

STADT POTTENSTEIN - STADTTEIL REGENTHAL  
BEBAUUNGSPLAN " B U R G "

B E G R Ü N D U N G

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

*21. 10. 1988*  
.....

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

RECHTSKRÄFTIG <sup>*seit*</sup> ~~SEIT 1984~~ *10.01.86*

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

LANDRATSAMT BAYREUTH  
POSTFACH 10 07 55  
8580 BAYREUTH

ENTWURFSVERFASSER

BAUR CONSULT  
INGENIEURE  
AM SCHLOSSBERG 18  
8570 PEGNITZ

AUFGESTELLT:

PEGNITZ, 19.12.1989

BAUR CONSULT  
INGENIEURE.

 **Baur  
Consult**  
Ingenieure  
.....  
Raiffeisenstraße 3  
8728 Haßfurt  
Tel. 095 21/696-0

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Seite:

1.	ALLGEMEINES	1
2.	PLANUNGSZIEL	2
3.	ERSCHLIESSUNG	3
4.	VER- UND ENTSORGUNG	3
5.	MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNPLANUNG	4
6.	GEPLANTE, BAULICHE NUTZUNG	5
7.	KOSTENSCHÄTZUNG	6
8.	BODENORDNUNG	7

1.0 ALLGEMEINES

1.1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Pottenstein liegt an der südwestlichen Landkreisgrenze 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 Regenthal liegt nördlich der Stadt Pottenstein.

1.2 LAGE IM ORT

Das Planungsgebiet "Burg" liegt am nördlichen Ortsrand von Regenthal, an einem von Nord nach Süd abfallenden Hang. Im Nordwesten schließt es an eine bestehende Zeilenbebauung, im Südosten an den größtenteils bebauten Ortsrand an. Südöstliche Begrenzung bildet eine bestehende öffentliche Erschließungsstraße, nordöstlich grenzt das Planungsgebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als spätere Wohnbauerweiterungsfläche gekennzeichnet ist.

Das Bebauungsgebiet umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Regenthal:

Fl.Nr. 148

Fl.Nr. 151/2

Fl.Nr. 151/3

Fl.Nr. 152 (Teilbereich)  
Fl.Nr. 153/1 (Teilbereich)  
Fl.Nr. 157/19  
Fl.Nr. 157/16  
Fl.Nr. 167/20  
Fl.Nr. 121  
Fl.Nr. 157/22  
Fl.Nr. 123  
Fl.Nr. 157/24

Die Grundstücke Fl.Nr. 157/19, 157/16, 157/20, 121 und 157/22 sind bereits bebaut.

### 1.3 TOPOGRAPHIE

Höhen 500,00 - 511,00 üNN.

### 2.0 PLANUNGSZIEL

Die Stadt Pottenstein sieht sich aufgrund der ständigen Nachfrage nach Bauland im Stadtteil Regenthal veranlaßt, ein neues Baugebiet auszuweisen. Die im Bereich der bisher aufgestellten Bebauungspläne gelegenen Bauparzellen sind vergeben und größtenteils bebaut. Das Gebiet wurde aus der im Flächennutzungsplan der Stadt Pottenstein ausgezeichneten Fläche entwickelt.

Das Planungsgebiet "Burg" wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO, ausgewiesen und soll das Defizit an Wohnbauflächen im Stadtteil Regenthal innerhalb eines Planungszeitraumes von 8 - 10 Jahren ausgleichen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 2,97 ha.

### 3.0 ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehenden Quartiererschließungsstraßen im Nordwesten und Südwesten, mit je einer Zufahrt. Im Südosten (Fl.Nr. 151/3) soll eine weitere verkehrliche Anbindung an den Altort geschaffen werden.

Die Straßen sind als Wohnstraßen bzw. reine Anliegerstraßen ausgelegt, auf einen Gehweg wird auch aufgrund der zu erwartenden Verkehrsfrequentierung verzichtet.

Die Gestaltung der Anlieger- und Stichstraßen soll zur Verkehrsberuhigung beitragen. Die ausgewiesene Fahrbahnbreite von 4,50 m ist ein Richtwert. Die Detailgestaltung bleibt der späteren Tiefbauplanung überlassen, jedoch sollten zumindest die Randbereiche unversiegelt (ca. 25 cm, Planstraße B, C) bleiben.

Der Planstraße A wird ein 2,00 m breiter Mehrzweckstreifen (Straßenbegleitgrün, Parken, Gehen) zugewiesen, dessen Oberfläche als wassergebundene Decke o. ä. auszubilden ist.

### 4.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das geplante Wohngebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen des Ortsteiles Regenthal angeschlossen.

### 4.1 TRINK- UND BRAUCHWASSERVERSORGUNG

Der Ort Regenthal wird von der "Kühlenfelsgruppe" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Aufgrund des zu niedrigen Wasserdruckverhältnisses ist besonders im Bereich "Burg" die Wasserversorgung bei Entnahmespitzen unzureichend. Da der Stadtrat von Pottenstein jedoch umgehende Maßnahmen zur Bereinigung der Versorgungslage beschlossen hat, kann bereits im Herbst 1990 damit gerechnet werden, daß die Wasserversorgung gesichert ist.

#### 4.2 ABWASSERENTSORGUNG

Die Gemeinde Regenthal ist an die vollbiologische Kläranlage der Stadt Pottenstein angeschlossen. Das Baugebiet wird, wie der gesamte Ortsbereich, im Mischsystem entwässert.

Das Planungsgebiet ist in die Rohrnetzberechnung bereits einbezogen, so daß eine sichere Ableitung der Anwesen gesichert ist.

#### 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 Grünstreifen verlegt.

#### 4.4 MÜLLBESEITIGUNG

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

#### 5.0 MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNPLANUNG

Um Baugebiet und offene Landschaft miteinander zu verzahnen, ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches eine ca. 4,0 m breite Hecken- und Baumbepflanzung auf öffentlicher Fläche vorgesehen.

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

Zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes werden entlang der Planstraße A Einzelbäume gepflanzt (z.B. Linden, Kastanien). Die restliche Straßenraumbegrünung obliegt den Grundstückseigentümern, jedoch ist mind. ein großkröniger, heimischer Laubbaum auf jedem Grundstück zu pflanzen.

6.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 2,97 ha und bietet Platz für 25 neue Bauparzellen. Die 5 im Nordwesten gelegenen Grundstücke sind bereits seit längerem bebaut, werden jedoch aufgrund der wünschenswerten Grundstückserweiterung (Tiefe = 3,0 m) in den Geltungsbereich einbezogen, so daß insgesamt 30 Bauparzellen im Planungsgebiet vorhanden sind.

Bruttobaufäche	29 700,00 m <sup>2</sup>
abzüglich geplante Straßen, Wendeanlagen, Fußwege	<u>2 750,00 m<sup>2</sup></u>
Nettobaufäche I	26 950,00 m <sup>2</sup>
-----	
abzüglich bebaute Fläche	<u>2 390,00 m<sup>2</sup></u>
Nettobaufäche II	24 560,00 m <sup>2</sup>
-----	

7.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen etwa folgende Kosten:

Straßen, öffentliche Fußwege und Wendeanlage		
ca. 2 750 m <sup>2</sup>	á 100,-- DM	275 000,-- DM
Wasserversorgung		
ca. 465 lfm	á 200,-- DM	93 000,-- DM
Kanalisation		
ca. 540 lfm	á 400,-- DM	216 000,-- DM
Hausanschluß		
Kanal 25 Stück	á 2 000,-- DM	50 000,-- DM
Wasser 25 Stück	á 1 500,-- DM	37 500,-- DM
Straßenbeleuchtung		
ca. 18 Lampen	á 2 000,-- DM	36 000,-- DM
Einzelbäume		
ca. 13 Stück	á 500,-- DM	6 500,-- DM
Gesamtkosten		714 000,-- DM
+ 10 % Ingenieurpauschale		71 400,-- DM
+ 14 % Mehrwertsteuer		109 956,-- DM
Gesamtsumme gerundet		895 356,-- DM
=====		

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

$$\frac{895\,356\text{ DM}}{24\,560\text{ m}^2} = 36,46\text{ DM/m}^2$$

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, 19.12.1989  
ku-he

Baur Consult  
Ingenieure  
Raiffeisenstraße 3  
8728 Haßfurt



**Baur  
Consult**  
Ingenieure

Raiffeisenstraße 3  
8728 Haßfurt  
Tel. 095 21/696-0