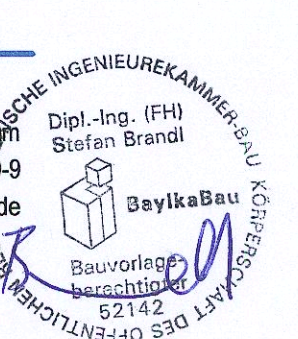
Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 93413 Cham
 Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
 email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 29.06.2017

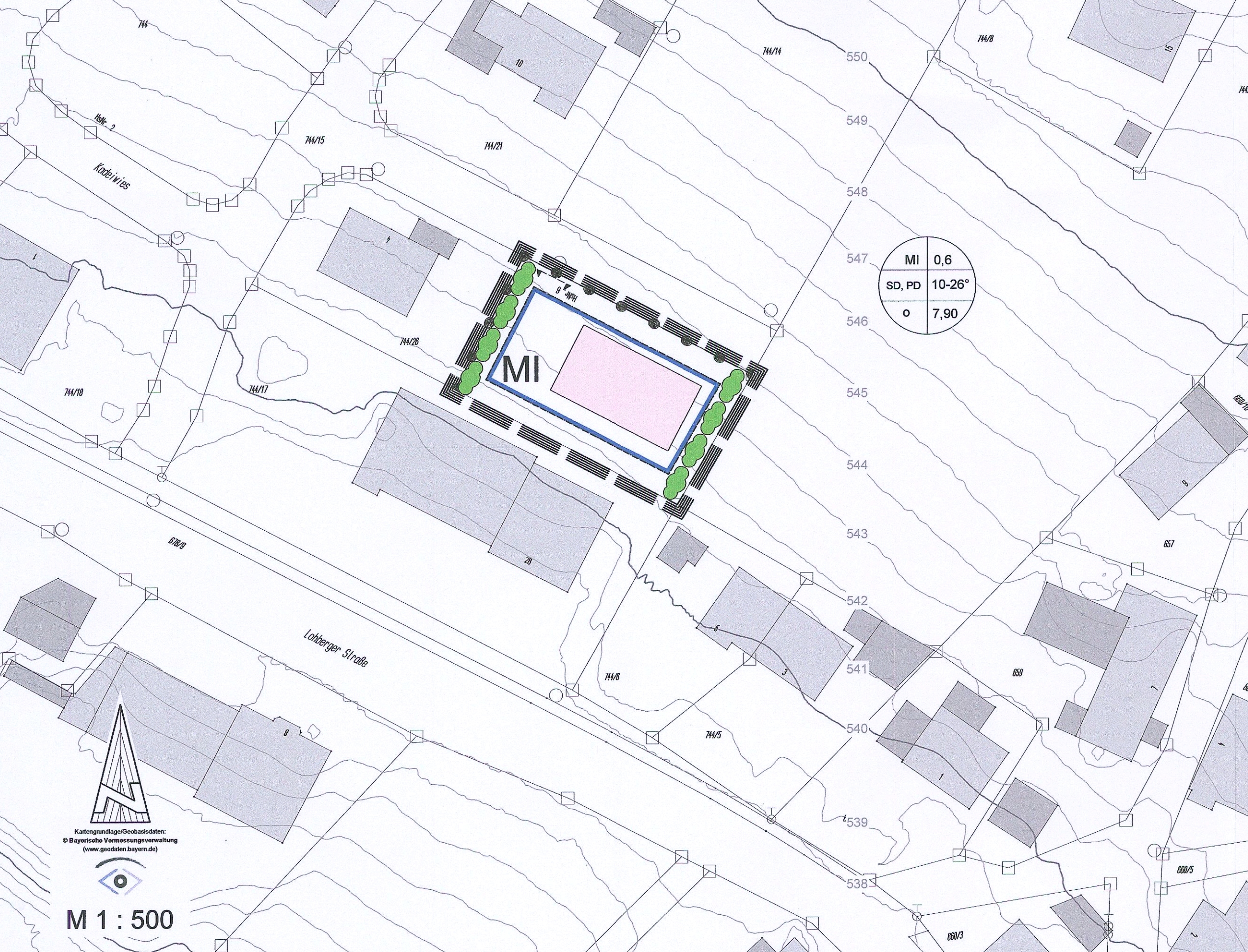
21.09.2017

30.11.2017



derzeit rechtsverbindlicher Bebauungsplan

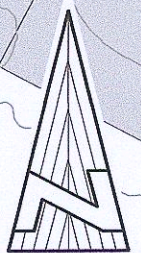




MI	0,6
SD, PD	10-26°
o	7,90

MI

Lohberger Straße



Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



M 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Mischgebiet
§ 6 BauNVO 1990



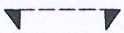
Abgrenzung des Geltungs- bzw. Änderungsbereiches



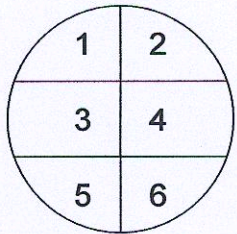
Baugrenze



Grenze unterschiedlicher Nutzung



Einfahrtsbereich

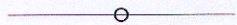


1 = Art der Nutzung
2 = max. Grundflächenzahl
3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach,
4 = Dachneigung
5 = Bauweise: o = offen
6 = max. zulässige Wandhöhe

PLANLICHE HINWEISE



2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (privat)



bestehende Grundstücksgrenzen



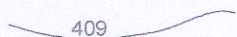
gepl. Bebauung - vorgeschlagener Baukörper



bestehende Bebauung

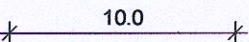
392

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie

409



Bemaßung in Metern

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen und Hinweise gelten:

(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet ist ein „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 04.05.2017, BGBl. I, S.1057).

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

$$\text{GRZ} = 0,60 \text{ und } \text{GFZ} = 1,20$$

max. zulässige Wandhöhen: 7,90 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Pultdach

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 10° – 26° gewählt.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen. Carports sind zulässig.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.

max. zulässige Wandhöhen: 4,25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentl. Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Für die Parzelle 13 gilt die Regelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,25 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,25 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,00 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Bepflanzung und Eingrünung

12.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haseinuss (*Corylus avellana*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

12.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 12.1). Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

12.3 Baugebietseingrünung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen

An der Ost- und Westseite des Änderungsgebietes wird zur Abschottung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und zur bestehenden Bebauung im Westen eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen in autochthoner Pflanzqualität erfolgen. (Artenauswahl siehe 12.1).

13. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung müssen zum Schutz von Fledermäusen und Insekten, warmweiße Leuchtsysteme und Lampen auf Basis von modernen LED-Beleuchtungssystemen verwendet werden.

D. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

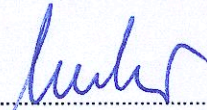
1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Lohberg zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **EVU Späth e.K. Lohberg** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen. Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes Lamer Winkel wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal abgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Lohberg hat in der Sitzung vom 06.04.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kadeiwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2017 hat in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2017 hat in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Lohberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kadeiwiese" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2017 als Satzung beschlossen.

Lohberg, den 06.12.17

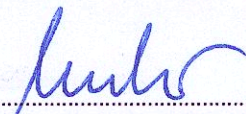



.....
Franz Müller, 1. Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kadeiwiese" in der Fassung vom 30.11.2017 wurde am 06.12.17 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lohberg, den 06.12.17




.....
Franz Müller, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Kadeiwiese - 1. Änderung"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Lohberg den Bebauungsplan i. d. F. vom 30.11.2017 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 30.11.2017 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

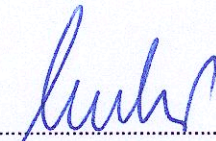
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 30.11.2017
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500 und Legende vom 30.11.2017
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 30.11.2017

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohberg, den 06.12.17




.....
Franz Müller, 1. Bürgermeister