

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Bayreuther Berg"

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

I. LAGE:

=====

Die Stadt Pottenstein liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Bayreuth und ist ca. 25 km von Bayreuth entfernt.

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 nördlich der Stadt.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

=====

Für die Stadt Pottenstein wird zur Zeit ein Flächennutzungsplan erstellt. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist das Baugebiet enthalten.

Die Ausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:
=====

Das gesamte Baugebiet ist größtenteils bereits vermessen und bebaut. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche beinhaltet die bestehende Verbandsschule.

Der Bebauungsplan "Bayreuther Berg" wurde bereits von der Regierung von Oberfranken genehmigt. Wegen grundsätzlichen Änderungen gegenüber der früheren Fassung ist eine nochmalige öffentliche Auslegung erforderlich. Für den bestehenden, genehmigten Bebauungsplan ist deshalb eine Aufhebung durchzuführen.

Die an der Ecke "Alte Bayreuther Straße" - "Schrottenstraße" stehende Burgfriedenssäule bleibt erhalten.

Die bestehenden Busch- und Baumbestände sind soweit als möglich zu erhalten. Eine Bindung für die Erhaltung dieser Baumgruppen ist im Bebauungsplan eingetragen.

Es wird empfohlen, die einzelnen Bauparzellen nach der Errichtung der Gebäude mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:
=====

Das Baugelände steigt von Westen nach Osten hin leicht an. Es liegt auf einem Plateau hoch über der Stadt. Am südlichen Baugebietsrand fällt das Gelände steil ab. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenschichtlinien wurden der amtlichen bayerischen Flurkarte im Maßstab 1 : 5 000 entnommen und daraus vergrößert. Kleine Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Geländebeziehungen sind möglich.

Im Untergrund steht Dolomit mit einer schwachen Verwitterungsschicht an.

V. STRASSENBAU:
=====

Das Baugebiet wird von keiner klassifizierten Straße berührt.

Die Bundesstraße 470 verläuft ca. 170 m westlich vom Planungsbereich. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Straße im Einschnitt verläuft und ein breiterer Waldgürtel dazwischen liegt.

VI. BAHNANLAGEN:
=====

.....

VII. LUFTVERKEHR:
=====
-.-.-.-.-

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:
=====

- a) Wasserversorgung:
Die Stadt besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage an die das Baugebiet bereits angeschlossen wurde.
- b) Abwasserbeseitigung:
Das Abwasserprojekt für die Stadt Pottenstein wird vom Ingenieurbüro Miller Nürnberg, bearbeitet. Das Baugebiet ist bereits an die zentrale Anlage der Stadt angeschlossen.
- c) Müllbeseitigung:
Die Müllabfuhr ist zentral geregelt.

IX. NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSSCHUTZ:
=====

Das gesamte Gebiet der Stadt Pottenstein liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Fränkische Schweiz.

X. ENERGIEVERSORGUNG:
=====

Die Stromversorgung der Stadt Pottenstein wird durch das E-Werk Eichenmüller sichergestellt.

In der Verbandsschule wurde bereits eine Trafostation installiert.

Sollten zur Versorgung des Baugebietes weitere Trafostationen erforderlich sein, sind diese von dem E-Werk noch vorzuschlagen.

XI. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT:
=====

-.-.-.-.-

XII. FESTSETZUNGEN:
=====

Siehe Bebauungsplan

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:

=====

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches = 73 880 qm
abz. Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören:

Gemeinbedarfsflächen mit übergebietlicher Bedeutung = 19 360 qm

Bruttobaufläche (gesamt) = 54 520 qm

abzüglich bestehende Straßen und bebaute Grundstücke = 27 110 qm

Bruttobaufläche (Neuplanung) = 27 410 qm

abzüglich geplante Straßen, Wendeplatten und Grünflächen = 4 250 qm

Nettobaufläche (Neuplanung) = 23 160 qm

=====

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

=====

12 Gebäude mit Erdgeschoß (Einfamilienhaus) 12 Stück = 12 WE

8 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
davon 75 % als Einfam.-Hs. 6 Stück = 6 WE
davon 25 % als Zweifam.-Hs. 2 Stück = 4 WE

insgesamt 20 Stück = 22 WE

22 WE x 3,0 = ca. 66 Einwohner

Wohndichte:

$\frac{66 \text{ Einwohner}}{2,741 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 24 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 22 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 66 Personen angesiedelt werden; das sind ca. 24 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDES-
BAUGESETZ:

=====

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten		Fläche qm
		DM	Gesamt DM	
1,5 m Fußweg	30 lfdm	40,--/lfdm	1 200,--	45
2,0 m Fußweg	130 lfdm	50,--/lfdm	1 000,--	40
5,0 m Wohnstraße 4,5 m Fahrbahn 0,25 m beiderseits Bankett oder Rinne	130 lfdm	270,--/lfdm	35 100,--	650
6,5 m Wohnstraße 4,5 m Fahrbahn 0,5 m Bankett oder Rinne 1,5 m einseitiger Gehsteig	290 lfdm	351,--/lfdm	101 790,--	1 885
Wendeplatten	680 qm	54,--/qm	36 720,--	680
Grünflächen	950 qm	13,--/qm	12 350,--	950
		gesamt:	188 160,--	4 250

Grunderwerb: 4 250 qm x 20,-- DM = 85 000,-- DM

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

=====

Herstellungskosten der Grünflächen sowie der Straßen und Wendeplatten einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	=	188 160,-- DM
Grunderwerb (für Straßen und öffentl. Flächen)	=	85 000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	=	273 160,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	=	27 316,-- DM
Beitragsfähige Erschließungskosten	=	245 844,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten 245 844,-- DM
Nettobaufläche (Neuplanung) 23 160,-- qm = 10,62 DM/qm

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobau-
fläche somit etwa 10,70 DM.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

=====

Die Anschlußkosten richten sich nach der Satzung der Stadt.

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

=====

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung der Stadt berechnet.

Landshut, den 30. Juli 1974
geändert am 6. November 1974
geändert am 18. März 1976
Ha/Ti *den*.

gebilligt laut Stadtratsbeschluß

vom **13. Mai 1976**

Pottenstein, den **31. Mai 1976**

Stadt Pottenstein

i.A. H. Loibl

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
8300 LANDSHUT
REGENSBURGER STRASSE 4
TELEFON 0871-3459



[Handwritten Signature]
Bürgermeister