

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Bayreuther Berg II"

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 Anschluß an das Baugebiet "Bayreuther Berg".

## II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

=====

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

Die Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

## III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

=====

Für das Baugebiet "Bayreuther Berg II" wurde bereits ein Vorentwurf an die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme nach § 2 Abs. 5 BBauG versandt. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet größtenteils die Forderungen der Fachstellen.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanvorentwurfes ist die Errichtung eines Sportzentrums vorgesehen. Die Planung der Sportanlagen wird vom Architekt Hollfeld durchgeführt.

Neuner

Parkplätze für die Benutzer der Sportanlagen werden in ausreichendem Maße errichtet. Die Grundstücke östlich der Alten Bayreuther Straße stehen zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zur Verfügung. Am nördlichen Baugebietsrand ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Die bestehenden Busch- und Baumbestände sind soweit als möglich zu erhalten. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darauf entsprechend hingewiesen.

Den Bauwilligen wird empfohlen ihre Grundstücke nach Errichtung der Gebäude mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

#### IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

Das Baugebiet 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 Geländebedingungen sind möglich.

Im Untergrund steht Dolomit mit einer schwachen Verwitterungsschicht an.

#### V. STRASSENBAU:

=====

Das Baugebiet wird von keiner klassifizierten Straße berührt. Die Bundesstraße 470 verläuft ca. 200 m westlich vom Planungsbereich. Von der Wohnbebauung ist die Straße ca. 480 m entfernt, sodaß sich eine Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels nach der Vornorm DIN 18005 erübrigt.

An der Westseite der Weidmannsgeseeßer Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, soll ein Gehsteig angebracht werden.

#### VI. BAHNANLAGEN:

=====

.....

#### VII. LUFTVERKEHR:

=====

.....

#### VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

=====

##### a) Wasserversorgung:

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

Der Hochbehälter liegt auf 472,50 m ü.N.N., sein abgesenkter Wasserspiegel auf 469 m ü.N.N. Das Baugebiet erstreckt sich etwa zwischen 425 und 455 m ü.N.N. Die mengenmäßige Versorgung ist sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind jedoch unzureichend.

##### b) Abwasserbeseitigung:

Eine zentrale Abwasserbeseitigung mit Sammelkläranlage ist bereits vorhanden.

Das Baugebiet kann an diese Anlage angeschlossen werden. Die Planungen werden vom Ingenieurbüro Miller, Nürnberg durchgeführt.

- c) Müllbeseitigung:  
Die Müllabfuhr ist zentral geregelt.

IX. NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE:  
=====

Der östliche Bereich des Baugebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet "Täler der Fränkischen Schweiz". Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde in den Bebauungsplan eingetragen.

X. ENERGIEVERSORGUNG:  
=====

Die Stromversorgung der Stadt Pottenstein wird durch das E-Werk Eichenmiller sichergestellt. In der Verbandschule südlich des Baugebietes wurde bereits eine Trafostation installiert. Eine weitere Station wird am südlichen Rand des Baugebietes bei der Parzelle 17 errichtet.

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

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Baugebietes bildet ein Wald. Die geplanten Wohngebäude dürfen erst im Abstand von 25 m vom Waldrand errichtet werden. Die anbaufreie Zone ist im Bebauungsplan eingetragen.

Bei den Wohngebäuden die näher als 100 m vom Waldrand errichtet werden, sind an den Kaminen Prallbleche anzubringen.

XII. FESTSETZUNGEN:  
=====

Siehe Bebauungsplan.

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN:  
=====

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	103 200 qm
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören:		
Gemeinbedarfsfläche mit Übergebietslicher Bedeutung (Sportanlagen einschließlich Parkplätze und Wege)	=	68 650 qm
<hr/>		
Bruttobaufläche gesamt (Neuplanung)	=	34 550 qm
abzüglich geplante Straßen, Wendeplatten, Parkplätze und Grünflächen	=	9 810 qm
<hr/>		
Nettobaufläche (Neuplanung)	=	24 740 qm

=====

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

13 Gebäude mit Erdgeschoß (Einfamilienhaus)	13 Stück	=	13 WE
12 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß			
davon 75 % als Einfam.-Hs.	9 Stück	=	9 WE
davon 25 % als Zweifam.-Hs.	3 Stück	=	6 WE
insgesamt	25 Stück	=	28 WE

28 WE x 3,0 = ca. 84 Einwohner

Wohndichte:

$\frac{84 \text{ Einwohner}}{3,45 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 24 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 28 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 84 Personen angesiedelt werden; das sind ca. 24 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten DM	Gesamt DM	Fläche qm
2,5 m Fußweg	190 lfdm	65,--/lfdm	12 350,--	475
6,0 m Wohnstraße 5,5 m Fahrbahn 0,25 m beiderseits Bankett oder Rinne	360 lfdm	348,--/lfdm	125 280,--	2 160
7,5 m Wohnstraße 5,5 m Fahrbahn 0,5 m Bankett oder Rinne 1,5 m einseitiger Gehsteig	116 lfdm	435,--/lfdm	50 460,-	870
Wendeplatten	510 qm	58,--/qm	29 580,--	510
Parkplätze	485 qm	58,--/qm	28 130,--	485
Grünflächen	5 310 qm	13,--/qm	69 030,--	5 310
		Gesamt	314 830,--	9 810

Grunderwerb: 9 810 qm x 20,-- DM = 196 200,-- DM

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

=====		
Herstellungskosten der Grünflächen sowie der Straßen, Wendeplatten und Parkplätze einschließlich Entwässerung, und Beleuchtung	:=	314 830,-- DM
Grunderwerb (für Straßen und öffentliche Flächen)	=	196 200,-- DM
<hr/>		
Erschließungskosten insgesamt	=	511 030,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	=	51 103,-- DM
<hr/>		
Beitragsfähige Erschließungskosten	=	459 927,-- DM
=====		
Beitragsfähige Erschließungskosten 459 927,-- DM	=	18,59 DM/qm
Nettobaufläche (Neuplanung) 24 740 qm		

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche somit etwa 18,60 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 1. März 1977  
geändert am 7. Oktober 1977  
Ha/Ei

gebilligt laut Stadtratsbeschluß

3. Nov. 1977

vom .....

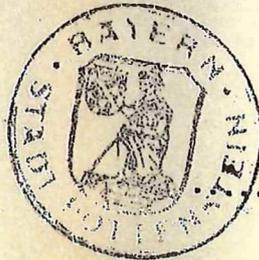
16. Nov. 1977

Pottenstein, den .....

Stadt Pottenstein

ARCHITEKTURBÜRO  
HANS KRITSCHEL  
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN  
8300 LANDSHUT  
REGENSBURGER STRASSE 4  
TELEFON 0871-3459

*Hans Kritschel*



*W. Müller*

Bürgermeister