



Hinweise		
1		Bestehende Haupt- und Nebengebäude
2		Bestehende Grundstücksgrenze
3	810	Flurnummer
4		Höhenlinien in 0,25 m-Schritten
5		Bemassung (in Meter)
6		Gehölze Bestand (nach Luftbild)

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
	Geltungsbereich
	Private Grünfläche
	Baugrenze
	zu pflanzende Obstbäume und Gehölzgruppen

Gemeinde Hollenbach
Entwurf

Einbeziehungssatzung "westlich Greppenfeld"
für Flur-Nr. 810 TF Gmk. Hollenbach

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 Bau-
gesetzbuches –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. 810 der Gemarkung Hollenbach. Die Planzeichnung
mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die gekennzeichnete Teilfläche des
Grundstücks Flur-Nr. Flur-Nr. 810 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 460,30 mNN liegen.

§ 5 Erschließung

§ 5.1 Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Hauptstraße aus über „Am Greppen-
feld“.

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

§ 6.1 Das Gebäude ist im Norden durch die Neupflanzung einer geschlossenen zweireihigen Hecke und zweier Obstbäume sowie im Westen durch eine Hecke auf halber Grundstückslänge und von zwei 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 (Am Greppenfeld) zu verbringen.

§ 8 Einzäunung

§ 8.1 Der Zaun ist an der Nord- und Westseite 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 Fortsetzung 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 Hollenbach (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 xxx Februar 2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Grundstück 810 und 810/4 Gemarkung Hollenbach 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 das Grundstück 810 Gemarkung Hollenbach 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.x.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, Teilfläche der Flur-Nr.810 am „Am Greppenfeld“ in Hollenbach wird der neuen Eigentümerin von ihrem Onkel übereignet. Die beiden Bauherrinnen planen nach Abschluss des Verfahrens hier ein Einfamilienhaus mit einer Praxis für Ergotherapie und einer Garage zu errichten. Auf der Flur-Nr. 810/4 östlich angrenzend befindet sich das Einfamilienhaus der Eltern. Das Haus soll für die Eigennutzung und die freiberufliche Tätigkeit der Ergotherapie, nicht zum Verkauf oder Vermietung, errichtet werden.

Das Grundstück liegt auf einer Höhe von 460 müNN, nach Norden steigt das Gelände an. Im Süden befindet sich eine Hangkante zur Hauptstraße hin.

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auf dem Baugrundstück sind keine Grünstrukturen vorhanden, die entfernt werden müssten. Östlich und südlich erstreckt sich an der Hangkante ein Gehölzbestand aus Laubbäumen und Sträuchern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche für das geplante Gebäude ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, Fassung vom 25.06.2015, 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 überschwemmungsgefährdete 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 das Baugrundstück ca 8 m/ 7m höher als die südlich und westlich liegenden Gewässer liegt, ist eine Überschwemmung bei Hochwasser anicht realistisch.

Östlich ist auf der Flur-Nr. 810/4 eine „Grünfläche“ als Ortsrandeingrünung eingezeichnet. 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 Nachfrage nach Baugrundstücken von Nicht-Einheimischen konzentriert sich in der Gemeinde Hollenbach auf die größeren Ortschaften wie Hollenbach selbst. In den Ortsteilen sind nur kleinere mögliche Baugebiete im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Es soll aber der nachfolgenden Generation ermöglicht werden, im Heimatort bauen zu können. Auch ist das gegenständliche Grundstück geprägt von dem östlich und den südwestlich anschließenden Wohngebäuden. Im nördlichen Verlauf der Straße „Am Greppenfeld“ liegt ein vergleichsweise großes Neubaugebiet (Meisenweg, Lerchenweg). 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 Hauptstraße soll nicht durch zu dynamisches Wachstum zu sehr verändert werden.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Der Gehölzbestand südlich des Grundstücks an der Hangkante ist als Gehölzbestand mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild eingetragen.

Die nordwestlich des Grundstücks liegenden Bachauen des „Herschbachs“ (ca. 160 m entfernt) und des südlich verlaufenden Krebsbach (ca. 200 m entfernt) werden im Landschaftsplan zum FNP als „Schwerpunktbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dargestellt. Als Zielformulierung wird eine „Fließgewässerrenaturierung“ (durch gezielte Profilausweitung etc.), die „Anlage von ausreichend breiten Uferrandstreifen“ festgelegt.

Westlich des Herschbachs liegen „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), hier Flächen A 16 und A 47.

Folgende Biotop befinden sich im weiteren Umfeld:

- Biotop-Nr. 7532-1165 „Sumpfsiegenried westlich Hollenbach“, ca. 300 m nordwestlich
- Biotop-Nr. 7532-1162 Naßwiesenbrache südwestlich Hollenbach, ca. 320 m südlich
- Biotop-Nr. 7532-0006 „Gehölz- und Heckenstrukturen südöstlich Schönbach, ca. 320 m südöstlich
- Biotop-Nr. 7532-1161 „Großseiegenried am Krebsbach östlich Schönbach, ca. 410 m südwestlich
- Biotop-Nr. 7532-0005 „Hecken- und Gehölzstrukturen N, W, SW von Schönbach“, ca. 440 m nordwestlich
- Biotop-Nr. 7532-1164 „Schilfröhricht und Großseiegenried westlich Hollenbach“, ca. 440 m nordwestlich

Das europarechtlich geschützte Flora-Fauna-Habitatgebiet (FFH 371.01) „Paar- und Ecknach“ (7433-371) liegt ca. 5,2 Kilometer südöstlich. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00218.01) „Silberbrünnel“ liegt ca. 1,7 km südöstlich.

Ein Fundort nach der Artenschutzkartierung des LfU liegt in weiter Entfernung, ca. 900 m nordwestlich am Herschbach.

Bodendenkmäler: Das Bodendenkmal D-7-7532-0235 „Siedlungen der Jungsteinzeit und des späten Mittelalters“, Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, liegt ca. 200 m westlich (westlich des Herschbachs und nördlich der Hauptstraße, somit außerhalb des Plangebietes).

Ein Bildstock ohne Schutzstatus befindet sich an der Kreuzung Hauptstraße/Am Greppenfeld.

4. Erläuterung zur baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche

Die angrenzende Bebauung ist durch ältere Wohngebäude geprägt. Südlich liegt eine landwirtschaftlich genutzte Halle, östlich der Straße „Am Greppenfeld“ einige landwirtschaftliche Fahrhilfen und ein Nebengebäude. Eine größere Zahl landwirtschaftlicher Haupt- und Nebengebäude liegt östlich entlang der Hauptstraße.

Das Planungsgrundstück steigt nach Norden hin deutlich an, im Nordwesten liegt eine leichte Geländekuppe.



Luftbild Flur-Nr. 810 und 810/4
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 stellen die vorhandenen und in Planung befindlichen Einfamilienhäuser östlich der Straße „Am Greppenfeld“ den im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar.

Das Vorhaben auf der Flur-Nr. 810 stellt aufgrund Eigenart, Größe, Nutzung und Erschließung eine angemessene Fortentwicklung der örtlichen Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar.

Das Baufenster wird so situiert, dass es mit der Grenze des Nebengebäudes auf der Flur-Nr. 810/4 abschließt. Das neue Wohngebäude soll nicht weiter als das Nebengebäude der benachbarten Flur-Nr. 810/4 in den Landschaftsraum hineinreichen. Daher wird die Nordfassade des bestehenden Nebengebäudes auch als Nordgrenze für das Baufenster herangezogen.



Der Blick nach Westen zeigt im Vordergrund das Baugrundstück, links die vorhandenen Wohngebäude an der Hauptstraße. Im Hintergrund ist bereits der angrenzende Ortsteil Schönbach mit Altort und Neubaugebiet zu erkennen.



Der Blick nach Süden zeigt die Gehölzbestände an der Hangkante zur Hauptstraße, die vollständig erhalten bleiben können. Links das Grundstück 810/4, an dessen nördlicher Seite die Erschließung verläuft.

5. Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung erfolgt über den Bau einer Zufahrt nördlich des Grundstücks Flur-Nr. 810/4, ausgehend von der asphaltierten Straße „Am Greppenfeld“. Diese Straße dient auch der Erschließung des nordöstlich anschließenden Wohngebiets (Meisenweg, Lerchenweg) und führt im Süden zur Hauptstraße.

Für die Kunden der Ergotherapiepraxis werden gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde sechs Stellplätze nördlich der Erschließungsstraße zur Verfügung gestellt. Für die Bauherinnen steht die Doppelgarage zur Verfügung.

6. Immissionsschutz

Vormittags werden vor allem Hausbesuche durchgeführt werden und eine Ergotherapiesitzung dauert i.d.R. 45 Minuten. Bei zwei tätigen Ergotherapeutinnen kann somit bei einem Zeitfenster von 13 – 19 Uhr vom Besuch von ca. 16 Patienten pro Tag, also 32 PKW-Zu- und Abfahrten ausgegangen werden. Immissionstechnisch betroffen sind davon vor allem die Eigentümer der angrenzenden Flur-Nr. 810/4. Die Eltern einer der Bauherrinnen haben Einverständnis signalisiert.

7. Maß der baulichen Nutzung

Durch Baufenster für Haupt- und für Nebengebäude ist auf 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.

8. Gestaltung des Gebäudes und Höhenlage

Die Bauherrinnen möchten ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen, versetztem Pultdach und Dachterrasse errichten.

Die zulässige Höhe für den Fertigfußboden wurde wie die Höhenlage der Nordseite des Baufensters zuzüglich 25 cm festgelegt.

9. Grünordnung und Eingriffsregelung

Auch wenn das Grundstück optisch nicht am Ortsrand liegt, kommt einer wirksamen Eingrünung eine hohe Bedeutung zu. Im FNP ist diese bisher am östlichen Rand der Flur-Nr. 810/4 dargestellt. Da eine weitere bauliche Entwicklung nach Westen nicht gewünscht und geplant wird, soll das neue Bauvorhaben im Norden und Westen auf gesamter Länge durch einen fünf bzw. drei Meter breiten Grünstreifen im Bereich der Stellplätze mit einer zweireihigen Hecke eingegrünt werden. Zusätzlich werden Obstbäume gepflanzt.

Durch das neue Gebäude wird eine Fläche von ca 225 qm, zuzüglich 37 qm für die Doppelgarage 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.