



STADT POTTENSTEIN
OT KÜHLENFELS UND W AidACH
LANDKREIS BAYREUTH
BEBAUUNGSPLAN
"KÜHLENFELS - W AidACH"

B E G R Ü N D U N G

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

VOM 16.09.1996

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

WIRD IM PARALLELVERFAHREN
ÜBERARBEITET

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE:

LANDRATSAMT BAYREUTH


VORHABENSTRÄGER:

POTTENSTEIN, 07. Juli 1997

STADT POTTENSTEIN
FORCHHEIMER STRASSE 1
91278 POTTENSTEIN

AUFGESTELLT:

PEGNITZ, 12.11.1996
GEÄNDERT, 27.01.1997
BAUR CONSULT
LUDWIG-JAHN-STRASSE 8
91257 PEGNITZ


.....
Bauernschmitt
1. Bürgermeister


.....

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.0	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	LAGE IM RAUM	3
1.2	LAGE IN DER STADT	3
1.3	GELTUNGSBEREICH	3
2.0	HINWEISE ZU PLANUNG UND PLANUNGSZIEL	4
3.0	ERSCHLIESSUNG	4
4.0	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	5
4.1	ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND EINWOHNERZAHLEN	5
5.0	GRÜNORDNUNG	6
6.0	WASSERWIRTSCHAFT	6
6.1	TRINKWASSERSCHUTZ	
6.2	TRINKWASSERVERSORGUNG	6
6.3	ABWASSERENTSORGUNG	7
7.0	MÜLLENTSORGUNG	7
8.0	ENERGIEVERSORGUNG	7
9.0	BODENORDNUNG	7

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Pottenstein befindet sich im östlichen Bereich des Regierungsbezirkes Oberfranken. Bezüglich regionalplanerischer Belange gehört die Stadt zur Planungsregion "Oberfranken-Ost (5)" und wird als Kleinzentrum eingestuft.

Hinsichtlich der naturräumlichen Belange ist Pottenstein der Nördlichen Frankenalb zuzuordnen, die ein Teil der Fränkischen Alb ist.

1.2 LAGE IN DER STADT

Das Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Ortsteilen Waidach und Kühlenfels, die zur Stadt Pottenstein gehören.

Durch diesen Bebauungsplan wird die Lücke zwischen den beiden Orten geschlossen.

Das geplante Baugebiet fällt von Süden nach Norden leicht ab, mit Höhenlagen von ca. 477 bis ca. 474 m ü.NN.

1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung von Kühlenfels bzw. Regenthal

Gemarkung Kühlenfels:
Flur-Nr. 182

Gemarkung Regenthal:
Flur-Nr. 377/2
377/3
377/14
377/20
377/24

2.0 HINWEISE ZU PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

Aufgrund der ständigen Nachfrage nach Bauland sieht sich die Stadt Pottenstein veranlaßt, in den Ortsteilen Kühlenfels und Waidach die bestehenden Wohngebiete zu erweitern. Die bisher ausgewiesenen Wohngebiete sind zum größten Teil bebaut und vergeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein wird zur Zeit überarbeitet. Im bereits vorliegenden Vorentwurf ist das Planungsgebiet als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen. Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden gegen die Planung keine Bedenken vorgebracht. Der vorliegende Vorentwurf für das Baugebiet Kühlenfels - Waidach wurde in mehreren Gesprächen mit den betroffenen Anwohnern vorab abgestimmt.

Das zu überplanende Gelände umfaßt eine Fläche von rund 1,25 ha und liegt an einem sehr flachen Nordhang. Das Planungsgebiet eignet sich für die Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern (E + D).

Im Baugebiet sind 13 Bauparzellen vorgesehen, so daß bei einer durchschnittlichen Belegung von drei Personen je Gebäude 39 Einwohner im Baugebiet angesiedelt werden können.

3.0 ERSCHLIESSUNG

Das Bebauungsgebiet wird über die Straße "Am Anger" und "Rabertshof" an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über die geplante Stichstraße A und die Fortführung der Wohnstraße "Rabertshof" bis zur Straße "Am Anger" (Planstraße B). Die Planstraße B schließt im Westen an den schon bestehenden Teil der Straße "Am Anger" an. Die Straße "Am Anger" wird bis zur Einmündung der Planstraße B als Anliegerstraße weitergeführt. Die Straßenbreite wird mit 5,0 m festgesetzt.

Die verkehrsberuhigten Planstraßen A und B sind als Wohnwege zu gestalten. Sie werden als Mischverkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 5,0 m festgesetzt. Am Ende der Stichstraße A wird ein Wendehammer eingeplant. Vom Wendehammer aus wird eine Fußweganbindung zum westlich angrenzenden Festplatz geschaffen.

4.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) und einer Geschößflächenzahl von 0,8 (GFZ) für die Einzelhäuser festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt (Erdgeschoß + Dachgeschoß).

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) vorgesehen, so daß im Planungsgebiet freistehende Einzelhäuser errichtet werden können.

Die Höhenfestsetzung für die Traufhöhe beträgt bergseitig maximal 3,00 m über OK-Gelände, für den Erdgeschoßfußboden maximal 0,5 m über OK-Gelände. Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Der Dachüberstand sollte traufseitig maximal 30 cm sowie giebelseitig maximal 20 cm betragen.

Die Dachneigung wird von 38° - 48° vorgesehen.

Der Bebauungsplan umfaßt einen Geltungsbereich von 1,25 ha, der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Bruttobaupfläche gesamt	1,25 ha	100 %
./. Öffentliche Verkehrsflächen	0,14 ha	11,2 %
Nettobaupfläche	1,11 ha	88,8 %

4.1 ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND EINWOHNERZAHLEN

Bei einer Errichtung von 13 Einzelhäusern mit jeweils einer Wohneinheit sowie einer durchschnittlichen Belegung dieser mit jeweils drei Personen, kann mit einer Einwohnerzahl von 39 Personen im Baugebiet gerechnet werden.

Dies entspricht bei einer Bruttobaupfläche von 1,25 ha einer Einwohnerdichte von rd. 31 Einwohnern/ha.

5.0 GRÜNORDNUNG

Damit sich das neue Baugebiet harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügt, sollten vorhandene Grün- und Heckenstrukturen bei der Aufteilung der Baufelder berücksichtigt werden. Es ist anzustreben, vorhandene Hecken, soweit möglich, zu erhalten. Private Grünflächen sind mit heimischen standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Zur offenen Landschaft hin sollte eine mindestens 3,0 m breite Windschutzhecke angelegt werden. Für die Gliederung des öffentlichen Straßenraumes werden großkronige Laubbäume vorgesehen.

6.0 WASSERWIRTSCHAFT

6.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das geplante Baugebiet liegt in der zur Festsetzung vorgeschlagenen weiteren Schutzzone III B bzw. im Einzugsgebiet des Tiefbrunnen Bronn des ZV Juragruppe. Eine Rechtsverordnung zur Festsetzung der geplanten Schutzzone III B wurde bisher nicht erlassen, wegen der möglichen Beeinträchtigung einer überörtlichen Trinkwassergewinnungsanlage sind jedoch die nachstehenden Bedingungen und Auflagen erforderlich.

Die Bauwerber sind auf die verbotenen bzw. nur beschränkt zulässigen Handlungen nach der Musterverordnung für Wasserschutzgebiete in der jeweils aktuellen Fassung hinzuweisen. Insbesondere ist ein Dichtheitsnachweis vor Inbetriebnahme durch Druckprobe sowie wiederkehrend alle 5 Jahre durch ein geeignetes Verfahren zu erbringen.

6.2 TRINKWASSERVERSORGUNG

Das Baugebiet wird von der Kühlenfels-Gruppe mit Trinkwasser versorgt. Die gesamten Trinkwasserversorgungsanlagen werden zur Zeit überplant. Die Versorgung des Planungsgebietes ist Bestandteil der Untersuchung. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Trink- und Löschwasserversorgung gesichert ist. Im Bedarfsfall ist eine Einspeisung von Trinkwasser aus der Versorgungsleitung der Juragruppe möglich. Das Planungsgebiet wird im Bereich der Straße "Am Anger" von einer Trinkwasserleitung NW 250 der Jura-Gruppe gekreuzt, die vollständig im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

6.3 ABWASSERENTSORGUNG

Das Planungsgebiet wird an die Ortskanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in Pottenstein zugeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend groß bemessen und kann die aus dem Baugebiet anfallenden Schmutzwässer aufnehmen.

Als Beitrag zum Umweltschutz wird es den einzelnen Bauherren nahegelegt, möglichst wenige Flächen zu versiegeln und anfallendes Dachwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung usw. zu benutzen.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft auf den Parzellen 7 und 8 ein vorhandener Kanal, der mit Leitungsrecht gesichert ist.

7.0 MÜLLENTSORGUNG

Die Abfuhr von Hausmüll und festen Abfallstoffen ist zentral geregelt und erfolgt im Auftrag des Landkreises Bayreuth durch die Firma NBS.

8.0 ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung erfolgt durch die Energieversorgung Oberfranken (EVO) mit Sitz in Bayreuth.

Die Kabel werden unterirdisch verlegt, vorwiegend im Randbereich der Straße.

9.0 BODENORDNUNG

Zur Ordnung des Grundes und des Bodens ist ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff BauGB durchzuführen.

Die Stadt Pottenstein wird nach Erstellen der Erschließungsanlagen und unter Berücksichtigung der Satzungen die Erschließungskosten, unter Abzug ihres Eigenanteils, auf die Grundstückseigentümer umlegen.

Aufgestellt: Pegnitz, 12.11.1996

Geändert, 27.01.1997

st/sm/951336PB

Baur Consult
Ludwig-Jahn-Straße 8
91257 Pegnitz


.....

KOSTENSCHÄTZUNG

Aus der Verwirklichung der Planung entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen und öffentliche Fußwege

Planstraße A	525 m ²			
Planstraße B	420 m ²			
Verlängerung der Straße "Am Anger"	495 m ²			
	<u>1 440 m²</u>	x	250,00 DM/m ²	360 000,00 DM

Wasserversorgung

ca.	280 m	á	350,00 DM/m	98 000,00 DM
-----	-------	---	-------------	--------------

Hausanschluß

	13 St	á	1 500,00 DM/St	19 500,00 DM
--	-------	---	----------------	--------------

Abwasserbeseitigung

ca.	420 m	á	600,00 DM/m	252 000,00 DM
-----	-------	---	-------------	---------------

Hausanschluß

	13 St	á	3 500,00 DM/St	45 500,00 DM
--	-------	---	----------------	--------------

Elektroversorgung

ca.	260 m	á	150,00 DM/m	39 000,00 DM
-----	-------	---	-------------	--------------

Straßenbeleuchtung

	11 St	á	2 500,00 DM/St	27 500,00 DM
--	-------	---	----------------	--------------

Gesamterschließungskosten (netto)	841 500,00 DM
-----------------------------------	---------------

zzgl. 10 % Ingenieurgebühren	84 150,00 DM
------------------------------	--------------

Summe	925 650,00 DM
-------	---------------

zzgl. 15 % MWSt.	138 847,50 DM
------------------	---------------

Summe	1 064 497,50 DM
-------	-----------------

<u>gerundet</u>	<u>1 070 000,00 DM</u>
-----------------	------------------------