

Stadt Pottenstein

Bebauungsplan der Stadt Pottenstein Baugebiet „Bayreuther Berg II“ - 4. Änderung

Begründung

1. Allgemeine Erläuterungen

Im Zuge der Bereitstellung von Bauland in ihrem Ortsgebiet entschied sich die Stadt Pottenstein im Jahre 1997 zur Erschließung der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebietes WA 2. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird im Osten durch die Straße „Bayreuther Berg“ begrenzt und schließt im Westen am Baugebiet „Vockenstein“ an. Durch eine umfassende Planung wird die Einheitlichkeit der an sensibler Stelle am Ortsrand gelegenen Ortserweiterung sichergestellt. Gemäß dem Bedarf der Stadt soll das Gebiet „Bayreuther Berg II“ - 4. Änderung - ein „Allgemeines Wohngebiet“ werden.

Die Planung versucht den Bedürfnissen des Wohnens, einer verkehrsgerechten Erschließung und einer integrierten Grünplanung in einem landschaftlich reizvoll gelegenen Baugebiet in eigenständiger Weise Rechnung zu tragen. Das nach Südwesten abfallende Gelände bietet sich zur Errichtung von Wohnbauten an.

Charakteristische Merkmale, wie die Gliederung der Bebauung, die Form der Gebäude und die Straßenraumbegrünung sollen das Baugebiet „Bayreuther Berg II“ - 4. Änderung - harmonisch in die Landschaft einfügen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Bayreuther Berg II“ - 4. Änderung - dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung nach § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnG.

2. Grundlagen der Planung

Der vorliegende Entwurf wurde aufgrund der amtlichen Flurkarte M 1 : 1000 des Vermessungsamtes Bayreuth, der Höhenlinienkarte M 1 : 5000 sowie nach örtlichen Bestands- und Geländeaufnahmen gefertigt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die ausgewiesene Baufläche „Bayreuther Berg II“ - 4. Änderung - ist teilweise als „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Pottenstein ausgewiesen. Ergänzend wird hinsichtlich der Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 1321 der Gemarkung Pottenstein die 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan vorgenommen. Unter 3.4.4 wird im Erläuterungsbericht zum FNP ausgeführt:

... WA 2.2: Die Baufläche wurde um das Grundstück Fl.Nr. 1322 gemäß Beschluß des Stadtrates vom 21.04.97 erweitert. Dabei wurde dem Gesichtspunkt, zusätzliche Bauflächen zu schaffen, Vorrang eingeräumt.

4. Umfang der Planung

Der im Rahmen dieses Verfahrens ausgewiesene Bereich umfaßt die derzeitigen Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 1321, 1322 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1314 und 1191/1.

Die zur Verfügung stehende Bruttofläche von 1,04 ha erlaubt nach Abzug der Verkehrs- und Grünflächen die Aufteilung in 11 Neubaugrundstücke mit Einzelgrößen zwischen 610 m² und 904 m².

5. Erläuterungen zur Bebauung

5.1 Stadträumliche und städtebauliche Bezüge

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bayreuther Berg II“ - 4. Änderung - liegt am nördlichen Rand von Pottenstein zwischen dem Baugebiet „Vockenstein“ und der Bayreuther Straße.

Der Geltungsbereich schließt im Osten an die bestehende Bayreuther Straße bzw. im Süden direkt an die als Sportgelände (derzeitige Nutzung als Tennis- bzw. allgemeine Sportanlagen) ausgewiesenen Flächen an,

reicht im Westen bis an das Baugebiet „Vockenstein“ und schließt im Norden an die landwirtschaftliche Nutzfläche an, die wiederum unmittelbar an die geplante Erweiterungsfläche des Baugebietes „Galgengrund Süd“ angrenzt.

Die Infrastruktur der Stadt Pottenstein umfaßt eine Grund- und Hauptschule sowie zwei Kindergärten. Schule und Kindergärten sind zu Fuß gut zu erreichen.

Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Hallenbad, Kurpark und Freizeiteinrichtungen und die meisten Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich im Ort selbst.

5.2 Nutzungsart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bayreuther Berg II“ - 4. Änderung - der Stadt Pottenstein wurde wegen der möglichen Emission aus dem angrenzenden Sportgelände als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. In einem Teil der Bauparzellen ist eine reine Wohnnutzung unzulässig.

5.3 Bauweise

Es wird entsprechend den Erläuterungen des Flächennutzungsplans eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern festgesetzt, Doppelhäuser sind zulässig.

5.4 Entwurf

Das gesamte Gebiet ist als Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr geplant. Aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage des Areals ordnet sich die Bebauung parallel zu den Höhenlinien.

Aufgrund der Nähe der Freizeiteinrichtungen und seiner Bedeutung für die Naherholung - im Ort befindet sich eine Jugendherberge - wurde versucht, bestehende Fuß- und Wanderwege zu erhalten beziehungsweise in die Planung einzubinden und noch zu ergänzen.

Besonderer Wert wurde beim Bebauungsplan „Galgengrund-Süd“ darauf gelegt, daß sich die geplante Bebauung unter weitestgehender Beibehaltung der vorhandenen Heckenstrukturen (zum Großteil Bestand, teilweise müssen diese ergänzt werden) der Topographie anpaßt.

5.5 Gebäudeform

Als landschaftstypische Hausformen wurden das eingeschossige Wohnhaus mit ziegelgedecktem Satteldach mit Dachneigung von 38° - 48° ohne große Trauf- und Ortgangüberstände, gewählt. Aufgrund der Hangneigung sind auch halboffene Untergeschosse, die keine Vollgeschosse sein dürfen, möglich.

Überdimensionale Anbauten in Form von Erkern, Balkonbalustraden und Dachgauben sollten zugunsten einer Gestaltung ohne Dekoration und Materialvielfalt vermieden werden. Die maximale Dachneigung von 48° ermöglicht eine gute Nutzung des Dachraums gerade bei schmalen Gebäuden, mit einem Vollgeschoß und einem zusätzlich nutzbaren Spitzboden, bei gleichzeitig geringeren Gebäudeaußenmaßen als üblich.

5.6 Garagen, Stellplätze

Garagen und Stellplätze wurden für allen Neubaugrundstücke in ausreichender Anzahl eingeplant und sind auf den vorgesehenen Flächen zu errichten. Überdeckte Stellplätze sind zugelassen.

5.7 Vorbehaltsflächen, Müllabfuhr

Aufgrund der Nähe des im angrenzenden Baugebiet „Galgengrund-Süd“ geplanten Kinderspielfeldes wurde auf eine entsprechende Bedarfsflächenplanung verzichtet.

Die Entsorgung von Hausmüll ist zentral geregelt und erfolgt im Auftrag des Landkreises Bayreuth.

6. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Bayreuther Straße im Osten.

Die Erschließung wird über die Erschließungsstraße sichergestellt, die von der Bayreuther Straße in westliche Richtung führt.

Die Fahrbahnfläche der Erschließungsstraße setzt sich aus einem 4,50 m breiten asphaltierten Streifen und einem, gemischt zu nutzenden, 1,00 m breiten Pflasterstreifen zusammen. An ihrem westlichen Ende wird eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 12,00 m angelegt, an die geplante Fußwege in Richtung Westen bzw. Norden anschließen.

7. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird von der „Trinkwasserversorgung Pottenstein“ mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluß des ausgewiesenen Geltungsbereichs erfolgt an der Straße „Dr.-Hans-Brand-Ring“. Ein Zusammenschluß der neu zu verlegenden Wasserleitungen in der Erschließungsstraße der geplanten Erweiterungsfläche „Galgengrund - Süd“ sollte angestrebt werden. Hierzu ist die Verlegung der Wasserleitungen in den geplanten Fußwegen möglich.

Für Feuerlöschzwecke wird die notwendige Anzahl von Hydranten vorgesehen.

8. Abwasserbeseitigung und Regenwassernutzung

An den bestehenden Entwässerungskanal in der Straße „Dr.-Hans-Brand-Ring“ kann angeschlossen werden. Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem über das Ortskanalnetz, wobei nur das Abwasser der Gebäude und das Regenwasser der Erschließungsstraßen in die Mischwasserleitung eingeführt werden sollen. Regenwasser von Dachflächen und unbelasteten Gelände- und Wegflächen soll in geeigneten Versickerungsanlagen direkt auf den Baugrundstücken versickert oder in Zisternen gesammelt werden und zur Gartenbewässerung oder in Grauwasseranlagen genutzt werden.

9. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen, das auch die Straßenbeleuchtung im Baugebiet installiert.

10. Grünordnung

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden die natürlichen Geländebeziehungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weitgehend berücksichtigt. Ein Großteil der vorhandenen Heckenstrukturen ist als 'zu erhaltende Gehölze' festgesetzt. Hierdurch wird die Einbindung der Baufläche in die umgebende Landschaft gesichert.

Ergänzt werden die vorhandenen Gehölzbestände durch die Festsetzung von Pflanzgebieten, insbesondere im Randbereich der Bebauung. Hierfür werden standortheimische Gehölzarten festgesetzt. Eine Gliederung des Baugebietes erfolgt durch Großbaumpflanzungen im Straßenraum.

Teile des Geltungsbereiches sind vor Bebauung freizuhalten und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesen Bereichen sollen sich naturnahe Gehölzbestände ohne Eingriffe des Menschen entwickeln. Mit der Forderung nach Versickerung bzw. Sammlung von Niederschlagswassern sowie Verwendung versickerungsfähiger Materialien in Zufahrten und Wegeflächen werden weitere ökologische Belange berücksichtigt.

11. Statistische Angaben

Ermittlung der Verkehrsflächen
Gesamtfläche der Erschließungsstraßen
(einschl. Park- und Grünstreifen)

0,13 ha

Ermittlung sonstiger, nicht bebauter Flächen
Öffentliche Grünflächen / Fußwege

0,16 ha

Bruttofläche des Planbereichs 1,04 ha

Nettofläche des Planbereichs

Bruttofläche	100 %	1,04 ha
abz. Verkehrsfläche	013 %	- 0,13 ha
abz. Grünflächen	015 %	- 0,16 ha
	072 %	0,75 ha

Netto-Wohndichte	max. 22 WE in 11 Gebäuden	
Einzelhäuser		
Wohneinheiten maximal:	22 Wohneinheiten	
Wohneinheiten minimal:	11 Wohneinheiten	
bei 16 WE im Mittel	16 WE : 0,75 ha	21 WE/ha
Brutto-Wohndichte	16 WE : 1,04 ha	15 WE/ha
Einwohnerzahl und Einwohnerdichte		
Einwohner	16 WE : 3 E/WE	48 E
Dichte	48 E : 1,04 ha	46 E/ha

12. Voraussichtliche Erschließungskosten

Straßenherstellungskosten	
ca. 1300 m ² Straßenherstellung á 250,00 DM	325.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	<u>25.000,00 DM</u>
	350.000,00 DM

Wasserversorgung	
ca. 300 m Rohrleitung á 330,00 DM	99.000,00 DM
Hausanschluß 11 Stück á 1.500,00 DM	17.000,00 DM

Abwasserbeseitigung	
ca. 280 m Rohrleitung á 600,00 DM	166.000,00 DM
Hausanschluß 11 Stück á 3.300,00 DM	36.000,00 DM

Grünordnerische Maßnahmen	
Straßenbegleitgrün	12.000,00 DM

Gesamtkosten	ca. 680.000,00 DM
--------------	-------------------

Vorstehender Bericht dient zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Pottenstein in der Fassung vom 25. Mai 1998 zur allgemeinen Erläuterung und Begründung.

Pottenstein, den 25. Mai 1998

1. Bürgermeister

