Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Miltach den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Allmannsdorf Nord" als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 11.04.2019 festgesetzt.

Er umfasst das Flurstück Nr. 514 (TF) der Gemarkung Allmannsdorf, Gemeinde Allmannsdorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung und Legende
- 3 Lageplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Miltach, den 15. April 2019

GEMEINDE MILTACH

Johann Aumeier, Erster Burgermeister

1. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Miltach hat in der Sitzung vom 17.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.10.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis einschließlich 20.12.2018 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 08.11.2018 hingewiesen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2018 mit Fristsetzung bis 14.12.2018 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 14.02.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2019 bis einschließlich 01.04.2019 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 20.02.2019 hingewiesen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 14.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2019 mit Fristsetzung bis 29.03.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Miltach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.04.2019 den

4. Satzungsbeschluss

Bebauungsplan gem. § 10 beschlossen.	Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.20	19 als Satzung
beschlossen.		
Miltach, den 12. April 2019	Munch	(Signatura)
GEMEINDE MILTACH	Johann Aumeier, Erster Bürgermeister	

5. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.2019 wurde am 12,04 2019 ausgefertigt.

Miltach, den GEMEINDE MILTACH Johann Aumeier, Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Gemeinde Miltach hat den Bebauungsplan am 15/04. 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird diese mit der Bekanntmachung wirksam.

Miltach, den 15. April 2019 **GEMEINDE MILTACH**

Johann Aumeier, Erster Bürgermeister

2. Planzeichnung und Legende

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



1.3.1 Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - O 3.1 offene Bauweise

3.5 Baugrenze

- 8. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)
- ⋄ ⋄ Fernwasserleitung "waldwasser" unterirdisch mit Schutzstreifen
- ⋄ ⋄ Stromleitung "bayernwerk" unterirdisch
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden



13.02a Standortvorschlag für die Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

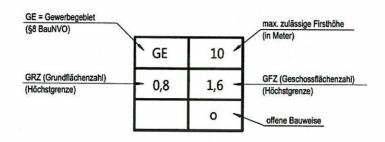
15. Sonstige Planzeichen

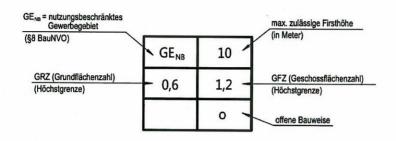
15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

15.13 Grenze des r\u00e4umlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (\u00a7 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)





NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE

b

bestehendes Gebäude

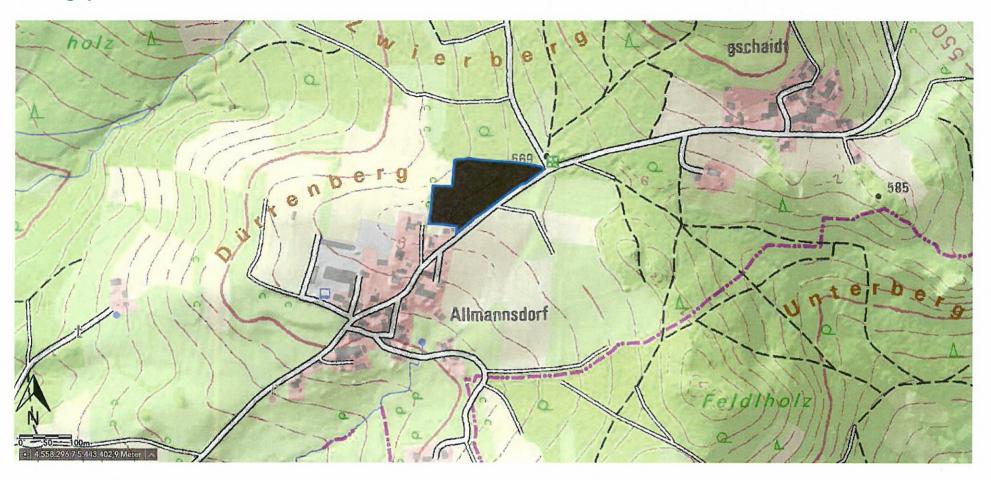
51/4

bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1 - 8.913 m²

Parzellennummer und -größe

3. Lageplan



4. Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE_{NB})

Im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig.

Im GE_{NB} sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die die Immissionsrichtwerte nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) 60 dB(A) noch nachts (22:00 - 06:00) 45 dB(A) überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Wohnungen bzw. Gebäude müssen sich auf dem jeweiligem Grundstück der Betriebsstätte befinden.

Für diese Wohnungen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzwerte) der TA Lärm eingehalten werden.

Es wird eine maximal zulässige Obergrenze von 200 m² Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden.

Ruhe- und Schlafräume sind abgewandt zur Hauptstraße von Allmannsdorf zu orientieren.

Gebäude und Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Speditionen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet (GE) sind Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig.

Die Grenzwerte nach TA- Lärm von tags (06:00 - 22:00 Uhr) 65 dB(A) und nachts (22:00 - 06:00) 50 dB(A) sind einzuhalten.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Wohnungen bzw. Gebäude müssen sich auf dem jeweiligem Grundstück der Betriebsstätte befinden.

Für diese Wohnungen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzwerte) der TA Lärm eingehalten werden.

Es wird eine maximal zulässige Obergrenze von 200 m² Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden.

Ruhe- und Schlafräume sind abgewandt zur Hauptstraße von Allmannsdorf zu orientieren.

Gebäude und Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Speditionen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ	Geschossflächenzahl - GFZ
	§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO	§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO
GE	max. 0,8	max. 1,6
GE _{NB}	max. 0,6	max. 1,2

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Nutzung	Wandhöhe	Firsthöhe
GE	max. 8,00 m	max. 10,00m
GE _{NB}	max. 8,00 m	max. 10,00m

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe, ist zu messen ab der unter Berücksichtigung der zulässigen Abgrabung und Auffüllung neuen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

4.2.3 Bauweise

Nutzung	Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO: offen
GE	Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
	Die Länge der Gebäude darf max. 50 m betragen.
GE _{NB}	Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
	Die Länge der Gebäude darf max. 50 m betragen.

4.3 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die nicht überbaubaren Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

Außerdem sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen, Stellplätze und Grünflächen zulässig.

4.4 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO

4.5.1.1 Dächer

	1
Dachausführung	Satteldach und Pultdach 10° bis 35°
und Dachneigung:	Flachdach bis 10°
	Zeltdach 10° bis 28°
	Tonnendach; gewölbte Dächer
Dachdeckung:	alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung;
	extensive Dachbegrünung
Firstrichtung	Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.
	Die Firstrichtung hat bei der Ausführung eines Sattel- oder Pult- dachs parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

4.5.1.2 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

4.5.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die Ur- Geländeoberfläche.

4.5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unter Beachtung des Art. 63 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. g BayBO ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet werden. Die maximale Flächengröße der Werbeanlagen ist mit 8 m² festgesetzt.

Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.

4.5.4 Gestaltung des Geländes

Es sind Abgrabungen von maximal 1,0 m sowie Aufschüttungen von maximal 2,5 m ab Oberkante Urgelände zulässig.

Die dabei eventuell erforderlichen Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1: 1.5 herzustellen.

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m, bei einem minimalen Grenzabstand von 3,0 m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

An den Außenrändern des Geltungsbereiches darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden.

4.5.5 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzäune aus senkrechten Metallstäben oder Maschendrahtzäune silbergrau verzinkt
Zaunhöhe:	max. 2,5 m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig
Zaununterkante:	Die Unterkante des Zaunes ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 15 cm auszubilden.

4.5.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf Gebäudedächern oder in Fassaden zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

4.5.7 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBO sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.5.8 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil und maximal 3000 Grad Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer an der anschließenden Hauptstraße auszuschließen ist.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

4.6.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.6.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen, Grünflächen oder Wiesenflächen auszubilden. Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Vorgeschlagen werden Baumpflanzstandorte entlang der Hauptstraße.

Je 10 oberirdischen PKW – Stellplätze ist ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung gem. der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer Reihenanordnung von PKW-Stellplätzen ist mind. jeder 5. Stellplatz mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Die Bäume der festgesetzten Eingrünung werden nicht angerechnet.

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische oder züchterisch veränderte Nadelgehölze.

4.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Entlang des Baugebietsrandes ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 10 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Bäumen der pflanzliste 2 zu überstellen sind.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen. Im Anschluss an den Waldrand ist die Pflanzung in Form einer buchtigen Waldrandgestaltung anzulegen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.6.4 Pflanzlisten

4.6.4.1 Pflanzliste 1: Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

4.6.4.2 Pflanzliste 2: Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eber- esche

und vergleichende Arten.

4.6.4.3 Pflanzliste 3: Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus euro- paeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder

und vergleichende Arten.

4.6.5 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für die Baugebietsflächen ist insgesamt eine Kompensation von 7.580,75 m² zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung erläutert.

Es können sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch extern Flächen für die Kompensation nach § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz verbindlich zugeordnet werden. Alle Flächen befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes im Nahbereich zur überplanten Fläche.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

4.6.5.1 Interner Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt ein Ausgleich auf einem Teilstück der Flurnr. 51/4, Gemarkung Allmannsdorf, auf einer Fläche von 456,24 m².

Hier wird die Anlage einer extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung und maximal 2- maligen Mähen im Jahr (mit Mähgutentferung) ohne Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.6.5.2 Externer Ausgleich

Die verbleibende notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche von 7.124,51 m² wird an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft verbindlich zugeordnet.

Die Lage und Abgrenzung der Fläche ist dem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenplan zu entnehmen.

Maßnahmennummer: A

Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich

Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich

Lage der Fläche:

externe Ausgleichsfläche für das "Gewerbegebiet Allmannsdorf Nord"

Gemarkung: Eismannsberg

Flurstück Nr.: 530

Fläche gesamt: ca. 13.895 m²

davon benötigte Fläche: 7.124,51 m²

Ziel der Maßnahme: Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs

Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes

Entwicklungsziel:

Initiale Waldrandgestaltung mit natürlicher Entwicklung

(punktuelles Pflanzen einzelner Gehölze oder in Kleingruppen, ca. 250 – 300 Pflanzen/ha, etwa 10m Breite)

Anpflanzung Mischwald in Anlehnung an das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) (Mischung der Baumarten untereinander, weitgehend keine gänzlich artgleichen Teilflächen) Der Laubholzanteil muss mindestens 10% über das forstfachlich gebotene Maß hinausgehen.

Grundstruktur: Naturbetonter Wald, extensive Holznutzung, langfristige Entwicklung von 10 Biotopbäumen pro Hektar; Entwicklungsziel Totholz (stehend und liegend einschließlich Stöcke) = mind. 30 Festmeter pro Hektar; Differenzierung der Waldränder mit natürlicher Weiterentwicklung, Belassen von entstehenden Blößen oder Lücken; Verwendung von autochtonem Pflanzgut (Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochtonem Pflanzgut)

Beschreibung der Maßnahmen:

Waldrandgestaltung:

Baumart	Alter in Jahren	Größe in cm	An- teil	Pflanzen- raster	Zaun	Ca. Gehölz- deckung
Eberesche (Sorbus aucuparia)	2-3	40-60	30%	2m x 2m		3830
Vogelkirsche (Prunus avium)	2-3	40-60	30%	2m x 2m		
Weißdorn (Craraegus mono- gyna)	2-3	40-60	30%	1,5m x 1,5m	nein	10 %
Hundsrose (Rosa canina)	1-2	30-50	10%	1,5m x 1,5m		

Heckenstrukturen: Mit der Anpflanzung ist zur biotopkartierten Hecke im Norden ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten. Die Lücken zwischen den biotopkartierten Heckenstrukturen im Westen ist durch eine mindestens zweireihige Hecke zu schließen.

Mischwald:

Baumart	Alter in Jahren	Größe in cm	An- teil	Pflanzen- raster	Zaun	Ca. Ge- hölzde- ckung
Stieleiche (Quercus robus)	3-4	50-70	30%	2m x 2m		A 100
Hainbuche (Carpinus betulus)	2-3	40-60	50%	2m x 2m		
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	2-3	40-60	50%	2m x 2m	10	100 %
Fichten (z.B. Gemeinde Fichte Picea abies) und Tannen (z.B. Nordmann-Tanne Abies nord- manniana)	3-4	50-70	<50%	2m x 2m	Jahre	.33 70

Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss

Ausführung Herstellung: Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister

Dauerhafte Erhaltung und Pflege:

- (1) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz
- (2) Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum; der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden
- (3) Läuterung nach ca. 7 Jahren
- (4) Unterhalt Zaun für 10 Jahre
- (5) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall
- (6) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen

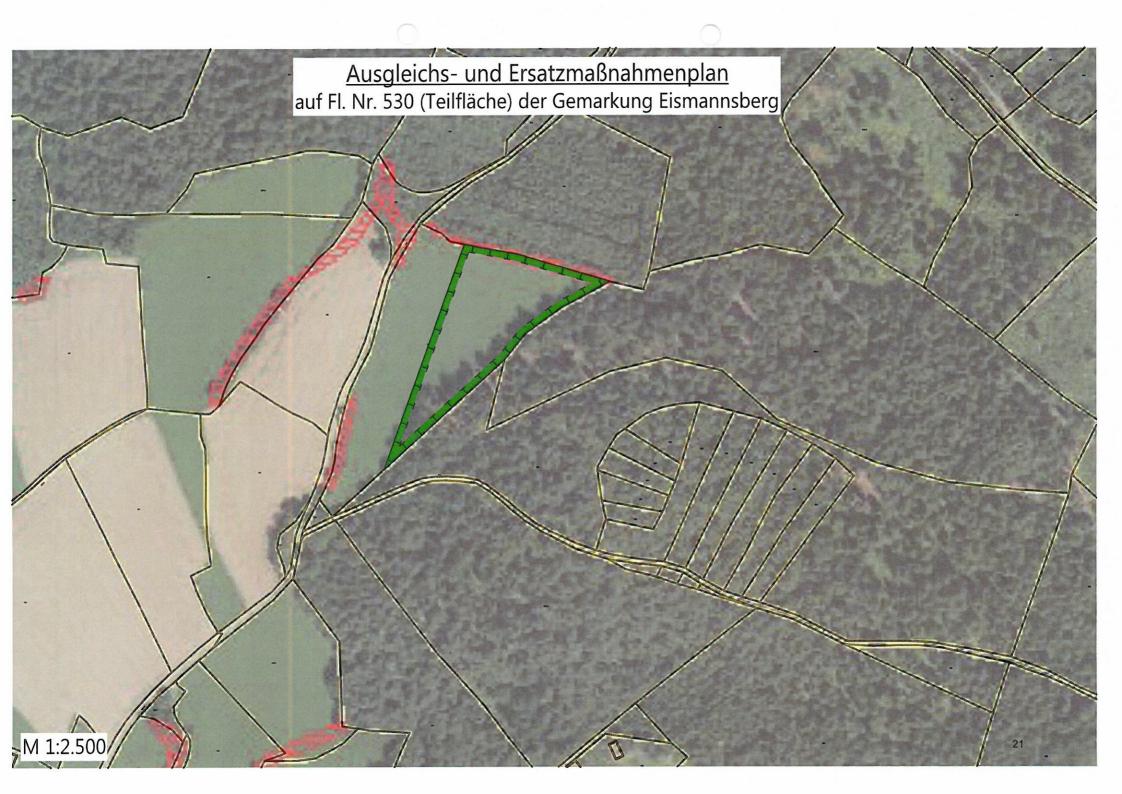
Ausführung Pflege: Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister

Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Gemeinde Miltach

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag

Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, Kulmbach

4.6.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenplan



4.6.7 Sonstiges

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

5. Textliche Hinweise

D 1	1
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NN) darzustellen.
	Bei den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Baumfallzone	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB):
	Aufgrund des nördlich angrenzenden Waldbestandes sind bei Gebäuden, die innerhalb eines Abstandes von 20 m zum Waldrand errichtet werden und dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen.
	Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden.
	Die Dächer sollten in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind möglich, wenn ein statischer Nachweis erbracht wird.
	Es wird eine notarielle Haftungsfreistellung beim Kauf der Grundstücke empfohlen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen.
Brandschutz	Die Verkehrsfläche ist nach den gültigen Vorschriften zum Zeit- punkt des Baues zu errichten und sollte ganzjährlich für Feuerwehr- fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.
	Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Auf die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 46 Abs. 4 BayBo) wird verwiesen.
	Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
	Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesam- tes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regel des

	Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W331, W400 und W405 bei 800 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.
Denkmalschutz	Weder in der Planungsfläche selbst, noch im weiteren Umfeld sind Bodendenkmäler oder Baudenkmäler vorhanden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
Fassaden	Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz "Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" ist bei der Umsetzung heranzuziehen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Die Grundwasserstände sind wegen der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers zu ermitteln.
Niederschlagswasser	Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen möglich. Dennoch sind private Rückhaltungen von Niederschlagswasser in Zisternen (ohne Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung notwendig. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Nach diesen Normen sollte nach entsprechender Vorbehandlung eine Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter erfolgen. Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen
	ist. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und

Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.

Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.

Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Rodungen

Noch innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, als im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, gefällt werden.

Stromversorgung

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand vorgesehen. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 18920). Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.

Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke im Bereich von Zufahrten und den Gemeindeverbindungstraßen aus Richtung Heitzelsberg sind von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;

dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es

dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.

Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser) Im Geltungsbereich befindet sich eine Wasserleitung DN 150 PVC. Die Wasserleitung ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayerischer Wald dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Wasserleitung gefährden können, innerhalb des Schutzstreifens von jeweils 3 m beidseits der Rohrleitungsmitte zu unterlassen.

Im Hinblick auf die stete Gewährleistung der Versorgungssicherheit müssen wir darauf achten, dass unser Schutzstreifen von jeglicher Be- oder Überbauung, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder sonstigen Geländeveränderungen freigehalten wird.

Unvermeidbare Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens müssen rechtzeitig mit uns abgestimmt werden, damit entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden können. Ferner ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen.