

GEMEINDE HOLLENBACH



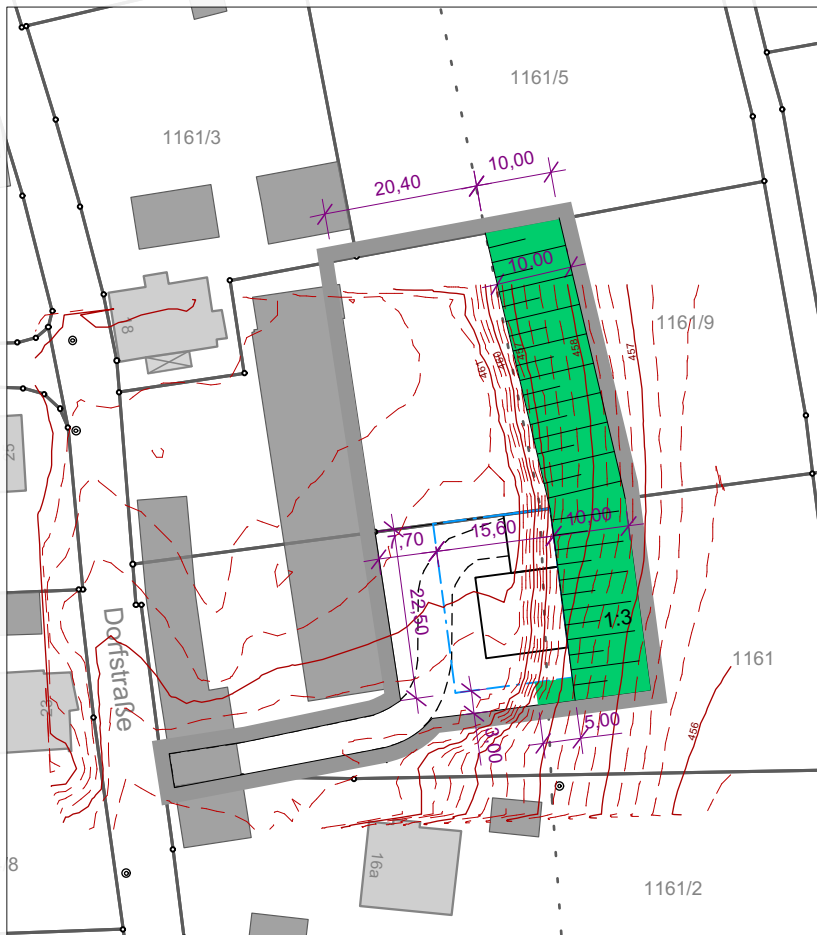
**Einbeziehungssatzung
Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
mit Begründung**

„Mainbach, Östlich der Dorfstraße“
für eine Teilfläche der Flur-Nr. 1161 und 1161/9 der Gemarkung Mainbach






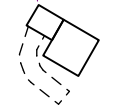
Entwurfssfassung vom 18.07.2019

Hollenbach, den





.....
Xaver Ziegler, Erster Bürgermeister



Hinweise

- 1  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2  Bestehende Grundstücksgrenze
- 3  Flurnummer
- 4  Höhenlinien in 0,25 m-Schritten
- 5  Bemessung (in Meter)
- 6  Zufahrt und Gebäude geplant

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich
-  Private Grünfläche
-  Baugrenze
-  Böschung neu Steigungsverhältnis 1 : 3

Gemeinde Hollenbach
Entwurf

**Einbeziehungssatzung "Mainbach,
Östlich der Dorfstraße" für Flur-Nr.
1161 und 1161/9, TF Gmk. Mainbach**

**A. Zeichnerischer Teil mit Festsetzungen
durch Planzeichen**

M 1:1000



18.07.2019

Hollenbach, den

Xaver Ziegler, Erster Bürgermeister

Präambel

Die Gemeinde Hollenbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§ 9 und 10 des Bauordnungsgesetzes –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung –BayBO– zuletzt geändert am 18.04.2013 (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO– für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes –BayNatSchG– (GVBl. 2011, S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 vom 24.07.2018 (GVBl S. 604) folgende Satzung:

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG

Siehe gesonderte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen
M 1:1000

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das in Teil A: Planzeichnung gekennzeichnete Grundstück der Teilfläche der Flur-Nr. 1161 und 1161/9 der Gemarkung Mainbach. Die Planzeichnung mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die gekennzeichnete Teilflächen des Grundstück. Flur-Nr. 1161 und 1161/9 in den Innenbereich einbezogen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

§ 3.1 Das Hauptgebäude und Nebengebäude können nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden (vgl. A Planzeichnung). Außerhalb der Baugrenze können keine Nebengebäude errichtet werden.

§ 4 Bauliche Gestaltung

§ 4.1 Die Wandhöhe des Gebäudes darf 6,50 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, bezogen auf die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

§ 4.2 Die Firsthöhe des Gebäudes darf 8,50 m nicht überschreiten. bezogen auf die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

§ 4.3 Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf höchstens auf 461,50 mNN liegen.

§ 5 Erschließung

§ 5.1 Die Zufahrt zum südlichen Grundstück erfolgt von der Dorfstraße aus über eine Durchfahrt im südlich der Dorfstr. 18 gelegenen Nebengebäude.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 6.1 Das Gebäude ist im Osten durch die Neupflanzung einer geschlossenen dreireihigen Hecke und durch Neupflanzung von zwei Obstbäumen einzugrünen. Die Ostseite des einbezogenen Teils der Flur-Nr. 1161/9 ist ebenfalls mit einer geschlossenen dreireihigen Hecke und drei Obstbäumen einzugrünen. *Hinweis: Hierbei sind die vorgeschriebenen Grenzabstände nach BGB einzuhalten.*

§ 6.2 Die Art und Qualität der Sträucher und Obstbäume ist aus nachfolgender Liste zu bestimmen. (Qualität: autochthones Pflanzmaterial, 2v.Sträucher, 3 Triebe, 60 – 100; Obstbäume Hochstamm STU 12/14cm)

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Malus spec., Pyrus spec., Prunus spec.,	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
---	----------------------------------

§ 6.3 Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die unter 6.1 und 6.2 festgesetzten Neupflanzungen ausgeglichen.

§ 7 Abfallwirtschaft

§ 7.1 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Hausmüllgefäße und ggfs. Sperrmüll zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße) zu verbringen.

§ 8 Einzäunung

§ 8.1 Ein Zaun ist an der Nord- und Südseite mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze nach innen zu setzen.

§ 9 In-Kraft-treten

§ 9.1 Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

C HINWEISE

- C.1 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz:
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- C.2 Denkmalpflege Landratsamt:
Denkmalpflege Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Denkmalpflege Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Forstsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das BLfD, Dienststelle Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalbehörde.
Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der Bayerische Denkmalatlas.
- C.3 Belange des Brandschutzes:
Bei Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein.
Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentl. Verkehrsflächen erreichbar sind.
- C. 4 Wasserwirtschaft:
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- C.5 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:
Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Hollen-

bach (EWS) ist anzuwenden.

- C.6 Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner des Grundstücks im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landw. Flächen, Wege und baulichen Anlagen (Fahrsilos etc.) unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landw. Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä. und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenernte etc.) ist zu dulden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Hollenbach hat in der Sitzung vom 28.03 2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Teilflächen des Grundstücks 1161 und 1161/9 der Gemarkung Mainbach beschlossen.
2. Die Gemeinde Hollenbach hat in der Sitzung vom 18.07.2019 den Entwurf der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Teilfläche der Grundstücke 1161 und 1161/9 der Gemarkung Mainbach in der Fassung vom 18.07.2019 beschlossen.
4. Der Entwurf der Satzung wurde vom xx.xx.2019 bis einschließlich xx.xx.2019 öffentlich ausgelegt und den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.
5. Die Gemeinde hat die Satzung in der Fassung vom xx.xx.2019 gem. § 10. Abs 1 BauGB in der Sitzung am xx.xx.2019 als Satzung beschlossen.
6. Die Satzung wurde am xx.xx.2019 ausgefertigt.

Hollenbach, den

.....
Xaver Ziegler, Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 251 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom xx.xx.2019 in Kraft (§ 10 BauGB).

Hollenbach, den

.....
Xaver Ziegler, Erster Bürgermeister

E. BEGRÜNDUNG

1. Bestand

Das gegenständliche Grundstück liegt im Osten des Ortsteils Mainbach, Gemeinde Hollenbach. Die Teilfläche der Flur-Nr.1161 der Gemarkung Mainbach in der Dorfstraße wurde dem Eigentümer von seinen Eltern übereignet. Der Bauherr plant im rückwärtigen Grundstücksteil ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Auf der Flur-Nr. 1161/9 und dem Westteil der Flur-Nr 1161 befindet sich das ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude, jetzt genutzt für das Baugewerbe. In der Dorfstraße 18 auf Flur-Nr. 1161/3 liegt das Wohnhaus der Mutter des Bauherrn. Das Haus soll für die Eigennutzung, nicht zum Verkauf oder Vermietung, errichtet werden.

Die Teilfläche der Flur-Nr. 1161/9 im Norden ist eine befestigte Freifläche als rückwärtiger Teil der ehemaligen Hofstelle, der vom Grundstückseigentümer als Lagerplatz genutzt wird.

Das Baurundstück liegt auf einer Höhe von 457,5 bis 461 müNN. Der Bauherr hat bereits eine Auffüllung vorgenommen, um eine ebene Fläche für das Bauvorhaben zu gewinnen. Durch die Auffüllung ist die Böschung einige Meter (nach Aussage des Bauherren ca 2,0 m) nach Osten gerutscht. Hierdurch befindet sich eine Talmulde, bevor das Gelände nach Osten zu einer Geländekuppe ansteigt.

Die Baufläche wurde bisher als Hoffläche, der östliche Gartenbereich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf dem Baugrundstück sind keine Grünstrukturen vorhanden, die entfernt werden müssten.

Auch auf der befestigten Teilfläche der Flur-Nr. 1161/9 wurden vom Grundstückseigentümer Auffüllungen vorgenommen, um eine ebene Lagerfläche zu gewinnen.

Eine 20 kv-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk AG verläuft ca. 80 m südlich des Vorhabens in Ost-West-Richtung

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die westliche Teil der einzubeziehenden Fläche der TF 1161 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, Fassung vom 25.06.2015, als „gemischte Baufläche“, der östliche Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zusätzlich ist die Fläche als wassersensibler Bereich mit dem Vermerk „Symboldarstellung, keine flächenscharfe Abgrenzung“ ausgewiesen. (Landesamt für Umwelt, IÜG Informationsdienst überschwemmunggefährdete Bereiche).

Definition „Wassersensibler Bereich“

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche im IÜG ist nur bis zu einem Maßstab von 1:5000 möglich.

Da die zu bebauende Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt ist, soll sie über diese Satzung in den Innenbereich einbezogen werden.

Die Teilfläche der Flur-Nr. 1161/9 soll einbezogen werden, um auch hier eine Ortsrandeingrünung nach Osten zum offenen Landschaftsraum hin festsetzen zu können.

Aus der Sicht der Gemeinde ist durch die erfolgten Auffüllungen eine Zäsur zum Landschaftsraum hin entstanden, welche die Einbeziehung der Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich rechtfertigt.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken von Nicht-Einheimischen konzentriert sich in der Gemeinde Hollenbach auf die größeren Ortschaften wie Hollenbach selbst. Auch in den Ortsteilen sind vereinzelt mögliche Baugebiete im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt, in Mainbach nur ein Gebiet im südwestlichen Bereich. Durch den Talbereich des Mainbachs und die den Ort umgebenden landschaftsprägenden Bereiche wie Höhenrücken und Geländekuppen steht eine vergleichsweise geringe Zahl an Flächen zur baulichen Erweiterung Verfügung.

Der nachfolgenden Generation soll aber ermöglicht werden, im Heimatort bauen zu können. Das gegenständliche Grundstück ist geprägt von den südlich und nördlich anschließenden Wohngebäuden und dem westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nebengebäude. Der östlich anschließende Geländerrücken gewährleistet eine natürliche optische Einbindung des neuen Gebäudes.

Daher ist es aus Sicht der Gemeinde angezeigt, den Ort hier abzurunden und kein eigenes Baugebiet zu entwickeln. Die gewachsene Struktur des alten Ortsteiles an der Dorfstraße und der nordöstliche Ortsrand sollen nicht durch zu dynamisches Wachstum zu sehr verändert werden.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der westliche Teil des Grundstücks ist als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Der gesamte Ortsrand im Osten ist als „Grünfläche“ eingetragen, für den südöstlichen Rand der Flur-Nr. 1161 ist das Ziel „Eingrünung von Baugebieten, Ortsrandeingrünung“ formuliert.

Die südlich hier anschließenden Gehölze sind als „Gehölzbestand mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild eingezeichnet“.

Nordöstlich und östlich liegen „landschaftsbildprägende Bereiche (Höhenrücken, Kuppenlagen, Oberhänge“. Für diese hängigen landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht das Ziel der „Vermeidung von Bodenerosion“ .

Die beiden Teilbereiche von Mainbach entlang des nördlichen Teils der Dorfstraße sind jeweils durch die Signatur „Begrenzung von Bauflächen“ gekennzeichnet. Damit soll ein Zusammenwachsen der beiden Teile verhindert werden.

Nordöstlich liegen drei kleine „Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“, für die der „Aufbau gestufter Waldränder“ angestrebt wird. Hier befindet sich auch die Signatur „Erhalten/Freihalten der Aussichtspunkte bzw. Sichtbeziehungen“

Naturschutzfachlich wertvolle oder potentiell wertvolle Flächen liegen im südlichen Teil des Ortes entlang des Dümpfelbachs (ca. 220 m südlich). Sie sind als „Schwerpunktbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dargestellt. Mit Fläche A 26 liegt eine „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vorhandene Ausgleichs- und Ersatzbereiche gem. BPL und ÖFK, Stand Dez. 2014 mit Nr. A 1 bis 52) im südöstlichen Talbereich. Als weitere Zielformulierungen werden für den Dümpfelbach eine „Fließgewässerrenaturierung“ (durch gezielte Profilausweitung etc.) sowie die „Anlage von ausreichend breiten Uferrandstreifen“ festgelegt.

Folgende Biotope befinden sich im weiteren Umfeld:

- Biotop-Nr. 7432-0080 „Gehölzstrukturen bei Mainbach“, 5 Teilflächen, nächstgelegene TF ca. 250 m südöstlich, bis 700 m südwestlich
- Biotop-Nr. 7432-0081 „Hohlwegkomplex nördlich Mainbach“, ca. 340 m nördlich
- Biotop-Nr. 7432-1005 „Schilfröhricht an Bachgraben westlich Mainbach“, ca. 700 m westlich

Das europarechtlich geschützte Flora-Fauna-Habitatgebiet (FFH 371.01) „Paar- und Ecknach“ (7433-371) liegt ca. 5,8 Kilometer südöstlich. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00218.01) „Silberbrünnel“ liegt ca. 3,2 Kilometer südöstlich.

Bodendenkmäler: Das Bodendenkmal D-7-7432-0069 „Mittelalterlicher Verhüttungsplatz“ liegt ca. 400 m nordwestlich. Das Bodendenkmal D-7-7432-0069 „Mittelalterlicher Verhüttungsplatz“ liegt ca. 560 m südöstlich. Verfahrensstand bei beiden Denkmälern: Bolehmen hergestellt. Eine Beeinträchtigung findet durch das Bauvorhaben nicht statt.

4. Erläuterung zur baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche

Die angrenzende Bebauung ist durch landwirtschaftliche Nebengebäude im Westen, neuere und ältere Wohngebäude im Süden und Norden geprägt.



Luftbild Flur-Nr. 1161
Quelle: Amtl. Vermessungsverwaltung



Auszug gültiger FNP i.d. F. vom 25.06.2015

Der im Zusammenhang bebaute Ortszusammenhang endet zwar dem Grundsatz nach mit der letzten Bebauung, die Grenzen des Innenbereichs können aber auch durch prägnante Grünstrukturen oder durch Erschließungsstrukturen definiert werden. Im vorliegenden Fall reichen die vorhandenen Gebäude der südlich gelegenen Dorfstraße 12 und 12 a noch weiter in den Landschaftsraum nach Osten hinein als das geplante Gebäude. Sie bilden die östliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs.

Das Bauvorhaben auf der Flur-Nr. 1161 stellt aufgrund Eigenart, Größe, Nutzung und Erschließung eine angemessene Fortentwicklung der örtlichen Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar.

Das Baufenster wird im westlichen Grundstücksbereich situiert.



Der Blick nach Norden zeigt das Baugrundstück mit der erfolgten Auffüllung. Die rot-weißen Stangen markieren die Ostgrenze des geplanten Gebäudes.

Der Blick nach Süden zeigt das nach Osten hin zu einer Geländekuppe ansteigende Gelände sowie die bestehende Ortsrandeingrünung.

5. Erschließung und Parkierung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Dorfstraße aus. Das südlich der Dorfstr. 18 gelegene Nebengebäude weist eine ausreichend breite Durchfahrtmöglichkeit auf. Möglich ist auch eine Zufahrt über die Hoffläche des Anwesens Dorfstr. 18.

6. Maß der baulichen Nutzung

Durch ein Baufenster für Haupt- und für Nebengebäude ist das Ausmaß für das neue Gebäude beschränkt und dieses darf nur innerhalb der im Lageplan errichteten Baugrenze errichtet werden. Außerhalb dieser Baugrenze dürfen im neu einbezogenen Bereich keine weiteren Gebäude errichtet werden. Eine Bebauung der Flur-Nr. 1161/9 ist nicht vorgesehen und wird von der Gemeinde auch nicht gewünscht.

7. Gestaltung des Gebäudes und Höhenlage

Der Bauherr möchte ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen als Toskanahaus mit Doppelgarage errichten. Geplant ist auch eine Vollunterkellerung unter Haus und Garagenanbau mit Ausgängen nach Osten.

8. Grünordnung und Eingriffsregelung

Einer wirksamen Eingrünung kommt aufgrund der Lage am östlichen Ortsrand eine hohe Bedeutung zu. Im FNP ist diese bisher östlich der bestehenden Bebauung dargestellt. Da eine weitere bauliche Entwicklung nach Osten nicht gewünscht und geplant wird, soll das neue Bauvorhaben im Osten auf gesamter Länge des Geltungsbereichs durch einen zehn Meter breiten Grünstreifen mit einer dreireihigen Hecke sowie durch Obstbäume oder Laubbäume eingegrünt werden. Auch auf dem nördlichen Teil der Einbeziehung auf Flur-Nr. 1161/9 ist ein Grünstreifen für eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Durch das neue Gebäude mit Garage wird eine Fläche von 166 qm bebaut. Da die breiten Pflanzungen der heimischen Gehölze neben der Eingrünungsfunktion außerdem einen neuen Lebensraum für Flora und Fauna bieten, ist der Eingriff damit ausgeglichen.