

ARCHITEKTURBURO HANS KRITSCHEL

8300 LANDSHUT INNERE REGENSBURGERSTRASSE 4

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
KÜHLENFELS - HOCHÄCKER

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Kühlenfels - Hochäcker"

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 nordöstlich des Ortsteiles Kühlenfels.

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:
=====

Das Baugebiet ist im nördlichen Bereich bereits vermessen. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Straßen.

Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an einen locker bepflanzten Hochwald. Entlang der westlichen Grenze besteht eine Eichenallee, die unbedingt zu erhalten ist. Die einzelnen Bauparzellen sind nach Errichtung der Gebäude mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Baugebietes wird aus folgenden Gründen verzichtet:

Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe freier Landschaft. Die einzelnen Grundstücke bieten durch ihre Größe ausreichende Spielmöglichkeiten für Kleinkinder. Für größere Kinder steht der in der Nähe befindliche Sportplatz zur Verfügung.

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein Parkplatz für Wanderer.

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 Baugebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, der gegen Osten und Westen abfällt.

Der Untergrund besteht durchwegs aus Keuper, Lehm und lehmigen Sand.

V. STRASSENBAU:
=====

Das Baugebiet wird von keiner überörtlichen Straße berührt.

VI. BAHNANLAGEN:
=====

.....

VII. LUFTVERKEHR:
=====

.....

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:
=====

a) Wasserversorgung:

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

b) Abwasserbeseitigung:

Das Abwasser aus dem Ortsteil Kühlenfels kann der Sammelkläranlage der Stadt Pottenstein zugeleitet werden. Der Hauptsammler ist bereits erstellt. Die Planungen wurden vom Ing.-Büro Miller, Nürnberg erstellt.

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 elektrische Versorgung erfolgt durch die Überlandzentrale Oberfranken.

Am südlichen Baugebietsrand wird eine Trafostation in Garagenbauweise errichtet. Die Zuführung der Mittelspannung erfolgt über Erdkabel. Die niederspannungsseitigen Anschlüsse werden ebenfalls mittels Erdkabel durchgeführt.

XI. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT:

Das Baugebiet grenzt im Norden und Osten an einen Hochwald an.

XII. FESTSETZUNGEN:

(siehe Bebauungsplan)

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN:

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	34 240 qm
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören:		
nicht zur Erschließung notwendige Straßen	=	1 000 qm
Bruttobaufläche (gesamt)	=	33 240 qm
abzüglich bestehende Straßen und bebaute Grundstücke	=	7 420 qm
Bruttobaufläche (Neuplanung)	=	25 820 qm
abzüglich geplante Straßen, Wendeplatten, Parkplätze und Grünflächen	=	4 070 qm
Nettobaufläche (Neuplanung)	=	21 750 qm

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

2 Gebäude mit sichtbarem Unter- geschoß, Erdgeschoß und Teil- ausbau des Dachgeschosses	2 Stück	=	2 WE
18 Gebäude mit Erdgeschoß und Teil- ausbau des Dachgeschosses	18 Stück	=	18 WE
	<u>20 Stück</u>	=	<u>20 WE</u>

20 WE (Wohneinheiten) x 3 = ca. 60 Einwohner

Wohndichte:

$\frac{60 \text{ Einwohner}}{2,58 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 23 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 20 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 60 Personen angesiedelt werden, das sind ca. 23 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten DM	Gesamt DM	Fläche qm
2,5 m Fußweg	20 lfdm	130,--/lfdm	2 600,--	50
7,5 m Wohnstraße 5,5 m Fahrbahn 0,5 m Bankett oder Rinne 1,5 m einseitiger Gehsteig	400 lfdm	450,--/lfdm	180 000,--	3000
Wendeplatten	140 qm	60,--/qm	8 400,--	140
Parkplätze	110 qm	60,--/qm	6 600,--	110
Grünflächen	770 qm	19,--/qm	14 630,--	770
	Gesamt:		212 230,--	4070

Grunderwerb: 4 070 qm x 25,-- DM = 101 750,-- DM

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Grünflächen sowie der Straßen, Wendeplatten und Parkplätze einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	=	212 230,-- DM
Grunderwerb (für Straßen und öffentl. Flächen)	=	101 750,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	=	313 980,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	=	31 398,-- DM
Beitragsfähige Erschließungskosten	=	282 582,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten	282 582,-- DM	= 12,99 DM/qm
Nettobaufläche (Neuplanung)	21 750 qm	

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche somit etwa 13,-- DM.

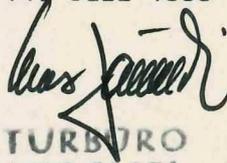
XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

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 14. Juli 1980
Hau/Sch Han.



ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
INNERE REGENSBURGER STR. 4
8300 LANDSHUT
TELEFON 0871-3459

gebilligt laut Stadtratsbeschuß
vom 29. Nov. 1979
Pottenstein, den 12. März 1981

Stadt Pottenstein


Bürgermeister