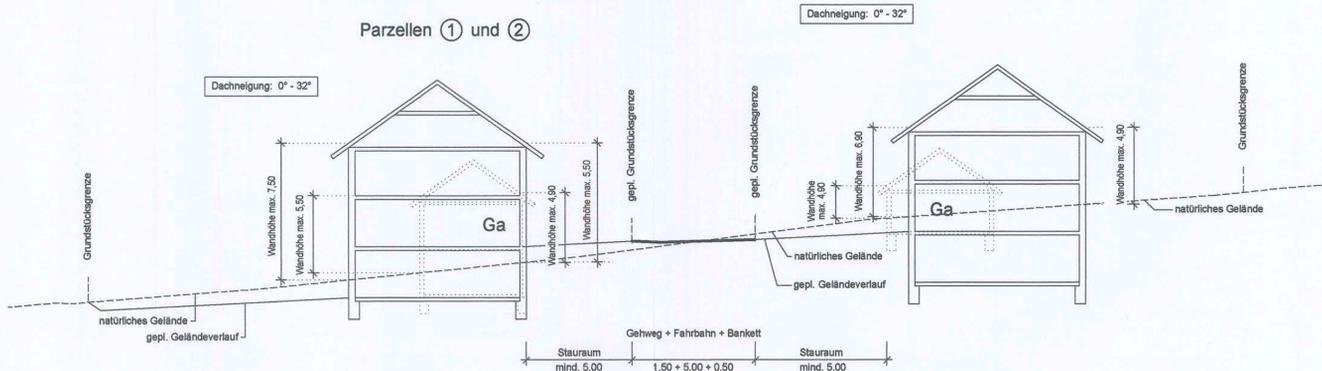


REGELQUERSCHNITTE M = 1 : 200

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!

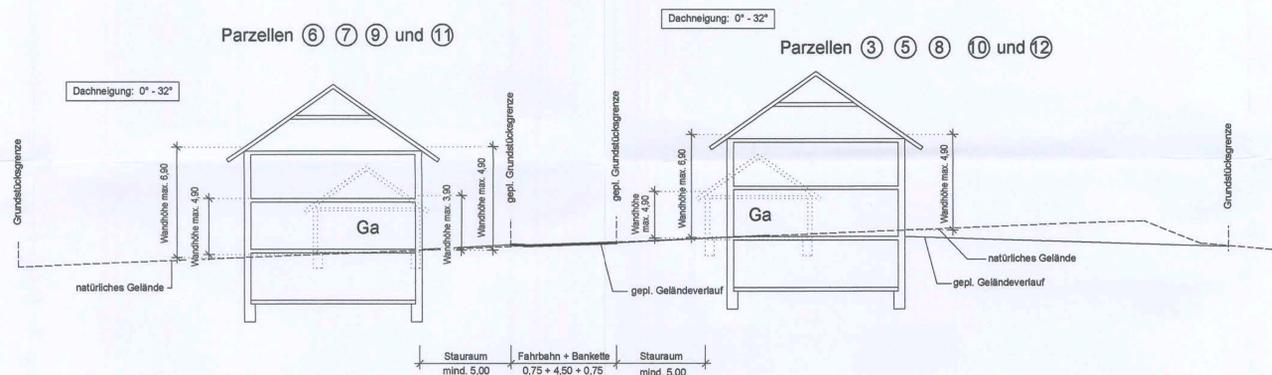
Parzellen ① und ②

Parzelle ④



Parzellen ⑥ ⑦ ⑨ und ⑪

Parzellen ③ ⑤ ⑧ ⑩ und ⑫



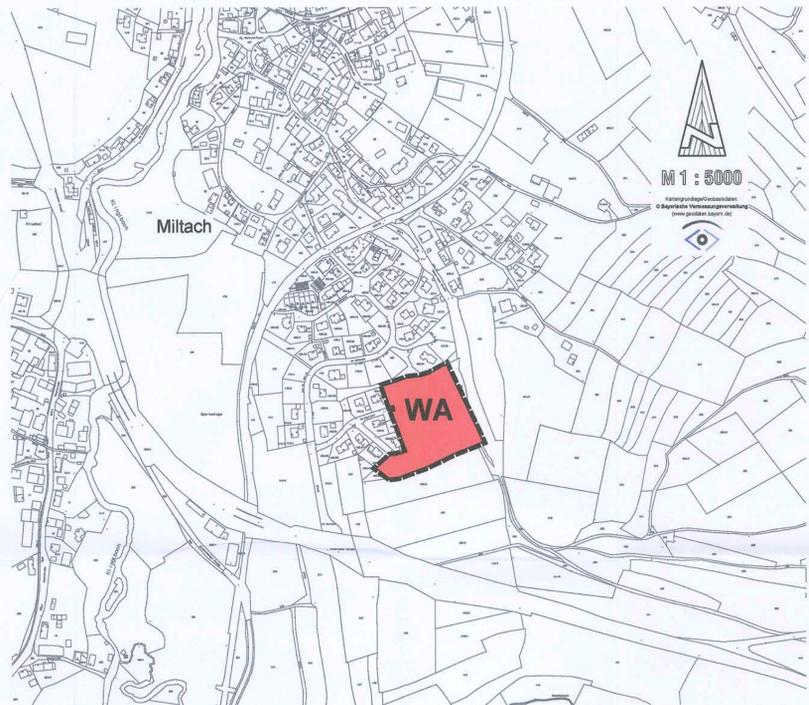
ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsfächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; hier Gehweg
- Wirtschaftsweg; versickerungsfähig
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- 2-reihige Hecke als Baugebietseingrünung
- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
- 3 = Dachneigung
- 4 = max. zulässige GRZ
- 5 = max. zulässige GFZ
- best. 20 kV-Leitung der Bayerwerk AG mit Schutzstreifen (oberirdisch)
- best. 20 kV-Leitung der Bayerwerk AG mit Schutzstreifen (unterirdisch)
- best. Fernwasserleitung der WBW mit Schutzstreifen (unterirdisch)

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- Höhengschichtlinie
- Bemaßung in Metern



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Miltach hat in der Sitzung vom 26.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hofäcker - Erweiterung II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2015 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 22.03.2017 hat in der Zeit vom 06.04.2017 bis 09.05.2017 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 22.03.2017 hat in der Zeit vom 06.04.2017 bis 09.05.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Miltach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.2017 den Bebauungsplan "Hofäcker - Erweiterung II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2017 als Satzung beschlossen.

Miltach, den 17. Aug. 2017 Aumeier, 1. Bürgermeister

Miltach, den 17. Aug. 2017 Aumeier, 1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Hofäcker - Erweiterung II" in der Fassung vom 20.07.2017 wurde am 17.08.2017 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.

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Hofäcker - Erweiterung II"
 Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Gemeinderat Miltach den Bebauungsplan i. d. F. vom 20.07.2017 als Satzung beschlossen.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 20.07.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.
- § 2 Bestandteile der Satzung**
Der Bebauungsplan besteht aus:
 - Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 20.07.2017
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 20.07.2017
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 20.07.2017

§ 3 Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Miltach, den 17. Aug. 2017 Aumeier, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"Hofäcker - Erweiterung II"

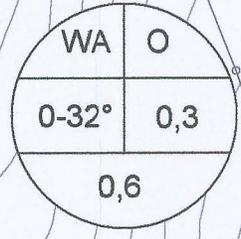
I.Nr. 16.01.13
Bestandskraft: 17.08.2017
Sg. 50

GEMEINDE MILTACH
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:
Brandl & Preischl
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 Dipl.-Ing. (FH) Stefan Brandl
 Weinbergstraße 28 93413 Cham
 Tel.: 0997/1996449-0 Fax: 0997/1996449-9
 email: info@brandl-preischl.de
 Bauverfasser:
 Bayerische Bauverwaltung
 521 67
 Planungsstand: 22.03.2017
 11.05.2017
 20.07.2017

Miltach



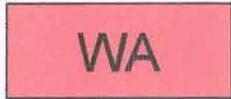
M 1 : 1000

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



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
hier Gehweg



Wirtschaftsweg; versickerungsfähig



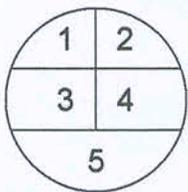
öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



2-reihige Hecke als Baugebietseingrünung



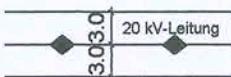
1 = Art der Nutzung

2 = Bauweise: O = offene Bauweise

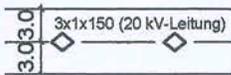
3 = Dachneigung

4 = max. zulässige GRZ

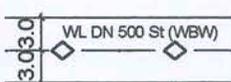
5 = max. zulässige GFZ



best. 20 kV-Leitung der Bayernwerk AG
mit Schutzstreifen (oberirdisch)



best. 20 kV-Leitung der Bayernwerk AG
mit Schutzstreifen (unterirdisch)



best. Fernwasserleitung der WBW
mit Schutzstreifen (unterirdisch)

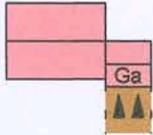
PLANLICHE HINWEISE



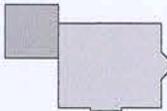
bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



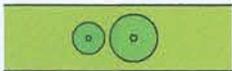
bestehende Bebauung

3

laufende Parzellennummer

54

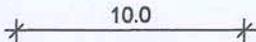
vorhandene Flurstücksnummer



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

REGELQUERSCHNITTE M = 1 : 200

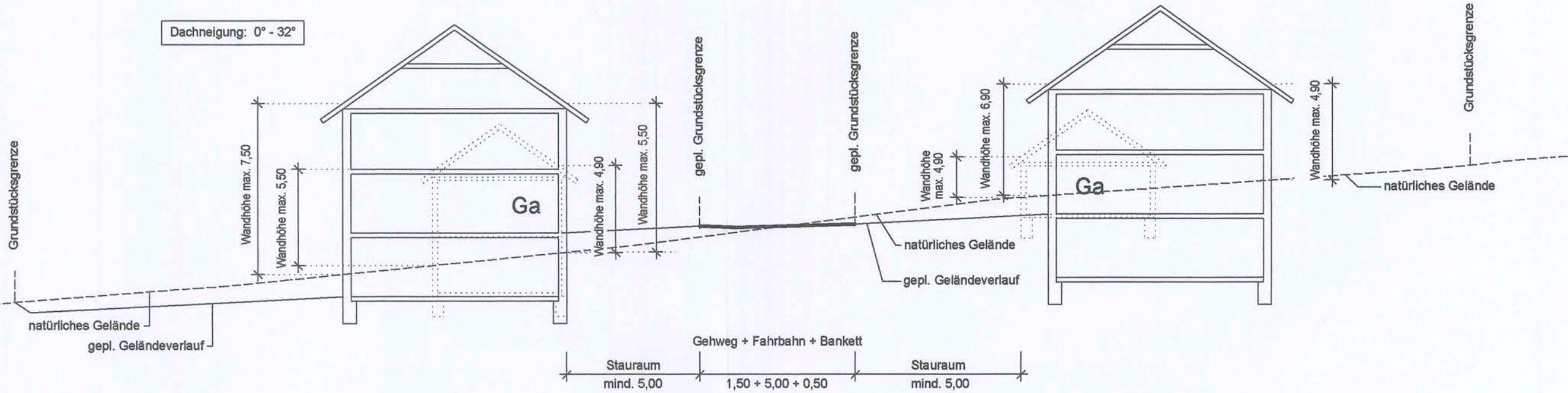
Parzelle ④

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!

Parzellen ① und ②

Dachneigung: 0° - 32°

Dachneigung: 0° - 32°

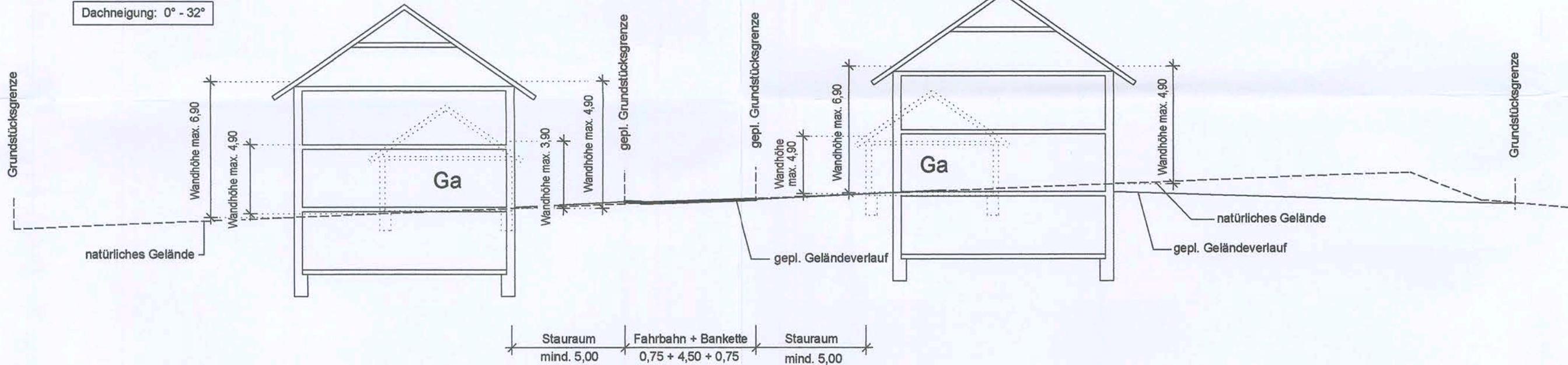


Parzellen ⑥ ⑦ ⑨ und ⑪

Dachneigung: 0° - 32°

Parzellen ③ ⑤ ⑧ ⑩ und ⑫

Dachneigung: 0° - 32°



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Miltach hat in der Sitzung vom 26.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hofäcker - Erweiterung II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2015 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 22.03.2017 hat in der Zeit vom 06.04.2017 bis 09.05.2017 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 22.03.2017 hat in der Zeit vom 06.04.2017 bis 09.05.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Miltach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.2017 den Bebauungsplan "Hofäcker - Erweiterung II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2017 als Satzung beschlossen.

Miltach, den 17. Aug. 2017



(Siegel)

.....
Aumeier, 1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Hofäcker - Erweiterung II" in der Fassung vom 20.07.2017 wurde am 17.08.2017 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.

Miltach, den 17. Aug. 2017



(Siegel)

.....
Aumeier, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Hofäcker - Erweiterung II"

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 Miltach den Bebauungsplan i. d. F. vom 20.07.2017 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 20.07.2017 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 20.07.2017
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 20.07.2017
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 20.07.2017

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Miltach, den **17. Aug. 2017**



(Siegel)

Aumeier, 1. Bürgermeister

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. Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Abstandsflächen) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Flachdächer sind erlaubt.

max. zulässige Wandhöhen:	Parzellen 1 – 2:	5,50 m talseits und 4,50 m bergseits
	Parzellen 3 – 12	4,90 m talseits und 3,90 m bergseits

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

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 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 Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Strom- und Fernmeldeanlagen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse erfolgen über Erdkabel.

Bei Bepflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Schutzzone von je 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorger bzw. mit dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

10. 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. Zur Reduzierung von Überflutungsgefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Ein kontinuierlicher, gedrosselter Abfluss von 1,5 l/s muss sichergestellt sein. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet (Parzellen 1 - 12) werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ortstraße „Am Hofacker“ bzw. „Am Kohlfeld“ der Kläranlage Miltach zugeführt.

11. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 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. 1,50 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

12. 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.

13. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

14. Bepflanzung und Eingrünung

14.1 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*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*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*).

14.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 14.1). 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.

14.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

C. 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 Miltach zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regensburg** 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. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Für die Außenbeleuchtung sollen fledermaus- und insektenfreundliche, warmweiße Leuchtsysteme und Lampen (LED) verwendet werden.
6. 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.
7. 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 der Gemeinde Miltach wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
8. 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 einen bestehenden Regenwasserkanal „Am Hofacker“ abgeführt.