

STADT POTTENSTEIN
BEBAUUNGSPLAN " H A S S L A C H "

B E G R Ü N D U N G

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

28.09.1989
.....

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

10.01.1986, wird zur
Zeit überarbeitet

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE:

LANDRATSAMT BAYREUTH
POSTFACH 10 07 55
8580 BAYREUTH

ENTWURFSVERFASSER:

BAUR CONSULT
INGENIEURE
AM SCHLOSSBERG 18
8570 PEGNITZ

AUFGESTELLT:

PEGNITZ, 12.06.1990

BAUR CONSULT
INGENIEURE
AM SCHLOSSBERG 18
8570 PEGNITZ

.....
KUHN

INHALTSVERZEICHNIS

		<u>Seite</u>
1.0	Allgemeines	2
1.1	Lage im Raum	2
1.2	Lage im Ort	2 - 3
2.0	Planungsziel	3
3.0	Erschließung	3 - 4
4.0	Ver- und Entsorgung	4
4.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	4
4.2	Abwasserentsorgung	4 - 5
4.3	Energieversorgung	5
4.4	Müllbeseitigung	5
5.0	Maßnahmen zur Landschaftspflege und Grünplanung	5
7.0	Kostenschätzung	6
8.0	Bodenordnung	7

1. ALLGEMEINES

1.1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Pottenstein liegt an der südwestlichen Landkreiskreisgrenze innerhalb des Landkreises Bayreuth und des Regierungsbezirkes Oberfranken.

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird die Stadt Pottenstein der Planungsregion 5 - Oberfranken Ost - zugeordnet.

Das Stadtgebiet befindet sich im Naherholungs- und Feriengebiet "Fränkische Schweiz".

Der Ort Haßlach liegt nördlich der Stadt Pottenstein.

1.2 LAGE IM ORT

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Haßlach, an einem von Nord nach Süd fallenden Hang. Das Planungsgebiet wird in der Mitte von der von West nach Ost verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße Haßlach - Streifling durchquert, die gleichzeitig zur Erschließung der Anwesen dient.

Im Norden bildet die angrenzende Waldfläche, im Osten die freie Landschaft den Abschluß des Geltungsbereiches. Im Westen bindet das Baugebiet an die bebaute Ortslange, im Süden an eine Obstbaumwiese an, die ebenfalls Teil der bebauten Ortslage ist und als gliederndes Element zwischen Alt- und Neubebauung anzusehen ist.

Das Bebauungsgebiet umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Haßlach.

Flur Nr. 31, 37, 69, 79, 79/1, 81

2.0 PLANUNGSZIEL

Die Stadt Pottenstein sieht sich aufgrund der Nachfrage nach Bauland im Stadtteil Haßlach veranlaßt, ein neues Baugebiet auszuweisen, um der Abwanderung und somit der Entleerung des Ortes entgegenzuwirken und das Dorf Haßlach langfristig als Wohnstandort zu erhalten.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein in Teilbereichen als Naturschutzgebiet gekennzeichnete Fläche soll einfügsam mit vier freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet, das Baugebiet in die Planung einbezogen.

Das Planungsgebiet "Haßlach" wird als Dorfgebiet (MD), gem. § 5 BauNVO, ausgewiesen und soll das Defizit an Wohnbauflächen im Stadtteil Haßlach ausgleichen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,0 ha.

3.0 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Gemeindeverwaltungsstraße Haßlach - Streifling, an der im Norden und Süden je zwei Bauparzellen angebunden werden.

Entlang des südlichen Straßenrandes wird eine Baumreihe gepflanzt und ein schmaler Fußweg angelegt, der als wassergebundener Belag ausgebaut werden soll.

Zur Betonung des Ortseinganges wird ein Baumtor die städtebauliche Situation zusätzlich markieren.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das geplante Wohngebiet wird, soweit vorhanden, an alle Ver- und Entsorgungsanlagen des Ortsteiles Haßlach angeschlossen.

4.1 TRINK- UND BRAUCHWASSERVERSORGUNG

Der Ort Haßlach wird von der Wiesentgruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Es ist geplant, daß der im Moment vorhandene Hochbehälter nördlich der Ortslage (535,26 mNN) aufgelassen und die Gemeinde Haßlach vom Hochbehälter Etdorf (541,47 mNN) mit Trinkwasser versorgt wird. Somit wäre sowohl die Trinkwasser-, als auch die Löschwasserversorgung gesichert.

In ca. 180 m Entfernung vom Baugebiet befindet sich ein offener Löschweiher, der im Brandfall ebenfalls zu Löschzwecken genutzt werden kann.

4.2 ABWASSERENTSORGUNG

Da der Ort Haßlach keine zentrale Abwasserbeseitigung besitzt, müssen die vier Bauparzellen über 3-Kammer-Ausfallgruben entwässert werden, die von den Anliegern auf den Grundstücken errichtet werden müssen.

Die anfallenden Abwässer werden, ggf. mit Schmutzwasserhebeanlagen, in den bestehenden Oberflächenwasserkanal eingeleitet.

4.3 ENERGIEVERSORGUNG

Das gesamte Stadtgebiet von Pottenstein wird von der EVO, Bayreuth, mit elektrischer Energie versorgt. Die zur Versorgung des geplanten Wohngebietes notwendigen Leitungen werden am Fahrbahnrand bzw. im straßenbegleitenden Gehweg verlegt.

4.4 MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllabfuhr ist im Stadtteil Haßlach zentral geregelt. Der anfallende Hausmüll wird einmal wöchentlich von einem privaten Unternehmer zur Kreismülldeponie gebracht.

5.0 MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNPLANUNG

Um Baugebiet und offene Landschaft miteinander zu verzahnen, ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine 5 m breite Hecken- und Baumbepflanzung auf öffentlicher Fläche vorgesehen.

Die am nördlichen Rand des Bebauungsgebietes bereits vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Pflanzen:

heimische Laubgehölze wie Haselnuß, Weißdorn, Wildrose, Obstbäume, Hainbuche, Hartriegel usw.

7.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen etwa folgende Kosten:

Öffentliche Fußwege ca. 250 m ²	a'	80,-- DM	20 000,-- DM
Wasserversorgung ca. 140 lfm	a'	200,-- DM	28 000,-- DM
Kanalisation ca. 140 lfm	a'	250,-- DM	35 000,-- DM
Hausanschluß Wasser 4 Stück	a'	1 500,-- DM	6 000,-- DM
Straßenbeleuchtung ca. 4 Lampen	a'	2 000,-- DM	8 000,-- DM
Einzelbäume ca. 11 Stück	a'	500,-- DM	5 500,-- DM
Gesamtkosten			102 500,-- DM
+ 10 % Ingenieurpauschale			10 250,-- DM
Zwischensumme			112 750,-- DM
+ 14 % Mehrwertsteuer			15 785,-- DM
<u>Gesamtsumme gerundet</u>			<u>128 535,-- DM</u>

Es ergeben sich im Mittel folgende Baukosten für die Erschließung des Baugebietes.

$$\frac{128\,535,00\text{ DM}}{10\,000,00\text{ m}^2} = 12,85\text{ DM/m}^2$$

Die Stadt Pottenstein wird unter Berücksichtigung der Satzung die Erschließungskosten, unter Abzug ihres Eigenanteils, auf die Grundstückseigentümer umlegen.

8.0 BODENORDNUNG

Zur entsprechenden Neuordnung der Grundstücke wird die Stadt Pottenstein ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB durchführen.

Aufgestellt: Haßfurt, 12.06.1990
ph/s

Baur Consult
Ingenieure
Am Schloßberg 18
8570 Pegnitz


.....