



Gemeinde Miltach

5. Änderung

zum

Bebauungsplan „Lindl“

im beschleunigten Verfahren

gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Planverfasser:



Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de

Gemeinde Miltach

Johann Aumeier
1. Bürgermeister

Kötztinger Straße 3
93468 Miltach
Tel.: 09944/3415-0
Fax: 09944/3415-22

Planungsstand: 08.05.2025

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Lindl“

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Miltach die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lindl“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Änderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers dar (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Die überplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2.920 m² (Wohnbaufläche × GRZ = ca. 7.300 m² × 0,40) und liegt somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m²:

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet wird.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lindl“ soll mit Begründung gem. § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderung betrifft einen Teil des bestehenden Bebauungsplans mit den Flurnummern 995, 995/3, 995/4, 995/5, 995/8, 995/9, 996 und 997 der Gemarkung Miltach. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 0,73 ha.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1967, zuletzt geändert 1996, soll aufgrund eines geplanten Bauvorhabens und der bestehenden Bebauung in einem bestimmten Bereich geändert werden. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhen im WA 2 (Fl.-Nr. 995, Gemarkung Miltach) sowie der Vergrößerung der bestehenden Baugrenzen im gesamten Änderungsbereich soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans sollen zudem Festsetzungen, die veraltet sind und nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Architektur entsprechen, angepasst und teilweise ersatzlos gestrichen werden.

Die 5. Bebauungsplanänderung umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

1. Die Baugrenzen werden großzügig erweitert.
2. Die Festsetzungen zur max. Anzahl der Vollgeschosse werden ersatzlos gestrichen.
3. Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe der Garagen auf max. 3,50 m (WA 1).
4. Für WA 2 (Flur-Nr. 995, Gemarkung Miltach) gilt:
Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe bei Hauptgebäuden auf max. 9,00 m.
Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe bei Garagen auf max. 5,50 m.
5. Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken wird ersatzlos gestrichen.
6. Die Firstrichtung ist zukünftig frei wählbar.
7. Zulässigkeit verfahrensfreier Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen.
8. Großzügigere Wahl der Dachneigung von 20°-35° und der Dachdeckung (grau, dunkelbraun oder rot).
9. Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden unabhängig vom Hauptgebäude.
10. Ergänzung der Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung unberührt. Da die GRZ nicht geändert wird, ist eine stärkere Versiegelung von Flächen und damit die Erhöhung des Oberflächenabflusses ausgeschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen auf das Erscheinungsbild der Bebauung zu erwarten. Die Erhöhung der Traufhöhe im WA 2 auf Flur-Nr. 995, Gemarkung Miltach, wirkt sich aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) ebenfalls nicht negativ aus. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung daher vertretbar.

Die Grundzüge der Planung hinsichtlich der Versiegelung zusätzlicher Flächen bleiben durch die Bebauungsplanänderung unberührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur- und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen 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 PlanZV im Planteil festgesetzt.
3. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
4. Bauweise
Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zugelassen.
5. Maß der baulichen Nutzung
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

WA 1: GRZ = 0,40
 GFZ = 0,70

WA 2: GRZ = 0,40
 GFZ = 1,20

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	WA 1	WA 2
max. Traufwandhöhe	6,50 m	9,00 m
max. Firsthöhe	8,50 m	12,50 m

Als Traufwandhöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe) bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind Satteldächer als Dachform zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung wird eine Dachneigung von 20°-35° festgesetzt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer zulässig.

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

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Folgende Traufwand-, Attika- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	WA 1	WA 2
max. Traufwandhöhe	3,50 m	5,50 m
max. Firsthöhe	4,50 m	8,50 m

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche $\leq 0,7$). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Abwässer aus dem Planungsgebiet werden über die bestehenden Mischwasserkanäle der Kläranlage Miltach zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf gemessen.

Auffüllungen dürfen max. 2,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Trassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,30 m zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

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. Als Höhe von Einfriedungen gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Einfriedung.

12. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets wird über das örtliche Trinkwassernetz der Gemeinde Miltach sichergestellt.

13. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

14. Bepflanzung und Eingrünung

14.1 Pflanzliste

Für die 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*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

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). 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. Nicht begrünte Steingärten sind zu unterlassen.

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.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
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 rechtzeitig 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 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.
7. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen.
8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.
Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.