Stadt Pottenstein

Bebauungsplan der Stadt Pottenstein Baugebiet „Galgengrund-Süd“

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 Gebiete WA 2.1 und WA 3. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet bildet die nördliche Abgrenzung der Wohnbebauung des Stadtgebietes von Pottenstein. Der flachgeneigte Höhenrücken 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 „Galgengrund-Süd“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ werden.

Die Planung versucht den Bedürfnisses des Wohnens, einer verkehrsgerechten Erschließung und einer integrierten Grünplanung in einem landschaftlich reizvoll gelegenen Baugebiet in eigenständiger Weise Rechnung zu tragen. Der flache Höhenzug bietet sich zur Errichtung von Wohnbauten an.

Charakteristische Merkmale, wie die Gliederung der Bebauung, die Form der Gebäude und die Straßenraumbegrünung sollen das Baugebiet „Galgengrund-Süd“ harmonisch in die Landschaft einfügen und organisch an den bestehenden Ort anschließen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Galgengrund-Süd“ 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 „Galgengrund-Süd“ ist als „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Pottenstein ausgewiesen. Unter 3.4.4 wird im Erläuterungsbericht zum FNP ausgeführt:

... WA 2.1: Die Zufahrt zur Fläche WA 2 soll von Osten, von der Straße Bayreuther Berg vorgesehen werden. Die bewachsene Böschung an der westlichen Grenze ist zu erhalten als Gliederungselement. ...
Zu WA 3 ist vermerkt: Die Fläche ist mit einer Stichstraße vom Vockenstein zu erschließen. Die bestehenden Hecken - eingetragene Biotope - sind zu erhalten. Baustruktur: Einfamilienhäuser, eingeschossig.

4. Umfang der Planung

Der im Rahmen dieses Verfahrens ausgewiesene Bereich umfaßt die derzeitigen Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 1258, 1258/1, 1259, 1260, 1263, 1316, 1317 sowie eine Teilfläche aus Fl.Nr. 1319.

Die zur Verfügung stehende Bruttofläche von 2,25 ha erlaubt nach Abzug der Verkehrs- und Grünflächen die Aufteilung in 24 Neubaugrundstücke mit Einzelgrößen zwischen 590 m^2 und 904 m^2.

5. Erläuterungen zur Bebauung

5.1 Stadträumliche und städtebauliche Bezüge

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Galgengrund-Süd" liegt am nördlichen Rand von Pottenstein auf dem Höhenrücken zwischen dem Baugebiet „Vockenstein" und der Bayreuther Straße, die das direkt angrenzende Baugebiet „Bayreuther Berg" in südöstlicher Richtung abgrenzt.

Der Geltungsbereich schließt im Osten an die bestehende Bayreuther Straße an, öffnet sich im Norden der freien Landschaft, reicht im Westen bis an das Baugebiet „Vockenstein" und schließt im Süden an die landwirtschaftliche Nutzfläche an, die wiederum unmittelbar an die geplante Erweiterungsfläche des Baugebietes „Bayreuther Berg II" angrenzt (die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche 2.2).

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 „Galgengrund-Süd" der Stadt Pottenstein wurde als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

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 ruhiges Wohngebiet ohne nennenswerten 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.

Die im westlichen Bereich des Baugebietes Richtung Norden abfallende Geländemulde soll zur Verbesserung der Qualität der geplanten Wohnbebauung um ca. 1,20 m angehoben werden.

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

Der Kinderspielplatz am westlichen Rand des Gebietes ist als öffentliche Grünfläche eingetragen.

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 innere Erschließung wird über die Planstraße „A" sichergestellt, die von der Bayreuther Straße „s-förmig" geschlungen in westliche Richtung führt.
Diese Planstraße „A" hat eine Fahrbahnbreite von 4,50 m, einen 2,00 m breiten Park- und Grünstreifen und einen 1,00 m breiten Mehrzweckstreifen.
Sie wird begrenzt im Westen durch eine Y-förmige Aufweitung (Durchmesser 12 m) mit Wendemöglichkeit. Die fußläufige Verbindung zur Straße Am Sportzentrum wird durch einen 2,50 m breiten gepflasterten Fußweg sichergestellt.

Die Fahrbahnfläche der Stichstraße „B" setzt sich aus einem 4,50 m breiten asphaltierten Streifen und einem, gemischt zu nutzenden, 1,00 m breiten Pflasterstreifen zusammen. An ihrem nördlichen Ende wird eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 12,00 m angelegt, an den der geplante Fußweg in Richtung Westen anschließt.

Die kürzeste Erschließungsstraße ist die am weitesten östlich gelegene Stichstraße „C". Sie hat das gleiche Straßenprofil wie Straße „B" und endet ebenfalls in einem Wendehammer

mit 12,00 m Durchmesser. Der am Ende in südliche Richtung weiterführende Fußweg gewährleistet eine fußläufige Verbindung mit der geplanten Wohnbaufläche der geplanten Erweiterung des Baugebietes „Bayreuther Berg II".

Die Sichtflächen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen wurden eingetragen und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Zufahrt zu den in nördlicher Richtung hinterliegenden landschaftlichen Grundstücken Fl.Nr. 1261 und 1262 erfolgt mittels einer 5,0 m breiten Zufahrt längs der Bauparzellen Nr. 1 und 2.

7. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird von der „Trinkwasserversorgung Pottenstein" mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluß des ausgewiesenen Geltungsbereichs erfolgt an der Straße „Am Sportzentrum". Ein Zusammenschluß der neu zu verlegenden Wasserleitungen in der Erschließungsstraße der geplanten Erweiterungsfläche „Bayreuther Berg II" 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 „Am Sportzentrum" und der Straße „Vockensteinweg" 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 Geländeverhältnisse 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 Pflanzgeboten, 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 Gehölzebestände 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

10.1	Ermittlung der Verkehrsflächen Gesamtfläche der Erschließungsstraßen (einschl. Park- und Grünstreifen)		0,30 ha
10.2	Ermittlung sonstiger, nicht bebauter Flächen Öffentliche Grünflächen / Fußwege		0,10 ha
10.3	Bruttofläche des Planbereichs	2,25 ha	
10.4	Nettofläche des Planbereichs Bruttofläche abz. Verkehrsfläche abz. Grünflächen	 100 % 013 % 005 % 072 %	 2,25 ha - 0,30 ha - 0,10 ha 1,85 ha
10.5	Netto-Wohndichte Einzelhäuser	max. 48 WE in 24 Gebäuden	
	Wohneinheiten maximal: Wohneinheiten minimal:	48 Wohneinheiten 24 Wohneinheiten	
	bei 36 WE im Mittel	36 WE : 1,85 ha	20 WE/ha
10.6	Brutto-Wohndichte	36 WE : 2,25 ha	16 WE/ha
10.7	Einwohnerzahl und Einwohnerdichte Einwohner Dichte	 36 WE : 3 E/WE 108 E : 2,25 ha	 108 E 48 E/ha

12. Voraussichtliche Erschließungskosten

11.1	Straßenherstellungskosten ca. 3000 m2 Straßenherstellung á 240,00 DM Straßenbeleuchtung	 720.000,00 DM 60.000,00 DM 780.000,00 DM
11.2	Wasserversorgung ca. 400 m Rohrleitung á 350,00 DM Hausanschluß 24 Stück á 1.500,00 DM	 140.000,00 DM 35.000,00 DM
11.3	Abwasserbeseitigung ca. 450 m Rohrleitung á 650,00 DM Hausanschluß 24 Stück á 3.300,00 DM	 290.000,00 DM 80.000,00 DM
11.4	Grünordnerische Maßnahmen Straßenbegleitgrün Kinderspielplatz	 25.000,00 DM 30.000,00 DM 55.000,00 DM
11.5	Gesamtkosten	ca. 1.380.000,00 DM

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

Pottenstein, den 25. Mai 1998

Bürgermeister

STADT POTTENSTEIN · BAYERN ·