

ARCHITEKTURBÜRO HANS KRITSCHEL 8300 LANDSHUT INNERE REGENSBURGERSTRASSE 4

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
KIRCHENBIRKIG-WALDMANNSÄCKER
STADT POTTENSTEIN

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Kirchenbirkig-Waldmannsäcker"

Stadt : Pottenstein
Landkreis : Bayreuth
Reg.-Bezirk : Oberfranken

I. LAGE:
=====

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

Das Planungsgebiet erstreckt sich nordwestlich der Ortschaft Kirchenbirkig.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:
=====

Für das Stadtgebiet von Pottenstein wird zur Zeit ein Flächennutzungsplan erstellt.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist das Baugebiet enthalten.

Die Ausweisung erfolgt überwiegend als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Eine kleine Teilfläche im Osten wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO im Bebauungsplan festgelegt.

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

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in dieser Form bereits mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Rahmen einer öffentlichen Anhörung besprochen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Stadtgebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Am Rande des Baugebietes ist eine Eingrünung aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Eine Festsetzung dafür enthält der Bebauungsplan.

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

Das Baugelände ist als fast eben zu bezeichnen.

Der Untergrund besteht überwiegend aus Keuper.

V. STRASSENBAU:
=====

Das Baugebiet wird von keiner klassifizierten Straße berührt. Die Staatsstraße 2163 verläuft durch den Ort Kirchenbirkig ca. 120 m östlich vom Baugebiet.

VI. BAHNANLAGEN:
=====

.....

VII. LUFTVERKEHR:
=====

.....

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:
=====

- a) Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt und kann als gesichert betrachtet werden.
- b) Abwasserbeseitigung:
Eine zentrale Abwasserbeseitigung für den Raum Regenthal-Kühlenfels-Kirchenbirkig ist vorgesehen. Mit der Planung wurde das Ing.-Büro Miller Nürnberg beauftragt.
- c) Müllbeseitigung:
Die Müllabfuhr erfolgt zentral.

X. ENERGIEVERSORGUNG:
=====

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Überlandzentrale Oberfranken und kann aus den bestehenden Anlagen sichergestellt werden.

XI. LANDWIRTSCHAFT:

-

XII. FESTSETZUNGEN:

siehe Bebauungsplan

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN:

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	13 760 qm
davon entfallen auf das allgemeine Wohngebiet	=	10 880 qm
davon entfallen auf das Dorfgebiet	=	2 880 qm
<hr/>		
Bruttobaufläche (Neuplanung)	=	13 760 qm
abzüglich geplante Straßen	=	1 890 qm
<hr/>		
Nettobaufläche (Neuplanung)	=	11 870 qm

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

4 Gebäude mit Erdgeschoß	4 Stück	=	4 WE
1 Gebäude mit Erdgeschoß und Teilausbau des Dachgeschosses	1 Stück	=	1 WE
4 Gebäude mit Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß			
davon 75 % als Einfam.- Haus	3 Stück	=	3 WE
davon 25 % als Zweifam.-Haus	1 Stück	=	2 WE
insgesamt		9 Stück	= 10 WE

10 WE x 3,0 = ca. 30 Einwohner

Wohndichte:

$\frac{30 \text{ Einwohner}}{1,37 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 22 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 10 WE (Wohneinheiten) geplant .
Es können somit etwa 30 Personen angesiedelt werden, das sind
ca. 22 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:
=====

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten		Fläche qm
		DM	Gesamt DM	
6,5 m Wohnstraße 5,0 m Fahrbahn 1,5 m einseitiger Gehsteig	60 lfdm	375,--/lfdm	22 500,--	390
7,5 m Wohnstraße 6,0 m Fahrbahn 1,5 m einseitiger Gehsteig	200 lfdm	435,--/lfdm	87 000,--	1500
Gesamt:			109 500,--	1890

Grunderwerb: 1 890 qm x 14,-- = 26 460,--

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:
=====

Herstellungskosten der Straßen einschl. Entwässerung und Beleuchtung	=	109 500,-- DM
Grunderwerb (für Straßen)	=	26 460,-- DM
<hr/>		
Erschließungskosten insgesamt	=	135 960,-- DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	=	13 596,-- DM
<hr/>		
Beitragsfähige Erschließungskosten	=	122 364,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten	122 364,-- DM	
Nettobaufläche (Neuplanung)	11 870 qm	= 10,31 DM/qm

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche etwa 10,30 DM.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:
=====

Die Anschlußkosten und Gebühren werden nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung ermittelt.

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:
=====

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung der Stadt berechnet.

Landshut, den 25. Oktober 1978
Hau/Sch *then*
geändert am 25. Juni 1979

gebilligt laut Stadtratsbeschluß
vom **6. April 1978**
Pottenstein, den **2. Okt. 1979**

ARCHITEKTURBÜRO
HANS KRITSCHEL
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
INNERE REGENSBURGER STR. 4
8 300 LANDSHUT
TELEFON 0871-3459

Hans Kritschel

[Signature]
Bürgermeister