



610/2-20.0

Bebauungsplan „Kirchenbirkig, Am Haag“; mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Gliederung:

1. Anlass und Ziele
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs
4. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption
 - 4.1 Nutzungsart und Bauweise
 - 4.2 Erschließung
5. Grünordnung
6. Voraussichtliche Erschließungskosten

1. Anlass und Ziele:

Aufgrund der Nachfrage von ortsansässigen Bürgern nach Bauland im Ortsteil Kirchenbirkig sieht sich die Stadt Pottenstein veranlasst, die bestehenden Wohnbauflächen zu erweitern. Ziel ist die Schaffung von Möglichkeiten zur Bebauung der im Eigentum der bauwilligen Bürgern befindlichen Grundstücke.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die im genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Wohnbauflächen an.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchenbirkig, Am Haag“ ist die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Der räumliche Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Kirchenbirkig. Die Abgrenzung umfasst die Flurstücke 1002 und 947/1 der Gemarkung Kirchenbirkig sowie Teilflächen aus den Flurstücken 948/2 und 947.

4. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nördlich grenzt der Golfplatz Weidenloh an. Die Lage im landschaftlich attraktiven Bereich der Fränkischen Schweiz erfordert besondere Berücksichtigungen bei der Eingrünung des Baugebietes.

4.1 Nutzungsart und Bauweise:

Der Geltungsbereich wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,3 beschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen dargestellt. Hierbei wird gesichert, dass ausreichend Raum für Begrünungsmaßnahmen steht.

4.2 Erschließung:

Das Baugebiet wird unmittelbar von der Staatsstraße 2663 erschlossen. Zusätzlich ist eine Bedarfsfläche aus Teilflächen der Fl.Nrn. 948/2 und 947/1 für eine zukünftige 5 m breite Erschließungsstraße zu einer evtl. geplanten Bebauung der Fl.Nrn. 947 und 948 vorgesehen.

Die Wasserversorgung ist durch die Juragruppe gesichert und in Bezug auf Wasserangebot und Wassergüte ausreichend. Die unmittelbare Erschließung erfolgt durch eine ca. 30 m lange neu zu bauende Ortsleitung.

Die Abwasserbeseitigung der Baugebiete im Mischsystem ist grundsätzlich gegeben. Der direkte Anschluss der Bauparzellen Nr. 1 und 2 erfolgt über einen privaten Anschlusskanal an den öffentlichen Kanal. Der Anschluss der Parzelle Nr. 3 erfolgt indirekt über einen neuen Privatkanal mit Anschluss an den Grundstückskanal des Hausanschlusses auf dem bebauten Grundstück Fl.Nr. 948/2. Die Privatkanäle sind innerhalb privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den betreffenden Grundstückseigentümern zu sichern.

Die Stromversorgung durch die Energieversorgung Oberfranken ist gewährleistet.

5. Grünordnung:

Den besonderen Anforderungen an die Einfügung des Baugebietes in die Landschaft wurde durch die Festsetzung von Pflanzgeboten an den Randbereichen des Geltungsbereiches Rechnung getragen. Die für Begrünungsmaßnahmen verwendeten Gehölze sind textlich festgesetzt, es handelt sich ausschließlich um standortheimische Arten.

Die Versiegelung von Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Es wird weiterhin aus siedlungsökologischen Gründen auf die Möglichkeit der Brauchwassergewinnung für Zwecke der Grundstücksbewässerung sowie auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen.

6. Voraussichtliche Erschließungskosten:

Die nachfolgenden Erschließungskosten beziehen sich ausschließlich auf die erforderlichen Maßnahmen

Grunderwerbskosten für geplante Straße und öffentliche Grünfläche 480 m ² x à 30,00 DM/m ²	14.400,00 DM
Begrünung (auf öffentliche Fläche) pauschal	3.000,00 DM
Vermessung anteilig	2.000,00 DM
Wasserversorgung 30 m ² x ca. 400,00 DM/m ²	12.000,00 DM
gesamt:	31.400,00 DM

Pottenstein, den 21. Juni 2002

STADT POTTENSTEIN



Frühbeißer
1. Bürgermeister

