

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER

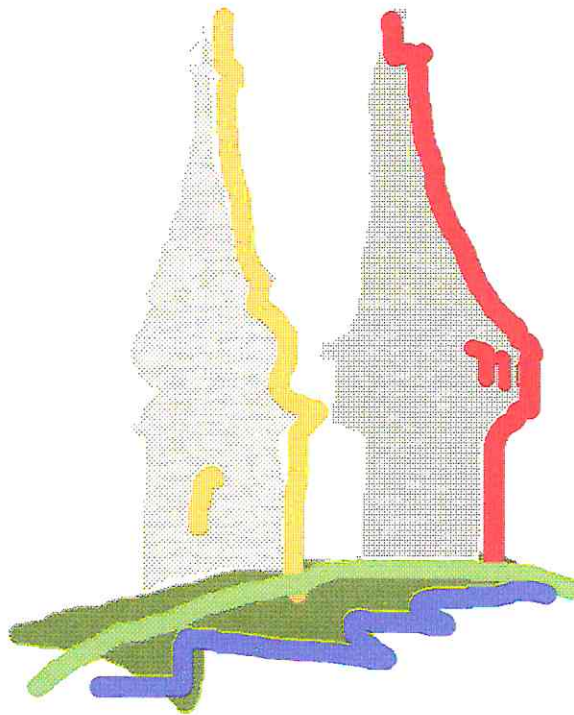
STADT HOLLFELD

STADT HOLLFELD - KLEINER BERG Nr. 3

ERLÄUTERUNGSBERICHT

FASSUNG : 17.04.2000

STADT HOLLFELD
MARIENPLATZ 18 - 96142 HOLLFELD
LANDKREIS BAYREUTH - REG.-BEZ. OBERFRANKEN



ERLÄUTERUNGSBERICHT

FASSUNG : 17.04.2000

1. PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Großteil des verplanten Gebietes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die erforderliche 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Kleiner Berg Nr. 3" ist vom Stadtrat der Stadt Hollfeld in der Sitzung vom 22.02.2000 beschlossen worden. Der Beschluß wurde am 24.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

In diesem Zusammenhang wird auch die noch ausstehende Anpassung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Wohnbebauung der verplanten landwirtschaftlichen Fläche des Bebauungsplans Nr. 20 "Kleiner Berg Nr. 2" durchgeführt.

(Bebauungsplangenehmigung des Landratsamtes Bayreuth vom 31.08.1995 gem. § 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Das Baugebiet liegt ~700 - ~800 m nordwestlich des Stadtkerns von Hollfeld und schließt direkt an vorhandene Wohngebiete der Stadt Hollfeld an. Es wird eingegrenzt:

| | |
|----------------------|--|
| im Süden und Westen: | allgemeine Wohngebiete "Kleiner Berg Nr. 2" und "Hirtenberg" |
| im Osten: | "alte B22", jetzt Gemeindestrasse |
| im Norden: | Gemeindestrasse "Hirtenberg" und landwirtschaftliche Nutzflächen |

2.2 Das Plangebiet in der Gemarkung Hollfeld umfaßt im Geltungsbereich "Kleiner Berg Nr. 3"

die Grundstücke Flurnr. 1215/4, 1227, 1237/10 und
Teilflächen der Grundstücke Flnr. 1229/1, 1243, 1248 und 1249 sowie
Teilflächen der Gemeindestrassen Flurnr. 1194/16 "alte B22" und 1216/1 "Hirtenberg".

Das Baugebiet "Kleiner Berg Nr. 3" hat eine Größe von ca. 47.000 m² = ca. 4,7 ha.

2.3 Das Plangebiet in der Gemarkung Hollfeld umfaßt im Geltungsbereich "Kleiner Berg Nr. 2"

die Grundstücke Flurnr. 1231/14, 1231/15, 1231/16, 1231/17, 1231/18, 1231/19, 1231/20, und
1231/38 sowie
die Gemeindestrassen 1231/32 "Georg-Besold-Strasse"(Tfl.), 1231/34 "Pilgerndorfer Weg" und
1231/33 Fussweg und
1231/35 als öffentlicher Spiel- und Bolzplatz

Das Baugebiet "Kleiner Berg Nr. 2" hat eine Größe von ca. 11.000 m² = ca. 1,1 ha.

2.4 Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 58.000 m² = ca. 5,8 ha.

2.5 Das Gelände liegt ~ 423 bis ~ 432 m über NN und fällt in südwestlicher Richtung (vgl. Höhenschichtlinien). Der Boden besteht aus Keuper und sandigen Lehm.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

FASSUNG : 17.04.2000

2.6 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

| | |
|----------------------|--------|
| Versorgungsläden: | ~600 m |
| Volksschule: | ~900 m |
| Kindergarten: | ~900 m |
| Kath. Kirche: | ~800 m |
| Evang. Kirche: | ~900 m |
| Bushaltestelle/Post: | ~700 m |

2.7 Innerhalb des Geltungsbereiches besteht auf der Flurnr. 1215/4 die Bebauung von Nebengebäuden. Die Obstbaumreihe an der "alten B 22" (Flurnr. 1194/16) ist als erhaltenswert einzustufen und zu ergänzen. Gleiches gilt für den Baum- und Strauchbestand der Flurnr. 1215/4.

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Das Baugebiet "Kleiner Berg Nr. 2" ist bereits erschlossen und bebaut.

Im Baugebiet "Kleiner Berg Nr. 3" ist damit zu rechnen, daß die Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre (Bebauungsverpflichtung) durchgeführt wird. Der Bauabschnitt im Osten (1. Bauabschnitt) wird unmittelbar nach in Krafttreten des Bebauungsplanes, der westliche Teil (2. Bauabschnitt) nach Anfrage und Bedarf erstellt.

3.3 Im Anpassungsbereich des Baugebiets "Kleiner Berg Nr. 2" sind ausgewiesen :
8 Wohnbaugrundstücke mit der Zahl der Vollgeschosse I + D.

Im Geltungsbereich des Baugebiets "Kleiner Berg Nr. 3" sind ausgewiesen :
47 Wohnbaugrundstücke mit der Zahl der Vollgeschosse I + D.

| | | | |
|------------------------|------------|---|-------|
| 3.4 Netto-Wohnfläche | ca. 4,5 ha | = | 78 % |
| öffentliche Grünfläche | ca. 0,6 ha | = | 10 % |
| Verkehrsflächen | ca. 0,7 ha | = | 12 % |
| <hr/> | | | |
| Brutto-Wohnland | ca. 5,8 ha | = | 100 % |

3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den Flurnr. 1215/4 und 1194/16 und in Teilflächen der Flurnr. 1227 (Grünstreifen zum landwirtschaftlichen Betrieb) öffentliche Grünflächen mit einheimischen Laub- und Obstgehölzen ausgewiesen.

3.6 Ein Pflanzgebot für Rahmeneingrünung mit vorwiegend einheimischen Laub- und Obstgehölzen in einer Breite von min. 5,00 m auf der gesamten Länge am West- und Nordrand des 2. Bauabschnittes West wird vorgeschrieben.

3.7 Das Grundstück Flurnr. 1231/35 ist als öffentlicher Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

F A S S U N G : 17.04.2000

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

4.1 Grenzregelungen sind im Gesamtbereich erforderlich.

5. ERSCHLEISSUNG

5.1 Erschließung

von Süden: "Georg-Besold-Strasse" bzw. "Kainacher Weg" und "Hirtenberg"
von Osten: "alte B22"
von Norden: Fussweg zum "Hirtenberg"

5.2 Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgung Jura-Gruppe

5.3 Ableitung der Abwässer: Mischsystem in die städtische Kanalisation
Durch Regenwassersammelschächte auf dem Grundstück ist die Einleitung größerer Regenfälle in das Abwassersystem zu verzögern.

5.4 Stromversorgung: Stadtwerke Hollfeld

5.5 Beseitigung der Abfälle: Abfuhr durch den Landkreis Bayreuth

5.6 Erschließungsträger: Die Erschließung wird im Baugebiet "Kleiner Berg Nr. 3" in voraussichtlich 2 Bauabschnitten von der Stadt Hollfeld durchgeführt.
Das Baugebiet "Kleiner Berg Nr. 2" ist bereits erschlossen.

6. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten ermittelt ein Ingenieurbüro.

7. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

7.1 Es sind keine Nachteile für die im dortigen Gebiet wohnenden Menschen, die Landschaft und die Natur zu erwarten.

7.2. Es wird auf die zu erwartenden Immissionen des an das Baugebiet angrenzende landwirtschaftlichen Betriebs auf der Flurnr. 1229/1 hingewiesen.
Entschädigungsansprüche gegen die Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Betriebs wegen evtl. von diesen Betrieb ausgehenden Immissionen sind ausgeschlossen.

Siehe hierzu auch Anlage "Verpflichtungserklärung vom 06.12.1999". Die Anlage ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans "Kleiner Berg Nr. 3".

7.3. Mit der Verwirklichung soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Hollfeld 17.04.2000

STADT HOLLFELD

Oskar Pirkelmann

Oskar Pirkelmann, Erster Bürgermeister

Georg Schilling

Georg Schilling, Entwurfsverfasser



Verpflichtungserklärung

Erweiterung des bisherigen Bebauungsplangebietes „Kleiner Berg Nr. 2“ der Stadt Hollfeld, künftig bezeichnet als Bebauungsplangebiet „Kleiner Berg Nr. 3“ der Stadt Hollfeld

Ich,

Hildegard Reitberger,
geb. Schatz,
geb. am 03.04.1961,
wohnhaft Hirtenberg 11, 96142 Hollfeld

bin Alleineigentümerin des landwirtschaftlichen Anwesens auf Fl.Nr. 1229/1 der Gemarkung Hollfeld. Bei diesem Anwesen handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb.

Die Stadt Hollfeld beabsichtigt, das vorhandene Baugebiet „Kleiner Berg Nr. 2“ in nordöstlicher Richtung bis zur Süd- und Ostgrenze meines Grundstückes Fl.Nr. 1229/1 der Gemarkung Hollfeld auszuweiten (künftig bezeichnet als Baugebiet „Kleiner Berg Nr. 3“).

Ich betreibe auf genanntem Grundstück derzeit lediglich eine Kleinviehhaltung (Federvieh etc.) und eine Schweinezucht von etwa fünf bis sechs Tieren für den Eigenbedarf.

Ich, Hildegard Reitberger, erkläre hiermit, den Bestand dieser Viehhaltung künftig nicht mehr auszuweiten.

Mein Ehemann

Josef Reitberger,
geb. am 09.01.1954,
ebenfalls wohnhaft Hirtenberg 11, 96142 Hollfeld

stimmt dieser Erklärung gleichfalls zu.

Diese Verpflichtungserklärung ist auch für etwaige Rechtsnachfolger des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes auf Fl.Nr. 1229/1 Gemarkung Hollfeld bindend.

Die Stadt Hollfeld verpflichtet sich, im künftigen Bebauungsplan „Kleiner Berg Nr. 3“ festzusetzen, daß Entschädigungsansprüche gegen den Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.Nr. 1229/1 Gemarkung Hollfeld wegen evtl. von diesem Betrieb ausgehender Immissionen ausgeschlossen sind (analog der Festsetzungen im bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kleiner Berg Nr. 2“).

Hollfeld, den 06. Dezember 1999


Hildegard Reitberger


Josef Reitberger


Pirkelmann, 1. Bürgermeister