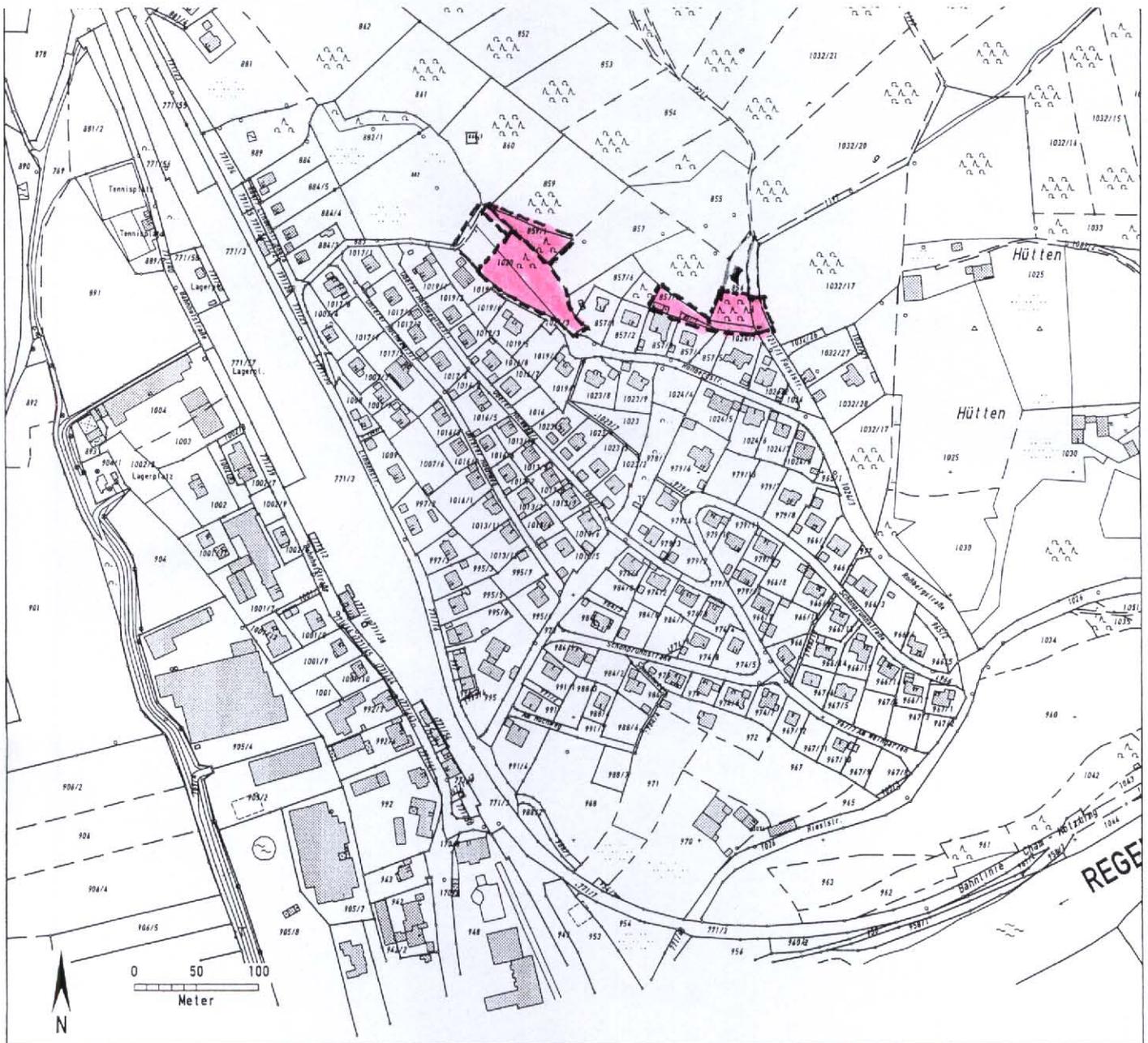


# 1. Erweiterung des Geltungsbereiches Oberer Hochweg an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 1020 und 856/1 Gmk. Miltach

**Ort:** Miltach  
**Landkreis :** Cham

## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

### 1.1 LAGEPLAN Mst. 1 : 5000- Örtliche Lage



### Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Miltach NO 50-38.17

Vermessungsamt Cham, 19.12.2005

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

**1. Erweiterung des Geltungsbereiches Oberer Hochweg**  
an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 102 und 856 h Gmk. Miltach  
**Ort:** Miltach  
**Landkreis:** Cham

---

**2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
2.1 TEXTLICHE FESSETZUNGEN

**Für die 1. Erweiterung gelten die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „ Oberer Hochweg „ weiterhin mit nachfolgend aufgeführten Änderungen/ Ergänzungen.**

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet ( WA) § 4 BauNVO. „1990“

2.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA max, Grundflächenzahl	GRZ	0,30
max. Geschossflächenzahl	GFZ	0,60

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

A) Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 20 – 35 Grad

B) Dachdeckung: wie vor  
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.1.5 WANDHÖHEN:

Die zulässige max. Wandhöhe talseitig 6,30 m bei U + E bzw. E + 1 Kniestock unzulässig .

2.1.6 STELLPLÄTZE

Je Bauparzelle mindestens 2 Stellplätze

2.1.7 ABSTANDFLÄCHEN

Im Bebauungsplan werden keine abweichenden Abstandflächen festgesetzt.

Es gelten die Abstandflächenregelung der BayBO. Art 6. Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

# 1. Erweiterung des Geltungsbereiches Oberer Hochweg

an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 1020 und 856 Gmk. Miltach

**ORT:** **Miltach**

**Landkreis:** **Cham**

---

## 2.1.8 STÜTZMAUERN

Als Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.  
( gemessen ab Urgelände)

## 2.1.9 AUFFÜLLUNGEN und ABGRABUNGEN

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung ( Geländemodellierung) sind bis zu 1,0 m, jeweils bezogen auf das Urgelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttung oder Abgrabungen Entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 oder flacher auszubilden.

## 2.1.10

Private Garagenzufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen Garagenzufahrten sind zwingend in versickerungsfähiger Bauweise( Rasen-, Pflaster-, Rasengitter, Rasenfugensteine, Schotter o.ä. zu erstellen. Abflussbeiwert max 0,6. Bituminöse befestigte Zufahrten sind unzulässig. Bei Garagenzufahrten ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Strassengrund fließen kann.

## 2.1.11

**Einfriedung**  
Damit sich die nützlichen Kleintiere z.B. Igel ungehindert über Gartengrundstücke und in die angrenzende freie Landschaft bewegen können, ist die Errichtung von Sockelmauern grundsätzlich unzulässig sein.  
Aus gestalterischen Gründen werden straßenseits ausschließlich maximal 1 m hohe Holzlatten- oder Hanichelzäune mit einem Abstand von 10 cm zum Boden festgesetzt. An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen können Maschendrahtzäune mit maximaler Höhe von 1 m und ebenso 10 cm Abstand zum Boden errichtet werden.

## 2.1.12

**Außenleuchten**  
Zum Schutz der nützlichen heimischen Insektenwelt sind bei den Außenleuchten ausschließlich insektenunschädliche Lampen zulässig.

**1. Erweiterung des Geltungsbereiches Oberer Hochweg**  
an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 1020 und 856<sup>1/4</sup>Gmk. Miltach

**ORT: Miltach**

**Landkreis: Cham**

---

2.1.13 Bepflanzungen

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken die gesetzlichen vorgeschriebenen nachbarrechtlichen Grenzabstände nach BGB. sind einzuhalten.

# 1. Erweiterung des Geltungsbereiches Oberer Hochweg

an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 1020 und 856/7 Gmk. Miltach

Ort:

Miltach

Landkreis :

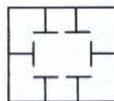
Cham

-6-

## 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Oberer Hochweg“ gelten auch für den Erweiterungsbereich des Deckblattes Nr. 4, soweit durch nachstehende Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird.

3.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

3.1.1



Maßnahme 1: Erhöhung und Verbesserung Lesesteinwall

Der entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Lesesteinwall ist auf einer Länge von ca. 75 –80 m mindestens auf 2/3 der Länge bis auf eine maximale Höhe von 1,0 m über Urgelände als hohlraumreicher Steinwall aufzuschütten. Die Breite des Walles soll am Boden 2-3 m betragen. Die gesamte Grundfläche muss mindestens 230 m<sup>2</sup> betragen. Es sind ausschließlich Felsen und Steine zu verwenden. Erdreich und sonstiges Feinmaterial darf nicht einbaut werden. Nach Möglichkeit soll anstehender Fels aus Aushubarbeiten Verwendung finden.

3.1.2



Maßnahme 2: Strauchpflanzung als Waldsaum

Entlang der nördlichen Grenze der Flurnummer 859/1 sind auf mindestens 75% der Länge drei- bis vierreihige Strauchgruppen mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Material zulässig.

Artenauswahl:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera nigra	-	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

3.1.3 Die nicht durch die Maßnahmen Nr. 3.1.1 und Nr. 3.1.2 berührten Flächen sind als Grünland zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- oder Spritzmitteln ist nicht zulässig. Fichtenjungwuchs innerhalb der Fläche ist dauerhaft zu entfernen. Zulässig ist darüber hinaus die regelmäßige Pflege der Fläche, insbesondere die Entfernung von Gehölzaufwuchs.

# 1. Erweiterung des Geltungsbereiches Oberer Hochweg

an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 1020 und 856/Gmk. Miltach

**Ort:**

**Miltach**

**Landkreis :**

**Cham**

---

## 4.0 TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Die auf dem Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ( von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden.

Regenrückgewinnung als Brauchwasser  
In Zisternen oder Regentonnen zur Garten  
Bewässerung.

## 4.2 LANDWIRTSCHAFT

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch Nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können.  
Diese sind zu dulden.

## 4.3 ARCHÄOLOGIE

Nach Art 8.1 DSCHG: Wer Bodendenkmäler auffindet  
Ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren  
Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

# 1. Erweiterung des Geltungsbereiches Oberer Hochweg

an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 1020 und 856/1 Gmk. Miltach

**Ort:**

**Miltach**

**Landkreis:**

**Cham**

## 5.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich der Erweiterung



5.2 Baugrenzen

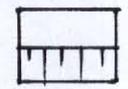


5.3 Private nutzbare Stellfläche

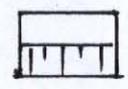


5.4 Geplante Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung

E + 1



U + E



5.5 zu pflanzende Bäume und Sträucher



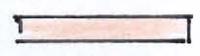
5.6 Öffentliche Verkehrsfläche ( Asphalt)



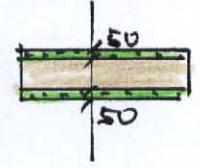
Öffentlicher Forstweg ( Asphalt)



Private Grundstückszufahrt  
versickerungsfähig



5.7 Straßenbegleitgrün ( Forststrasse)



# 1. Erweiterung des Geltungsbereiches Oberer Hochweg

an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 1020 und 856 $\frac{1}{4}$ Gmk. Miltach

**Ort:** **Miltach**

**Landkreis:** **Cham**

## 6.0 PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

6.1 Gebäudebestand



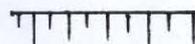
6.2 Flurstücksnummern

1020

6.3 Flurstücksgrenzen (schwarz)



6.4 Böschungen



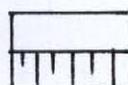
6.5 Parzellen Nr. 20



6.6 Teilung Grundstücke



6.7 Vorgeschlagene Firstrichtung





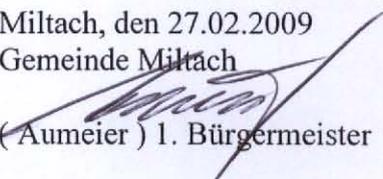
**1. Bebauungsplan „ Oberer Hochweg – 1. Erweiterung „**  
an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 1020 und 856/1 Gmk. Miltach  
**Ort:** **Miltach**  
**Landkreis:** **Cham**

**8.0 VERFAHREN**

Die Erweiterung des Bebauungsplanes wurde aufgestellt zur Deckung eines Wohnbedarfs für die Bevölkerung und Eigentümer in der Gemeinde Miltach.

**1. Aufstellungsbeschluss:**

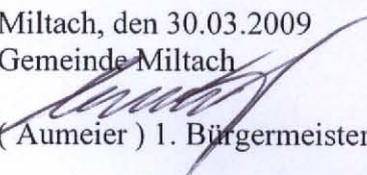
Der Gemeinderat der Gemeinde Miltach hat in seiner Sitzung vom 12.02.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplans „ Oberer Hochweg – 1. Erweiterung“ an der Roßbergstrasse ( Fl.Nr. 1020 Gemarkg. Miltach) und der Forststrasse ( 856/1 Gmk. Miltach ) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Miltach, den 27.02.2009  
Gemeinde Miltach  
  
(Aumeier) 1. Bürgermeister



**2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:**

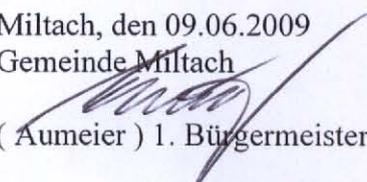
Die Bürgerbeteiligung für den Planentwurf i.d.Fassung vom 15.01.2009 wurde in der Zeit vom 27.02.2009 bis 30.03.2009 durchgeführt.

Miltach, den 30.03.2009  
Gemeinde Miltach  
  
(Aumeier) 1. Bürgermeister



**3. Planungsänderung am 09.06.2009:**

Nach Ablauf der Bürgerbeteiligung wurde die Planung geändert und die Planung i.d. geänderten Fassung v. 09.06.2009 mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.06.2009 gebilligt.

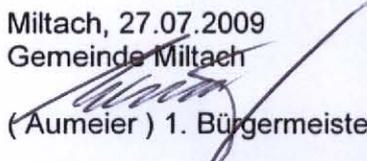
Miltach, den 09.06.2009  
Gemeinde Miltach  
  
(Aumeier) 1. Bürgermeister



1. **Bebauungsplan „ Oberer Hochweg – 1.Erweiterung „**  
an der Roßberg- und der Forststrasse Fl. Nr. 1020 und 856/1 Gmk. Miltach  
**Ort:** **Miltach**  
**Landkreis:** **Cham**

4. **Öffentliche Auslegung nach § 3 BauGB**

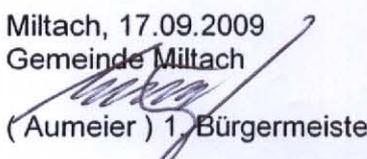
Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.06.2009 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 26.06.2009 bis 27.07.2009 öffentlich ausgelegt, wobei bereits am 18.06.2009 auf diese öffentliche Auslegung durch Bekanntmachung hingewiesen wurde.

Miltach, 27.07.2009  
Gemeinde Miltach  
  
(Aumeier) 1. Bürgermeister



5. **Ergänzung der Planung am 17.09.2009**

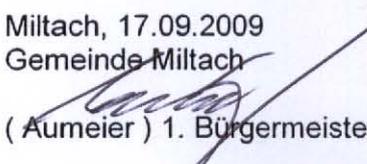
Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung wurde die Planung am 17.09.2009 erneut ergänzt.

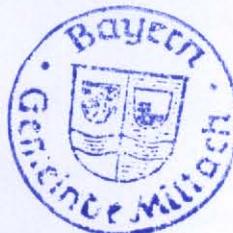
Miltach, 17.09.2009  
Gemeinde Miltach  
  
(Aumeier) 1. Bürgermeister



6. **Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan**

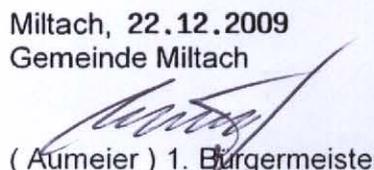
In der Sitzung am 17.09.2009 hat der Gemeinderat die ergänzte Planung in der Fassung vom 17.09.2009 als Satzung beschlossen.

Miltach, 17.09.2009  
Gemeinde Miltach  
  
(Aumeier) 1. Bürgermeister



7. **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan „ Oberer Hochweg – 1. Erweiterung „ für das WA-Gebiet an der Roßbergstraße ( Fl.Nr. 1020 ) und der Forststrasse (Fl. Nr. 856/1) beide in der Gemarkung Miltach in der Fassung vom 17.09.2009 wurde am ... **22.12.2009** ... öffentlich bekanntgemacht und ist seit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung rechtskräftig.

Miltach, 22.12.2009  
Gemeinde Miltach  
  
(Aumeier) 1. Bürgermeister

