

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Kleinkirchenbirkig"

S t a d t :	Pottenstein
L a n d k r e i s :	Bayreuth
R e g i e r u n g s b e z i r k :	Oberfranken

I. LAGE:

=====

Die Stadt Pottenstein liegt ca. 25 km südwestlich von Bayreuth.

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 zwischen den Ortsteilen Kirchenbirkig und Kühlenfels in unmittelbarem Anschluß an die bestehende Bebauung.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

=====

Die Stadt Pottenstein läßt zur Zeit einen Flächennutzungsplan erstellen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist das Baugebiet enthalten. Die Ausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

=====

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde an einem Höhengschichtlinien-Modell im Maßstab 1 : 1 000 untersucht und mit der Stadt besprochen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 15. Januar 1973 wurde bereits den wichtigsten Fachstellen zur Stellungnahme nach § 2 Absatz 5 BBauG, zugesandt.

Eine Reduzierung des Baugebietes ist nach dem Vorentwurf erfolgt.

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

Im Baugebiet ist ein Kinderspielplatz und eine Grünfläche geplant.

Der bestehende Wald im Osten des Baugebietes bleibt erhalten.

Die im Bebauungsplan eingestempelten Baumsymbole sind als Bepflanzungsvorschlag zu betrachten. Es wird empfohlen, die einzelnen Bauparzellen nach der Errichtung der Gebäude mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

Eine verbindliche Bepflanzung ist im Westen des Baugebietes als Abschluß zur freien Landschaft vorzunehmen.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

Das Baugelände steigt überwiegend von Südosten nach Nordwesten hin an und ist in sich sehr bewegt. (Siehe Höhenschichtlinien).

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenschichtlinien wurden der amtlichen bayerischen Flurkarte im Maßstab 1 : 5 000 entnommen und daraus vergrößert. Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Geländeverhältnissen sind möglich.

Im Untergrund steht Dolomit mit zum Teil stärkerer Überdeckung aus Verwitterungslehm an.

V. STRASSENBAU:

=====

Die Kreisstraße BT (früher PEG 22) verläuft durch das Baugebiet in Ost-West-Richtung. Bei den Wohnstraßeneinmündungen wurden Sichtwinkel eingetragen. Eine anbaufreie Zone außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze wurde bei der Planung berücksichtigt. Die Einzäunung bei den Parzellen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist auf 4,50 m vom Fahrbahnrand zurückzunehmen (siehe Bebauungsplan). Die bestehende Feldausfahrt im Osten des Baugebietes ist zu verlegen und senkrecht an die Kreisstraße anzuschließen.

VI. BAHNANLAGEN:

=====

.

VII. LUFTVERKEHR:

=====

.

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:

=====

a) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Kühlenfels und kann als gesichert betrachtet werden. Der Hochbehälter der Gruppe hat einen Nutzinhalt von 300 cbm und einen abgesenkten Wasserspiegel vom 522,00 m über NN. Das Siedlungsgebiet liegt im Mittel auf Höhe 470,00 m über NN.

b) Abwasserbeseitigung:

Das Abwasserprojekt für den Raum Regenthal - Kühlenfels - Kirchenbirkig wird vom Ingenieurbüro Miller, Nürnberg, bearbeitet. Der Bau einer Sammelkläranlage ist vorgesehen.

c) Müllbeseitigung:

Die Abfuhr fester Abfallstoffe ist zentral geregelt.

IX. NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSSCHUTZ:

=====

Die Vorgesehene Bebauung liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

X. ENERGIEVERSORGUNG:

=====

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Überlandwerke Oberfranken.

Die bestehende Hochspannungsfreileitung wurde mit den notwendigen Schutzabständen in der Planung berücksichtigt. Am nordwestlichen Baugebietsrand ist die Errichtung einer Trafostation geplant.

XI. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT:

=====

Zu den bestehenden bzw. geplanten Waldgrenzen wurde ein anbaufreier Streifen von 20 m freigehalten. Bei Wohngebäuden, die weniger als 100 m von einer Waldgrenze entfernt errichtet werden, sind beim Einbau einer Heizungsanlage mit festen oder flüssigen Brennstoffen, Vorrichtungen anzubringen, die das Auswerfen glimmender Teile (Funken, glimmende Ölreste etc.) wirkungsvoll verhindern.

XII. FESTSETZUNGEN:

=====

Siehe Bebauungsplan

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:

=====

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	= 68 430 qm
abzüglich Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören:	
a) überörtliche Straßen, soweit sie nicht Teile des Erschließungssystems sind	= 290 qm
b) Grünflächen mit übergeordneter Bedeutung (Wald)	= 3 900 qm
c) nicht zur Erschließung notwendige Straßen (-teile)	= 120 qm
d) Zwickel- und Restflächen, soweit sie nur aus rechtlichen Gründen in das Planungsgebiet einbezogen sind	= 370 qm
<hr/>	
Bruttobaufläche (gesamt)	= 63 750 qm
abzüglich bestehende Straßen u. bebaute Grundstücke	= 35 400 qm
<hr/>	
Bruttobaufläche (Neuplanung)	= 28 350 qm
abzüglich geplante Straßen und Grünflächen	= 4 727 qm
<hr/>	
Nettobaufläche (Neuplanung)	= 23 623 qm
=====	

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

=====

19 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß		
davon 75 % als Einfam.-Hs.	14 Stück	= 14 WE
davon 25 % als Zweifam.-Hs.	5 Stück	= 10 WE
	<hr/>	
	19 Stück	= 24 WE

24 WE c 3,0 = ca. 72 Einwohner

Wohndichte:

$\frac{72 \text{ Einwohner}}{2,835 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 25 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 24 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 72 Personen angesiedelt werden; das sind ca. 25 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

Erschließungskosten	Größe	Herstellungskosten DM	Herstellungskosten Gesamt DM	Fläche qm
2,5 m Fußweg	200 lfdm	63/lfdm	12 600,--	500
4,5 m Stichstraße	30 lfdm	228/lfdm	6 840,--	135
6,0 m Wohnstraße	242 lfdm	305/lfdm	73 810,--	1 452
Wendeplatten	220 qm	50/qm	11 000,--	220
Grünflächen	2 420 qm	10/qm	24 200,--	2 420
Gesamt:			128 450,--	4 727

Grunderwerb: 4 727 qm x 18,-- DM = 85 086,-- DM

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Grünflächen und der Straßen, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	=	128 450,-- DM
Grunderwerb (für Straßen und öffentl. Flächen)	=	85 086,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	=	213 536,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	=	21 353,-- DM
Beitragsfähige Erschließungskosten	=	192 183,-- DM
<u>Beitragsfähige Erschließungskosten</u>		<u>192 183,-- DM</u>
Nettobaupläche (Neuplanung)	=	8,13 DM /qm

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaupläche somit etwa 8,15 DM

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten richten sich nach der Wassersatzung des Zweckverbandes.

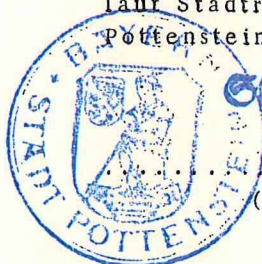
XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten richten sich nach der Abwassersatzung der Stadt.

Landshut, den 17. April 1974
Ha/Sto *han*
geändert am 4. Dez. 1974

Hans Kritschel

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
STÄDTEBAUUND PLANUNGEN
8300 LANDSHUT
REGENSBURGER STRASSE 4
TELEFON 0071-5469



gebilligt
laut Stadtratsbeschluss vom
Pottenstein, den 29. Jan. 1975

16. Jan. 1975

[Signature]
(Bürgermeister)