

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Vockenstein"

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

I. LAGE:

=====

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

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Stadt der Region 5 zugeteilt und als Kleinzentrum eingestuft.

Die Stadt Pottenstein ist im Programm "Freizeit und Erholung" der Bayerischen Staatsregierung als Naherholungsschwerpunkt im Naherholungsgebiet "Fränkische Schweiz" ausgewiesen und gehört als Luftkurort zu den Berichtsgemeinden der Bayerischen Fremdenverkehrsstatistik. Die wichtigsten Straßenverbindungen sind für die Stadt die Bundesstraße 470 Forchheim - Bundesautobahn Nürnberg/Berlin und die Staatsstraße 2163 Plech/Bayreuth.

Das Planungsgebiet erstreckt sich im Nordwesten der Stadt im Anschluß an das Baugebiet "Bayreuther Berg".

II. BAUGEBIETSALISWEISUNG:

=====

Für die Stadt Pottenstein wird zur Zeit ein Flächennutzungsplan erstellt. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist das Baugebiet enthalten.

Die Ausweisung im Bebauungsplan soll überwiegend als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erfolgen. Nur in der Mitte des Baugebietes wird ein kleinerer Bereich als Sondergebiet für ein Hotel bzw. Pension und ein Café festgesetzt.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:
=====

Für das Baugebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1970. Dieser Bebauungsplan umfaßt nur eine Teilfläche des jetzigen Bereiches. Eine Aufhebung dieses Bebauungsplanes ist durchzuführen.

Im nordwestlichen Baugebietsbereich wird vom Deutschen Jugendherbergswerk eine Jugendherberge errichtet. Die Baugenehmigung liegt bereits vor.

Die Parkplätze vor der Jugendherberge sind als Ausgangspunkt für Wanderer gedacht.

Für den Bebauungsplan wird von Herrn Hans-Peter Flechner, Landschaftsarchitekt, Freyung ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die bestehende Bepflanzung ist soweit als möglich zu erhalten. Im Planungsbereich werden zwei Kinderspielplätze errichtet.

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.

IV. GELÄNDE - UND BODENVERHÄLTNISSE:
=====

Das Baugelände steigt von Westen nach Osten hin an (siehe Höhenschichtlinien). Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenschichtlinien wurden der amtlichen bayerischen Flurkarte im Maßstab 1 : 5 000 entnommen und daraus vergrößert. Kleine Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Geländebeziehungen sind möglich.

Im Untergrund steht Dolomit mit einer schwachen Verwitterungsschicht an.

V. STRASSENBAU:
=====

Die Bundesstraße 470 verläuft ca. 60 m südwestlich vom Baugebietsrand. Eine Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels wurde nicht erstellt, da die Straße am Hangfuß verläuft und zur geplanten Bebauung keine Sichtverbindung besteht. Außerdem wirkt der vorgelegte Waldstreifen ebenfalls abschirmend.

VI. BAHNANLAGEN:
=====

-.-.-.-.-.-

VII. LUFTVERKEHR:
=====

-.-.-.-.-.-

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:
=====

a) Wasserversorgung:

Die Stadt Pottenstein besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage, an die das Baugebiet angeschlossen werden kann.

b) Abwasserbeseitigung:

Eine zentrale Abwasserbeseitigung mit Sammelkläranlage ist bereits vorhanden. Das Baugebiet kann an diese Anlage angeschlossen werden. Die Planungen werden vom Ing.-Büro Miller, Nürnberg durchgeführt.

c) Müllbeseitigung:

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt.

IX. NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSSCHUTZ:
=====

Das gesamte Gebiet der Stadt Pottenstein liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Fränkische Schweiz.

X. ENERGIEVERSORGUNG:
=====

Die Stromversorgung der Stadt wird durch das E-Werk, Eichenmüller sichergestellt. Die erforderlichen Trafostationen sind im Bebauungsplan eingetragen.

XI. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT:
=====

Der bestehende Wald am südwestlichen Baugebietsrand bleibt erhalten.

XII. FESTSETZUNGEN:
=====

(siehe Bebauungsplan)

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:

=====

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	127 420 qm
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören:		
Gemeinbedarfsflächen mit Übergebietslicher Bedeutung	=	14 550 qm
Grünflächen mit Übergebietslicher Bedeutung	=	16 000 qm
Flächen im Sondergebiet	=	7 940 qm
<hr/> Bruttobaufläche (gesamt)	=	88 930 qm
Bruttobaufläche (Neuplanung)	=	88 930 qm
abzüglich geplante Straßen und Grünflächen	=	21 920 qm
<hr/> Nettobaufläche (Neuplanung)	=	67 010 qm
=====		

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

=====

35 Gebäude mit Erdgeschoß (Einfamilienhaus)	35 Stück	=	35 WE
41 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß			
davon 75 % als Einfam.- Haus	31 Stück	=	31 WE
davon 25 % als Zweifam.-Haus	10 Stück	=	20 WE
	<hr/> 76 Stück	=	86 WE

86 WE x 3,0 = ca. 258 Einwohner

Wohndichte:

$\frac{258 \text{ Einwohner}}{8,89 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 29 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 86 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 258 Personen angesiedelt werden, das sind ca. 29 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten		Fläche qm
		DM	Gesamt DM	
2,5 m Fußweg	1 070 lfdm	120,--/lfdm	128 000,--	2 675
4,0 m Fußweg	150 lfdm	190,--/lfdm	28 500,--	600
6,0 m Wohnstraße 5,5 m Fahrbahn 0,25m beiderseits Ban- kett oder Rinne	1 000 lfdm	330,--/lfdm	330 000,--	6 000
9,5 m Wohnstraße 6,0 m Fahrbahn 2,0 m Grünstreifen 1,5 m einseitiger Gehsteig	130 lfdm	560,--/lfdm	72 800,--	1 235
11,5 m Haupterschließungs- straße 5,5 m Fahrbahn 1,5 m beidseitiger Gehsteig mit Rinne 3,0 m Grünstreifen	480 lfdm	600,--/lfdm	288 000,--	5 520
Grünflächen einschl. Pflanzung	5 890 qm		ca.339 000,--	5 890
			Gesamt: 1 186 300,--	21 920

Grunderwerb: 21 920 qm x 25,-- DM = 548 000,-- DM

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Grünflächen und der Straßen, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	=	1 186 300,-- DM
Grunderwerb (für Straßen und öffentl. Flächen)	=	548 000,-- DM
Erschließungskosten gesamt	=	1 734 300,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	=	173 430,-- DM
Beitragsfähige Erschließungskosten	=	1 560 870,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten 1 560 870,-- DM = 23,29 DM/qm
Nettobaufläche (Neuplanung) 67 010 qm

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche somit etwa 23,30 DM.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:
=====

Die Anschlußkosten richten sich nach der Satzung der Stadt.

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:
=====

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung der Stadt berechnet.

Landshut, den 3. August 1979
geändert am 15. Januar 1980
Hau/Sch *slw.*

Hans Kritschel
ARCHITEKTENBÜRO
HANS KRITSCHEL
STADTBAULICHE PLANUNGEN
INNERE REGENSBURGER STR. 4
8300 LANDSHUT
TELEFON 0871-34334

gebilligt laut Stadtratsbeschluß

vom **13. Sep. 1979**

Pottenstein, den **4. Dez. 1979**

Stadt Pottenstein

[Signature]
.....
1. Bürgermeister