

ZEICHENERKLÄRUNG:

HINWEISE:

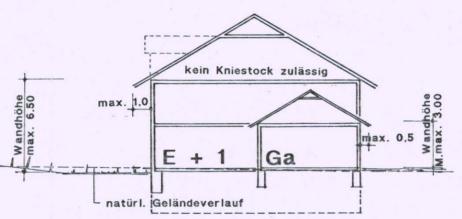
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummern

FESTSETZUNGEN:

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend), Angabe der max. zul. Geschosse, Firstdrehung um 90° bei Parzelle 1 möglich. Garagen mit Zufahrtsrichtung-Zufahrten versickerungsf. herstellen.
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- gepl. 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- gepl. öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)
- öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) mit vorhandenem, zu erhaltendem Bewuchs

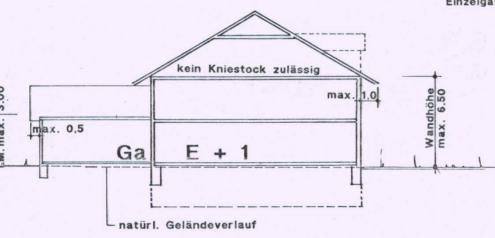
REGELBEISPIELE M = 1 : 200

Parzelle 2 u. 3



Satteldach oder Krüppelwalmdach
Dachneigung: 28°-35°
Einzelgauben: Ansicht max. 2,5 m²

Parzelle 1



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05. 03. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Rieselstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. 03. 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Miltach, den 25. 03. 2002
Gemeinde Miltach

Haupt 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08. 02. 2002 hat in der Zeit vom 25. 03. 2002 bis 26. 04. 2002 stattgefunden.

Miltach, den 26. 04. 2002
Gemeinde Miltach

Haupt 1. Bürgermeister

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 08. 02. 2002 in der Sitzung vom 30. 07. 2002 mit Änderungen gebilligt.

3a) Planungsänderung und Auslegung

Die Planung wurde anschließend am 16. 09. 2002 geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. geänderten F. vom 16. 09. 2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 10. 2002 bis 18. 11. 2002 öffentlich ausgelegt.

Miltach, den 18. 11. 2002
Gemeinde Miltach

Haupt 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss mit Planergänzung

In der Sitzung vom 04. 02. 2003 hat der Gemeinderat die Planung vom 08. 02. 2002 in der geänderten Fassung vom 16. 09. 2002 mit Ergänzungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die mit Satzungsbeschluss vom 04. 02. 2003 beschlossenen unerheblichen Planungsänderungen wurden am 05. 02. 2003 in die Planung eingearbeitet.

Miltach, den 05. 02. 2003
Gemeinde Miltach

Haupt 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus der Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan „An der Rieselstraße“ kann deshalb ohne vorherige Genehmigung bekannt gemacht werden.
Der Bebauungsplan i. d. ergänzten F. vom 05. 02. 2003 wurde am **17. April 2003** öffentlich bekanntgemacht und ist seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Miltach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Miltach, den **17. April 2003**
Gemeinde Miltach

Haupt 1. Bürgermeister

PRÄAMBEL

Die Anwendung des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO (Bußgeld bei Zuwiderhandlungen) wird zugelassen.
Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan „An der Rieselstraße“ mit Begründung in der ergänzten Fassung vom 05. 02. 2003 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplan, Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften, werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Miltach, den **17. April 2003**
Gemeinde Miltach

Haupt 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
„An der Rieselstraße“

B.Nr. 16.110.
Bestandskraft: "17.04.2003"
30.50

GEMEINDE MILTACH

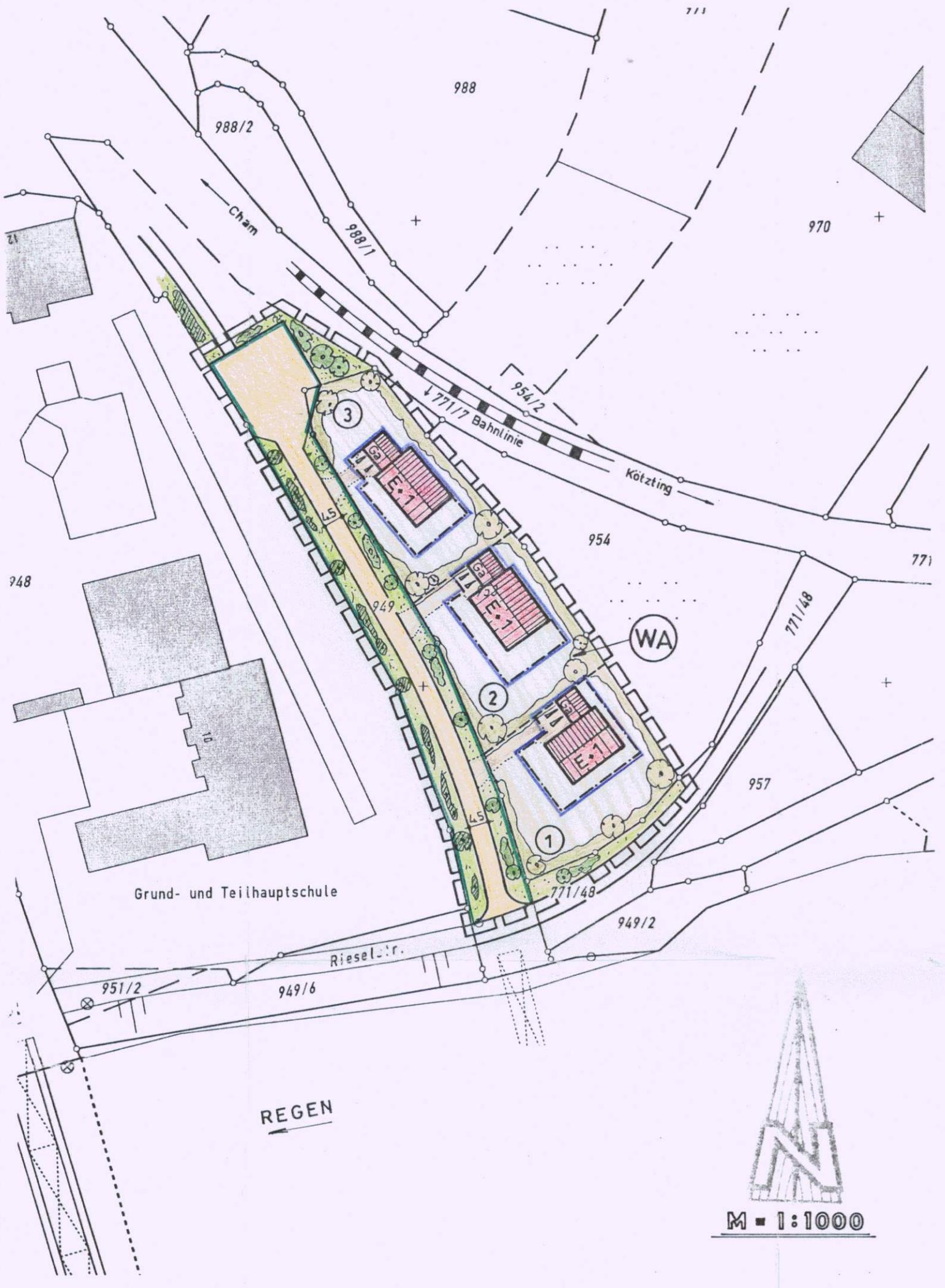
LANDKREIS CHAM

Gefertigt: Cham, den 08. 02. 2002
Geändert: Cham, den 16. 09. 2002
Ergänzt: Cham, den 05. 02. 2003

PLANFERTIGER: INGENIEURBÜRO
DPL.-ING. (FH) WALTER MÜHLBAUER
Altenmarkt 30 b - 93413 Cham
Tel. 09971/31110 - Fax 09971/32483

BYIK BAU
11189

PLANUNG
BAULEITUNG
BERATUNG



Grund- und Teilhauptschule

REGEN

M = 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG:

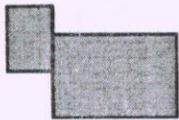
HINWEISE:



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Bebauung



laufende Parzellennummer

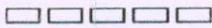
953

vorhandene Flurstücksnummern

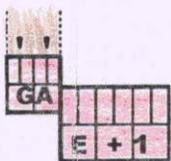
FESTSETZUNGEN:

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Abgrenzung des Geltungsbereiches



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend), Angabe der max. zul. Geschosse, Firstdrehung um 90° bei Parzelle 1 möglich. Garagen mit Zufahrtsrichtung-Zufahrten versickerungsf. herstellen.



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie



gepl. 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern



gepl. öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)



öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) mit vorhandenem, zu erhaltendem Bewuchs

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Lageplan M = 1 : 1000 wird folgendes festgesetzt:

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 3 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132).

2. Bauliche Nutzung

2.1 Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4(2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) Bau NVO nicht zulässig.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ als Höchstwerte anzuwenden.

GRZ = max. 0,30 bei Parz. 3 GRZ = max. 0,25 bei Parz. 1 und 2

GFZ = max. 0,60 bei Parz. 3 GFZ = max. 0,48 bei Parz. 1 und 2

Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig:

E + 1 max. 2 Vollgeschosse
 beschränkt auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

3. Bauliche Festsetzungen

3.1 Hauptgebäude

3.1.1 Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschößzahl sind als Höchstgrenze festgelegt.

Die Firstrichtungen der Gebäude hingegen sind zwingend. Ausnahmen bilden die Parzellen 1, hier kann auch der First um 90° gedreht werden.

Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren und sind grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln.

Es ist pro Gebäude nur ein Erker zulässig.

Das Seitenverhältnis von Länge : Breite der Baukörper muß dabei mind. 5 : 4 betragen (= Traufseite: Giebelseite).

3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Wandhöhen

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen.

Krüppelwalmdächer sind zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird bei E + 1 eine Dachneigung von 28° - 35° gewählt, auch beim Haustyp E und E + D.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m² zulässig.

Die Anordnung der Gauben hat im inneren Drittel der Dachfläche zu erfolgen. Dachgauben sind bei einer Dachneigung von weniger als 32° nicht zugelassen.

Zwerchgiebel sind im inneren Dachdrittel zulässig.

Die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Hauptdachlänge betragen.

Die Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1,0 m und giebelseitig bis max. 0,8 m zulässig.

Wird ein Balkon überdacht, so ist der Dachüberstand bis max. 1,6 m zulässig. Bei den Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal folgende Bebauung zulässig:

Parzelle 1 – 3: E + 1

Ein Kniestock ist bei der Bebauung E + 1 nicht zulässig.

Die max. zulässigen Wandhöhe betragen bei:

E + 1: talseits 6,50 m.

Die Wandhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.

Die Wandhöhe bei den Garagen und Nebengebäuden darf i. M. max. 3,00 m betragen.

3.1.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen.

Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.

Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen, oder lasierenden Schutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!).

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig.

Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzhölzer in stehende Formate zu untergliedern.

Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn ihre Länge 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreitet.

Haustüren und Tore sollten in Holz ausgeführt werden.

Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

Solarflächen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie 30 % der jeweiligen Einzeldachfläche nicht überschreiten.

3.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen.

Kellergaragen sind jedoch unzulässig.

Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Zufahrten (Stauräume) zu den Garagen sowie die privaten Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

Als versickerungsfähige Beläge gelten Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugig verlegtes Pflaster (Fugenabstand mind. 3 cm).

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände vorsieht.

5. Strom- und Fernmeldeleitungen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet nicht zugelassen.

Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

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 der E.ON bzw. Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,0 m betragen und der vorgegebene Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

Stützmauern sind weder im Grundstück noch an den einzelnen Straßenzügen zulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern aus Natursteinen von max. 0,6 m Höhe zulässig.

7. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen von max. 1,0 m Höhe. Mauern, sonstige geschlossenen Wände und Rohrmatten sind nicht zugelassen.

Zwischen den Grundstücken:

Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune; 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände;

Kein Sockel zulässig.

Zur Straße:

Zäune mit senkrechten Latten aus Holz und dahinterliegenden Säulen. 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände. Kein Sockel zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

Die seitlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen sind versickerungsfähig herzustellen (Schotterrasen bzw. Rasenpflaster).

9. Bepflanzung und Eingrünung

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

Großgehölze:

Spitzahorn (*Acer platanoides*),

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),

Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Esche (*Fraxinus excelsior*),

Vogelkirsche (*Prunus avium*),

Holzbirne (*Pyrus communis*),

Stieleiche (*Quercus robur*),

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),

Winterlinde (*Tilia cordata*),

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Sträucher:

Haselnuß (*Corylus avellana*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Heckenkirsche (*Rosa canina*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Öhrchenweide (*Salix aurita*),
 Salweide (*Salix caprea*),
 Grauweide (*Salix cinerea*),
 Bruchweide (*Salix fragilis*),
 Purpurweide (*Salix purpurea*),
 Mandelweide (*Salix triandra*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Brombeere (*Rubus fruticosus*),
 Himbeere (*Rubus idaeus*).

- b) Im Osten (Parelle (1 - 3) ist zur Einbindung des Baugebietes auf privatem Grund eine 2-reihige Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
 Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind heimische Gehölze zu verwenden (Artenauswahl siehe 9 a).
- c) Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 9a):
 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz (Laubbaum) zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden.
 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.
 Buntlaubige Gehölze und solche, die durch ihren Habitus nicht dorftypisch, sondern fremdartig wirken, dürfen nicht verwendet werden.
- d) Die öffentlichen Grünflächen sind nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums Des Innern vom 22.06.1976 Nr. I E 9 - 5335/20 – 1/75 zu bepflanzen.

10. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene 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 m² zu beschränken.

Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

11. Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes sind nur insektenverträgliche Leuchtsysteme zu verwenden.

HINWEISE

Für nichtgenutztes **Niederschlagswasser** aus Dachflächen usw. sollte auf dem Grundstück eine Versickerungsmöglichkeit geschaffen werden (Sickerschacht, Verrieselung u. ä.).
Zu empfehlen wäre, das Regenwasser weitgehendst zu sammeln und zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. zu nutzen.

PRÄAMBEL

Die Anwendung des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO (Bußgeld bei Zuwiderhandlungen) wird zugelassen.

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan „An der Rieselstraße“ mit Begründung in der ergänzten Fassung vom 05. 02. 2003 ist beschlossen.

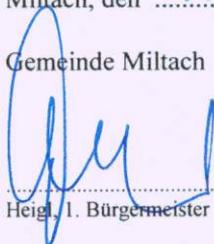
§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplan, Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften, werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Miltach, den 17. April 2003

Gemeinde Miltach


.....
Heigl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05. 03. 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Rieslstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25. 03. 2002 ortsüblich bekannt gemacht.



Miltach, den 25. 03. 2002

Gemeinde Miltach

Heigl, I. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08. 02. 2002 hat in der Zeit vom 25. 03. 2002 bis 26. 04. 2002 stattgefunden.



Miltach, den 26. 04. 2002

Gemeinde Miltach

Heigl, I. Bürgermeister

3. Billigungsbeschluß und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 08. 02. 2002 in der Sitzung vom 30. 07. 2002 mit Änderungen gebilligt.

3a) Planungsänderung und Auslegung

Die Planung wurde anschließend am 16. 09. 2002 geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. geänderten F. vom 16. 09. 2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 10. 2002 bis 18. 11. 2002 öffentlich ausgelegt.



Miltach, den 18. 11. 2002

Gemeinde Miltach

Heigl, I. Bürgermeister

4. Satzungsbeschuß mit Planergänzung

In der Sitzung vom 04. 02. 2003 hat der Gemeinderat die Planung vom 08. 02. 2002 In der geänderten Fassung vom 16. 09. 2002 mit Ergänzungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die mit Satzungsbeschuß vom 04. 02. 2003 beschlossenen unerheblichen Planungsänderungen wurden am 05. 02. 2003 in die Planung eingearbeitet.



Miltach, den 05. 02. 2003

Gemeinde Miltach

Heidi 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus der Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Bebauungsplan „An der Rieselstraße“ kann deshalb ohne vorherige Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. ergänzten F. vom 05. 02. 2003 wurde am **17. April 2003** öffentlich bekanntgemacht und ist seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Miltach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Miltach, den **17. April 2003**

Gemeinde Miltach

Heidi 1. Bürgermeister