

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. ~~Gemeinde~~ — Markt — Stadt ¹⁾ Pottenstein vom 04.07.84
für das Gebiet Kirchenbirkig - "Geißenweg"

umfassend die Grundstücke 263, 264, 265, 266, 267, 270, 311, 312
Teilflächen von 268, 308, 309, 310

Entwurfsverfasser: Arch.Büro Horstmann + Brandmaier, St. Georgen 29, 8580 Bayreuth

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
..... — vom entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
..... — vom ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das
Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es
erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Stadt Pottenstein hält es für erforderlich, in diesem Gebiet durch
Aufstellung eines Bebauungsplanes, eine geordnete bauliche Entwicklung
zu gewährleisten. Der Bebauungsplan sieht "Allgemeines Wohngebiet" vor.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 300 m — ~~nördlich~~ — ~~südlich~~ — westlich — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Kirchenbirkig
 Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ — ~~die Baugebiete~~ — den Ortsrand von Kirchenbirkig

Es hat eine Größe von 2,95 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	m	Volksschule	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	m	Versorgungsläden	m
Kirche: <u>300</u>	m		m

3. Das Gelände ist eben — ist hügelig — fällt nach Norden leicht — ~~stark~~ — ab.
 Das Grundwasser liegt ca. m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus
 (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind ~~keine~~ — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:
 Sicker- und Schichtenwasser im Bereich der Kelleraußenwände und der Bodenplatte werden durch eine Drainage dem Regenwasserkanal zugeführt.

5. Es ist noch keine — ~~bereits folgende~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:
 Obstbäume

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines Wohngebiet	2,95	263-267, 290, 268*, 308*, 309*, 310*, 311* + 312*

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

18 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 1 Wohnungen (mit ausgebauten Dachgeschoß)
6 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 2 Wohnungen (kein ausgebauter Dachgeschoß)
 _____-geschoßige Wohngebäude mit ca. _____ Wohnungen
 Beherbergungsbetrieb (Allgem. Wohngebiet)

24 Doppel- Garagen und 48 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 90 - 100 Einwohner mit ca. 10 - 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt alle ausgewiesene Grundstücke	2,50	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,28	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	2,87	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,08	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	---	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	2,95	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3)	97,3 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	2,7 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	---
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1)	90,2 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	9,8 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine
 Bruttowohnungsdichte von 9,57 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 8,63 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — ~~nicht~~ — im gesamten Baugebiet — ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über ^{zwei} ~~die~~ Erschließungs- Straßen und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt:
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde / Stadt~~ — des Wasserzweck- Verbandes Juragruppe Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde / Stadt~~ Pottenstein — des Verbandes Pottenstein/ Kirchenbirkig Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der EVO

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9, § 9 a BBauG)

Bayreuth, 06.07.84, 05.08.85

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. Architekten GDA-BOB

Holzmanns Bauverwalter

1. Georgstraße 9

Telefon (0921) 22086/87



Pottenstein, den 27.11.1984

Ort, Tag

STADT POTTENSTEIN

Dienststelle

K ö r b e r
1. Obf./Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 07. Januar 1985 mit 08. Februar 1985 im Rathaus Pottenstein, Zimmer Nr. 12 öffentlich ausgelegt.



Pottenstein, den 05.02.1986

Ort, Tag

K ö r b e r

1. Obf./Bürgermeister