

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Elbersberg Gnock-Nord"

Stadt :	Pottenstein
Landkreis :	Bayreuth
Reg.-Bezirk :	Niederbayern

I. LAGE:

=====

Die Stadt Pottenstein liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Bayreuth und ist ca. 25 km von Bayreuth entfernt.

Das Planungsgebiet erstreckt sich im Ortsteil Elbersberg südöstlich von der Stadt Pottenstein.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

=====

Der Flächennutzungsplan der Stadt liegt zur Zeit öffentlich aus. Das Baugebiet ist darin enthalten. Die Ausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

=====

Die Stadt Pottenstein ist im Programm "Freizeit und Erholung" der Bayerischen Staatsregierung als Schwerpunkt mit Naherholungsgebiet "Fränkische Schweiz" ausgewiesen und gehört als Luftkurort zu den Berichtsgemeinden der Bayerischen Fremdenverkehrsstatistik.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt der Region 5 zugeteilt und ist als Kleinzentrum eingestuft.

Das Baugebiet ist zum Teil bereits bebaut und verkehrsmäßig erschlossen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Stadtgebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Am östlichen Baugebietsrand befindet sich ein Sportplatz mit Vereinsheim und den notwendigen Parkplätzen. Im Zentrum des Planungsgebietes wird in einem bestehenden Wald ein Kinderspielplatz errichtet. Die Bäume sind soweit als möglich zu erhalten. Die bestehende Bepflanzung am östlichen Baugebietsrand entlang des Sportplatzes ist ebenfalls zu erhalten.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

Das Baugelände steigt von Süden nach Norden hin an (siehe Höhen-schichtlinien).

Über die Beschaffenheit des Untergrundes liegen keine Angaben vor.

V. STRASSENBAU:

=====

a) Überörtliche Straßen:

Durch das Baugebiet verläuft die Kreisstraße BT 41. Bei den Wohnstraßenausfahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke im Bebauungsplan eingetragen.

b) örtliche Straßen:

Die Straßen innerhalb des Baugebietes sind zum größten Teil bereits bebaut.

c) Schallschutz im Städtebau nach Vornorm DIN 18005:

Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße BT 41 beträgt nach der Verkehrszählung von 1975 798 KFZ/24 Std. Das ergibt für das Jahr 1990 eine Erhöhung von 798 KFZ/24 Std.  $\times 1,18 = 942$  KFZ/24 Std. Die mittlere Stundenverkehrsbelastung beträgt somit am Tag 61 KFZ/Std. und bei Nacht 13 KFZ/Std. Dies ergibt einen äquivalenten Dauerschallpegel am Tag von 50 dB(A) und bei Nacht unter 40 dB(A). Der zulässige Wert bei einem allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) Tag und 40 dB(A) Nacht wird somit nicht überschritten.

VI. BAHNANLAGEN:

=====

.....

VII. LUFTVERKEHR:

=====

.....

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

=====

a) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Ortsteiles Elbersberg erfolgt durch die Stadtwerke.

b) Abwasserbeseitigung:

Im Ortsteil Elbersberg besteht eine mechanisch-teilbiologische Kläranlage für 470 EGW, die 1975 in Betrieb genommen wurde. Das Baugebiet wird an diese Anlage angeschlossen.

c) Müllbeseitigung:

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt.

IX. NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSSCHUTZ:

Das gesamte Gebiet der Stadt Pottenstein liegt im Naturpark "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst".

X. ENERGIEVERSORGUNG:

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die OBAG und die Überlandzentrale Oberfranken und kann aus den bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Im Zentrum des Baugebietes wurde bereits eine Trafostation erstellt.

Die niederspannungsseitigen Anschlüsse werden mittels Erdkabel durchgeführt.

XI. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT:

Im Osten grenzt ein Wald an das Baugebiet an.

XII. FESTSETZUNGEN:

(siehe Bebauungsplan)

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	79 150 qm
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören:		
a) überörtliche Straßen, soweit sie nicht Teile des Erschließungssystems sind	=	5 150 qm
b) Grünflächen mit übergebietslicher Bedeutung (Sportplatzanlage, Kinderspielplatz und Waldstreifen)	=	14 200 qm
c) Parkplatz für Sportheim	=	1 400 qm
<hr/>		
Bruttobaufläche (gesamt)	=	58 400 qm
abzüglich bestehende Straßen und bebaute Grundstücke		28 300 qm
<hr/>		
Bruttobaufläche (Neuplanung)	=	30 100 qm
abzüglich geplante Straßen und Grünflächen	=	3 530 qm
<hr/>		
Nettobaufläche (Neuplanung)	=	26 570 qm
<hr/>		

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN (NEUPLANUNG):

=====

4 Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (Einfamilienhaus)	4 Stück	=	4 WE
22 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß			
davon 75 % als Einfam.-Haus	17 Stück	=	17 WE
davon 25 % als Zweifam.-Haus	5 Stück	=	10 WE
	<hr/>		
insgesamt	26 Stück	=	31 WE

31 WE c 3,0 = ca. 93 Einwohner

Wohndichte:

$\frac{93 \text{ Einwohner}}{3,01 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 31 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 31 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 93 Personen angesiedelt werden; das sind ca. 31 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

=====

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten DM	Gesamt DM	Fläche qm
3,0 m Fußweg	70 lfdm	190,--/lfdm	13 300,--	210
4,5 m Wohnstraße	230 lfdm	250,--/lfdm	57 500,--	1035
5,5 m Wohnstraße	170 lfdm	300,--/lfdm	51 000,--	935
6,0 m Wohnstraße	40 lfdm	320,--/lfdm	12 800,--	240
7,0 m Wohnstraße	30 lfdm	450,--/lfdm	13 500,--	210
Grünflächen	900 qm	24,--/qm	21 600,--	900
		Gesamt:	169 700,--	3530

Grunderwerb: 3 530 qm x 25,-- DM = 88 250,-- DM

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Grünflächen und Straßen, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	=	169 700,-- DM
Grunderwerb (für Straßen und öffentl. Flächen)	=	88 250,-- DM
<hr/>		
Erschließungskosten insgesamt	=	257 950,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	=	25 795,-- DM
<hr/>		
Beitragsfähige Erschließungskosten	=	232 155,-- DM
<hr/>		

$$\frac{\text{Beitragsfähige Erschließungskosten } 232\ 155,-- \text{ DM}}{\text{Nettobaufläche (Neuplanung) } 26\ 570 \text{ qm}} = \text{ca. } 8,73 \text{ DM/qm}$$

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche somit etwa 8,80 DM.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten werden nach der Wassersatzung der Stadt berechnet.

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung der Stadt berechnet.

XIX. FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme sind im Haushaltsplan der Stadt enthalten.

Landshut, den 1. Oktober 1981  
Hau/Sch *Han.*

*H. Kritschel*  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HANS KRITSCHEL**  
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN  
INNERE REGENSBURGER STR. 4  
8300 LANDSHUT  
TELEFON 0871-89459

gebilligt laut Stadtratsbeschluß  
vom 22.07.1981  
Pottenstein, den -2. März 1982

**Stadt Pottenstein**  
i.V.

*Janssen*  
.....  
2. Bürgermeister