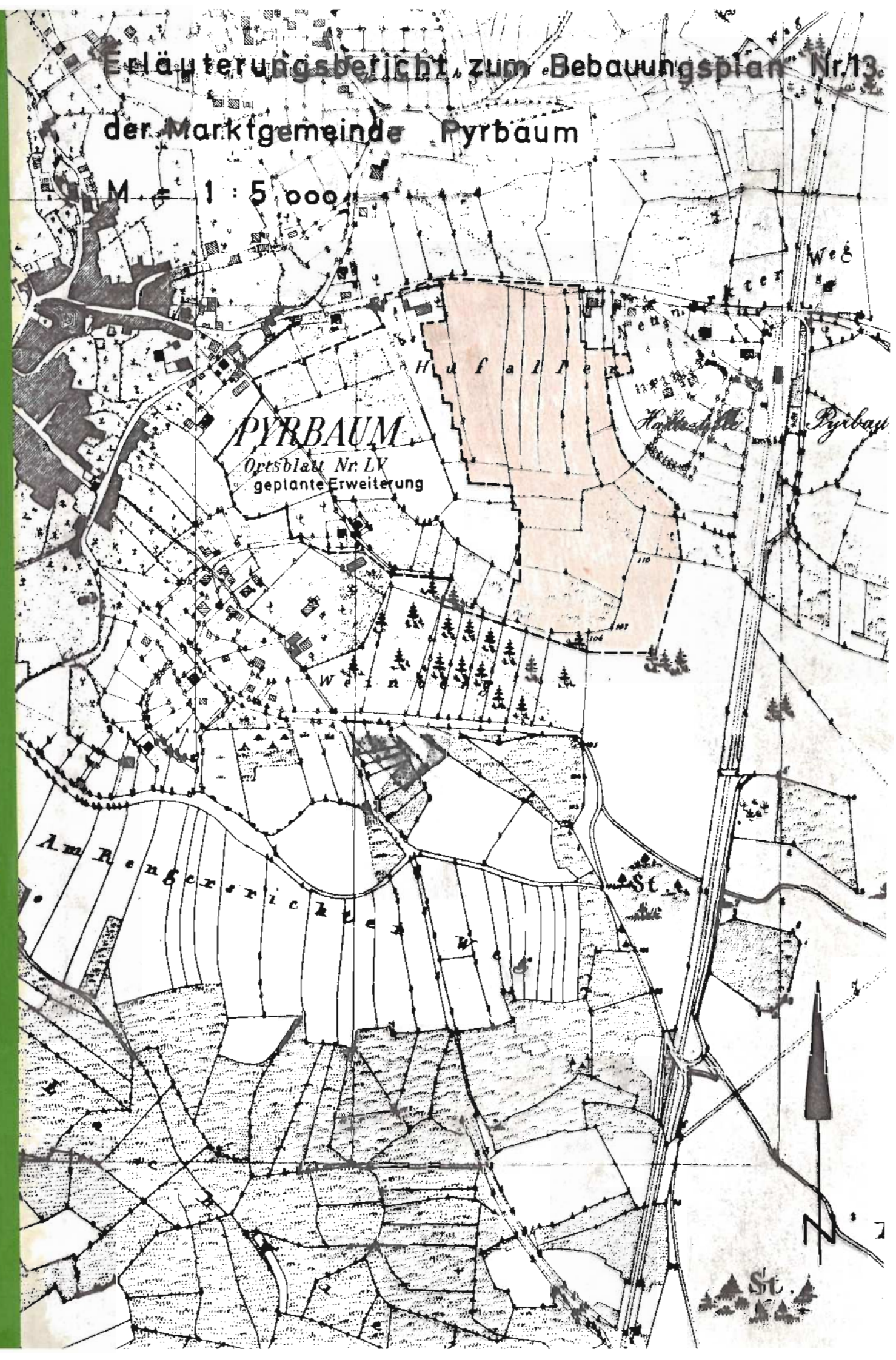


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr.13 der Marktgemeinde Pyrbaum

M. = 1 : 5 000



ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 13 "Am Elchelgarten"
der Marktgemeinde Pyrbaum

1. Zweck der Planung

Die rege Bautätigkeit und die sehr knappen Restflächen von ausgewiesenem Bauland haben den Marktgemeinderat veranlaßt, weitere Baugebiete auszuweisen. Zur Abrundung des Ortsbildes wurde als 1. größeres Baugebiet das im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene Gelände südlich der Kreisstraße NM 6 beschlossen.

Durch die verkehrsgünstige Lage zu den Industriebetrieben in Neumarkt, Roth, Schwabach und Nürnberg liegt für viele Einwohner ein großer Anreiz, sich hier anzusiedeln. Zusätzlich bietet die landschaftlich reizvolle Umgebung einen weiteren Grund die vorhandenen ruhigen Wohnlagen als Eigentum zu erwerben. Im Bebauungsplanentwurf wurde den privaten und öffentlichen Belangen weitgehend entsprochen auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung. Der Entwurf sieht in dem vorgesehenen 1. Bauabschnitt eine der Umgebung angepaßte offene Bebauung mit 1- bis 2-geschossigen Einzelhäusern vor, wobei die mittlere Grundstücksgröße ca. 700 qm beträgt. Die geplanten Erweiterungen werden Zug um Zug erschlossen.

2. Umfang der Planung

Das in diesem Verfahren ausgewiesene Gebiet ist in dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Pyrbaum als "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt. Es umfaßt die in der Anlage 1 aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteilflächen mit einer Gesamtfläche von 7,2 ha.

Die Begrenzungen bilden im Norden die Kreisstraße NM 6, im Osten die bereits bebauten Siedlungsgebiete der Marktgemeinde Pyrbaum, im Süden teilweise der angrenzende Staatsforst bzw. Privatwaldungen und im Westen die geplanten Erweiterungen mit dem Anschluß an die bestehenden Siedlungsgebiete.

2.1 Baugrundstückserwartung

Bei Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bzw. Hausgruppen mit eingeschossiger und teilweise zweigeschossiger Bauausführung ergeben sich folgende Baugrundstücke:

BA 1 Bruttowohnfläche ca. 7.200 ha 79 Grundstücke

davon Grünfläche mit Spielplatz ca. 0,710 ha

2.2 Wohneinheiten

Durch die Annahme in Punkt 2.1 und einer Teilbebauung mit Hausgruppen ergeben sich folgende Wohneinheiten:

BA 1 ca. 79 Grundstücke x 1,2 WE/GSt = 95 WE

2.3 Gesamteinwohnerzahl

Bei einer Annahme von 3,2 Einwohnern je Wohneinheit ergibt sich

BA 1 ca. 95 WE x 3,2 Einw./WE = ca. 304 E

2.4 Ermittlung der durchschnittlichen Einwohnerzahl pro ha Bruttowohnfläche:

BA 1 304 E : ca. 7,200 ha = ca. 42,2 E/ha

2.5 Verkehrs- und Sonderflächen und deren Flächenbedarf

BA 1	Bruttowohnfläche	ca. 7,200 ha	= 100,00 %
	./. Verkehrsflächen	ca. 1,058 ha	= 14,70 %
	./. Grünfläche und Spielplatz	ca. 0,710 ha	= 9,9 %
	Nettowohnfläche	ca. 5,432 ha	= 75,40 %

Durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 690 qm.

2.6 Durchschnittlicher Anteil der Erschliessungsflächen in der späteren Gesamtmaßnahme einschließlich der geplanten Erweiterungen

Bruttowohnbaufläche	14,10 ha	= 100,00 %
Gesamtverkehrsflächen	2,099 ha	= 14,89 %
Spielplatz-Anteil	0,710 ha	= 5,03 %
Nettowohnbaufläche	11,291 ha	= 80,08 %

3. Erläuterung zur Bebauung

Für das ausgewiesene Baugebiet wurde entsprechend dem Flächen-nutzungsplan "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO festgelegt. Als Höchstgrenze der Bebauung wurden maximal zwei Vollgeschoße, gegebenenfalls auch in der Formgebung ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. ein Vollgeschoß mit Walmdach oder Satteldach in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung im Einzelvernehmen mit dem Kreisbauamt Neumarkt festgelegt. Soweit Doppelhäuser zur Ausführung gelangen sollten, wurde deren Gesamtlänge auf 24 m beschränkt, um den Charakter der offenen Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern zu gewährleisten. Bei der Bebauung mit Hausgruppen in einem Teilbereich wurde als Maximum 6 Einzelhäuser festgelegt. Garagen und Stellplätze werden nach den entsprechenden Vorschriften in ausreichendem Maße angeordnet. Besondere Vorbehaltsflächen für die ObAG Regensburg wurden vorgesehen, ebenso für die Deutsche Bundespost.

Das Baugebiet ist ein leicht geneigter Nord-West-Hang. Bei Aushub normal tiefer Kellergeschoße ist nicht mit starkem Grundwasser zu rechnen, jedoch sollten die Gebäude gegen Hangwasser (Oberflächen- und Sickerwasser) gesichert sein. Hauptbodenarten sind erfahrungsgemäß festgelagerte Schluffe bzw. Ton mit einer ca. 20 bis 30 cm starken Humusabdeckung.

4. Verkehrserschließung und Ausbaustufen

Das im Bebauungsplan vorgesehene Gesamtgebiet wird Zug um Zug in der Reihenfolge der erschließungstechnischen Notwendigkeit erschlossen und zur Bebauung freigegeben. Die Straßenquerschnitte wurden entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen wirtschaftlich abgestuft.

Die Wohnsammelstraßen sind mit einem Ausbauquerschnitt von 9,00 m vorgesehen (6,00 m Fahrbahnbreite und 2 x 1,50 m Gehsteig), im Bereich der Bebauung mit Hausgruppen (Bauabschnitt 1) wurde eine zusätzliche Parkspur mit 2,00 m Breite vorgesehen.

Die weiteren Wohnstraßen wurden mit einem Ausbauquerschnitt von 7,50 m (5,0 m Fahrbahnbreite und 2 x 1,25 m Gehsteig) im Anschluß an die bereits bestehenden Straßen bzw. mit einem Ausbauquerschnitt von 6,25 m (5,0 m Fahrbahnbreite und 1 x 1,25 m Gehsteig) für die neu zu bauenden Stichstraßen festgelegt.

Zusätzlich werden soweit erforderlich die einzelnen Bauabschnitte und die bestehenden Ortsteile mit Fußwegen verbunden.

Im landschaftlich reizvollsten Teil des Bebauungsgebietes, im angrenzenden Staatsforst, wird ein großzügig bemessenes Erholungsgebiet für die Anlage von Kinderspielplätzen und dergleichen ausgewiesen. Dieses Gebiet ist größtenteils mit Eichenbestand bewachsen. Der Bestand wird soweit wie möglich geschont.

Bei der Ausbildung des Verkehrsnetzes wurde die maximale Länge der Wohnstraßen (Stichstraßen) nach RAST E berücksichtigt. Ebenso wurde strikt darauf geachtet, daß sämtliche Wohneinheiten in dringenden Notfällen einen zweiten Zufahrtsweg besitzen (Feuerwehr, Unfallrettung usw.).

5. Wasserversorgung

Die in der Marktgemeinde Pyrbaum vorhandene zentrale Wasserversorgung ist für das Neubaugebiet hinsichtlich Wassermenge und Wasserdruk ausreichend. Die im Bereich der neu zu erstellenden Straßen liegenden Grundstücke werden an die Hauptleitung angeschlossen. In den Neubautrecken werden die Wasserleitungen parallel zu den Kanalleitungen innerhalb der Verkehrsflächen verlegt.

6. Kanalisation

Die Abwasserbeseitigung für das gesamte Baugebiet wird durch eine Mischkanalisation sichergestellt. Der Anschluß an den Hauptsammler der Marktgemeinde Pyrbaum erfolgt an den bei der Planung vorgesehenen Schächten. Sämtliche neu erschlossenen Grundstücke werden sofort mit den erforderlichen Anschlüssen für die Abwasserbeseitigung versehen.

7. Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr wird gemäß der gemeindlichen Satzung durch einen regelmäßigen Abholdienst gewährleistet.

8. Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Ostbayerische Energieversorgungs AG Regensburg aus den geplanten Trafostationen sichergestellt. Die erforderlichen Flächen für die Trafostation sind ausgewiesen. Die Zuführung der Kabellleitungen erfolgt unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen. Sämtliche Niederspannungsleitungen werden verkabelt, sodaß eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden wird.

9. Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes mit Fernmeldeeinrichtungen wird durch die Deutsche Bundespost durchgeführt. Die Zuführung erfolgt unterirdisch mit Erdkabeln. Die für die Deutsche Bundespost erforderlichen Vorbehaltsflächen sind ausgewiesen.

10. Schallschutzuntersuchungen nach der Vornorm DIN 18 005

Das Baugebiet Nr. 13 der Marktgemeinde Pyrbaum schließt an der nördlichen Seite an die Kreisstraße NM 6 an. Da das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, wurde untersucht, ob in diesem Grenzgebiet der Schallpegel innerhalb der zulässigen Werte der Vornorm DIN 18 005 liegt.

10.1 Grundlagen der Untersuchung

Die Kreisstraße NM 6 ist in diesem Bereich ein Neubau mit einer ebenflächigen Asphaltdecke und die Steigung liegt unter 3 %. Die Verkehrsbelastung liegt unter 100 Kraftfahrzeugen pro Stunde während der Tageszeit und unter 20 Kraftfahrzeugen pro Stunde nachts. Die Kreisstraße erschließt nur den Nahbereich und wird durch überörtlichen Verkehr einschließlich Schwerverkehr kaum frequentiert.

Die angrenzende offene Bebauung im Baugebiet Nr. 13 hat einen Mindest-Gebäudeabstand von 14 - 15 m, die davor liegenden Gärten werden erfahrungsgemäß mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

10.2 Untersuchung

Nach der Vornorm DIN 18 005, Bild 1 ergibt sich bei der geringen Verkehrsbelastung nach Punkt 10.1 dieses Berichtes ein Schallpegel von 52 dB (A) während der Tageszeit und von 45 dB (A) während der Nachtzeit, bei einem Abstand von 25 m von der Fahrbahnachse. Durch den geromgem Gebäudeabstand erhöht sich der zu erwartende Schallpegel um 2 dB (A) und beträgt somit bei Tag $52 + 2 = 54$ dB (A)

bei Nacht $45 + 2 = 47$ dB (A).

Zulässig ist nach Tabelle 4 der Vornorm DIN 18 005 für ein allgemeines Wohngebiet bei Tag 55 dB (A), bei Nacht 40 dB (A). Es werden daher

die zulässigen Planungsrichtpegel nur bei Nacht um 7 dB (A) überschreiten. Nach der Vornorm DIN 18 00 5 ist jedoch eine Überschreitung bis zu 10 dB (A) nahe den Verkehrswegen zulässig. Bereits bei der 2. Bebauungsreihe wird sich durch Vergrößerung des Abstandes von über 40 m bei Nacht der Schallpegel auf 45 dB (A) $\cdot / \cdot 2$ dB (A), $\cdot / \cdot 0,8 \times 4$ dB (A) = 39,8 dB (A) absenken und damit unterhalb des Planungsrichtpegels liegen. Im Interesse der Einwohner wurde trotzdem in die Satzung des Bebauungsplanes unter Punkt 5.9 folgende Festsetzung aufgenommen:

"Entlang der Kreisstraße NM 6 sind in den Gebäuden (Parzellen 103 bis 108) auf der Nord-, Ost- und Westseite Fenster mit erhöhtem Schallschutz mit mindestens 30 dB (A) einzubauen. Ausgenommen sind Nebenräume.

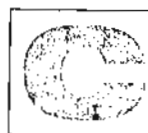
11. Erschliessungskosten

Die Erschliessungskosten werden vereinbarungsgemäß nach dem vorliegenden Erschliessungsvertrag zwischen dem Erschliessungsträger und der Marktgemeinde Pyrbaum abgerechnet und betragen voraussichtlich:

- | | | |
|------|--|---------------|
| 11.1 | Erschliessung des Baugebietes einschließlich Straßenbeleuchtung, Grunderwerb und dergleichen | DM 760.480,-- |
| 11.2 | Kanalisation einschließlich Anschluß an die bestehende Hauptleitung | DM 475.300,-- |
| 11.3 | Wasserleitung einschließlich Anschluß an die bestehenden Hauptleitungen | DM 122.200,-- |
| 11.4 | Die Herstellung der Stromversorgung wird durch die Energieversorgung Ostbayern AG durchgeführt und an die zukünftigen Parzelleninhaber direkt verrechnet. | |
| 11.5 | Die Gemeinde Pyrbaum beteiligt sich an den Erschliessungskosten unter Punkt 11.1 mit 10 % = DM 76.048,--. Die restlichen 90 % der Kosten nach Punkt 11.2, und 11.3 werden aufgrund des Erschliessungsvertrages an die Anlieger direkt verrechnet. | |
| 11.6 | Die erforderlichen Hausanschlüsse für die einzelnen Bauparzellen für Kanalisation und Wasserversorgung sind in den vorgenannten Kosten nach Punkt 11.2, und 11.3 nicht enthalten. Sie werden nach dem tatsächlichen Kostenanfall an die Parzellenbesitzer direkt verrechnet. | |

- 11.7 Die bestehenden gemeindlichen Anlagen (Wasserversorgung, Kanalisation, Verwaltung, Schulen, Kindergarten usw.) und die Infrastrukturen der Marktgemeinde Pyrbaum sind so bemessen, daß sie durch die Vergrößerung der Einwohnerzahl nicht überlastet werden und keiner Erweiterung bedürfen.

Simmelsdorf, 30.10.1973



CONTROLL-PLAN

Architekten & Ingenieure GmbH
8561 Simmelsdorf
Telefon (0915) 57 833

geändert:

Simmelsdorf, 4.1.1974



CONTROLL-PLAN

Architekten & Ingenieure GmbH
8561 Simmelsdorf
Telefon (0915) 57 833

geändert:

Simmelsdorf, 1.7.1974



CONTROLL-PLAN

Architekten & Ingenieure GmbH
8561 Simmelsdorf
Telefon (0915) 57 833

geändert:

Simmelsdorf, 13.3.1974



CONTROLL-PLAN

Architekten & Ingenieure GmbH
8561 Simmelsdorf
Telefon (0915) 57 833

geändert: nach Genehmigungsschreiben des Landratsamtes Neumarkt vom 12.9.1975
Simmelsdorf, 26.9.1975



CONTROLL-PLAN

Architekten & Ingenieure GmbH
8561 Simmelsdorf
Telefon (0915) 57 833

Anlage 1

<u>Flur-Nr.</u>	<u>Besitzer</u>
567/40	Ernst Weiß, Nürnberg, Kopernikusplatz 14
574	Markt Pyrbaum
580	Franz Rössler, Pyrbaum, Herrnbühlstr. 2
581	Georg und Kunigunde Köllisch, Pyrbaum, Waltersg. 5
581/2	Kunigunde Bücker, Pyrbaum, Neumarkterstr. 7
581/3	Adam und Anna Blumenhofer, Pyrbaum, Waltersgasse 3
583	Möhringer, Johann, Pyrbaum, Neumarkterstr. 4
585	Alfred und Irmgard Ende, Nürnberg, Heynestraße 21
586/2	Karl Mederer, Pyrbaum, Neumarkterstr. 5
617	Matthias und Elvira Lehmeier, Pyrbaum, Sperberstr. 6
618	Johann und Anna Maier, Pyrbaum, Graf-Albrecht-Str. 6
618/2	"
618/3	"
619	Aloisia Kolb, Pyrbaum, Neumarkterstr. 32
619/2	Georg und Anna Bald, Pyrbaum, Neumarkterstr. 2
620	Konrad Volkert, Pyrbaum, Nürnbergerstr. 11
621	Margarete Ulrich, Feucht b. Nbg., Schulstr. 14
621/3	Anna Hofmann, Pyrbaum, Kurpfalzstr. 26
621/4	Friedrich und Elvira Harren, Pyrbaum
622	Heffner, Andreas und Kunigunde, Pyrbaum, Allersbergerstr. 7
622/2	Josef und Margareta Wolf, Pyrbaum, Neumarkterstr. 1
623	Johann und Anna Maier, Pyrbaum, Graf-Albrecht-Str. 6
623/2	"
624	Freistaat Bayern (Forstverwaltung)
980	"
631	Landkreis Neumarkt / Opf.

Anlage 2

Ermittlung der Straßenverkehrs- und sonstigen Flächen

Bauabschnitt 1

1.	Grünfläche mit Spielplatz		
	$112,00 \times 58,00 = 6.496,0$		
	$20,50 \times 29,00 = \underline{594,5}$	=	7.090,50 qm
2.	Verkehrsflächen		
	WS 1/1 $225,00 \times 9,00$	=	2.025,00 qm
	NM.6 $190,00 \times 5,25$	=	997,50 qm
	W 2/3 $70,00 \times 6,25$	=	437,50 qm
	W 2/4 $115,00 \times 6,25$	=	718,75 qm
	W 2/5 $65,00 \times 6,25$	=	406,25 qm
	W 2/6 $90,00 \times 6,25$	=	562,50 qm
	W 2/7 $85,00 \times 6,26$	=	531,25 qm
	W 2/8 $85,00 \times 6,25$	=	531,25 qm
	WS 1/1 $175,00 \times 9,00$	=	1.575,00 qm
	WS 1/2 $48,00 \times 9,00$	=	432,00 qm
	W 1 A/1 $49,00 \times 7,50$	=	367,50 qm
	W 1/2 $135,00 \times 7,50$	=	1.012,50 qm
	W 2/1 $110,00 \times 6,25$	=	687,50 qm
	W 2/2 $48,00 \times 6,25$	=	300,00 qm
			10.584,50 qm
			=====

Bekanntmachung

Betreff: Bebauungsplan

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 28. Jan. 1974 beschlossen, den geänderten Planentwurf für das Baugebiet "Am Eichelgarten" öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen liegt in der Zeit vom

13. Februar 1974 bis 13. März 1974

in der Gemeindekanzlei Pyrbaum, Rathaus, Marktplatz 1 während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich auf. Bedenken und Anregungen sind während der Auslegungsfrist beim Markt vorzubringen.

Ausgehängt am	4.2.	19	74
Abgenommen am	18.3.	19	74

461 u Formalar-Verlag H. Engelhardt, Inh. O. Sommer, Xanten



Stadt - Markt - Gemeinde
PYRBAUM

[Signature]
Bürgermeister
1. Bürgermeister

Seite

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche — nichtöffentliche Sitzung des

Marktgemeinderates Pyrbaum vom 19. September 1974

Lfd. Nr.	Anwesend	Für	Gegen
		den Beschluß	
2	12	11	1

Der von der Firma Controll-Plan GmbH, Simmelsdorf am 14. Dezember 1973 erstellte und am 4. Januar 1974 geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Eichelgarten" in Pyrbaum wird zur Satzung erhoben. Die im Entwurf enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

mit 11 : 1 -

- angenommen -



Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:
Pyrbaum, 1. 10. 1974

[Signature]
Bürgermeister
1. Bürgermeister

SATZUNG

für den Bebauungsplan Nr. 13 des Marktes Pyrbaum

Landkreis Neumarkt, Regierungsbezirk Oberpfalz

für das Gebiet "Am Eichelgarten"

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341) in Verbindung mit Art. 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 21. Aug. 1969 (GVBl S. 263), geändert durch Gesetz vom 31.7.1970 (GVBl S. 345), den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 22.8.1972 (GVBl S. 349, ber. S. 419) erläßt der Markt Pyrbaum, Landkreis Neumarkt i.d.Opf. die vom Landratsamt Neumarkt vom Nr.

genehmigte Satzung für den Bebauungsplan Nr. für das Gebiet "Am Eichelgarten".

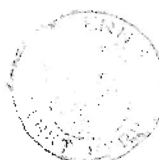
1 2

Der von der Firma Controll-Plan am 14.12.1973, mit den Änderungen vom 4.1.1974, 1.7.1974 und 13.3.1975 ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Am Eichelgarten" wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan samt seinen weiteren Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

22 23

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BBauG in kraft.

Pyrbaum, den 7. August 1975



Barnreuther
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Bebauungsplan "Eichelgarten" im OT Pyrbaum

Bebauungsplan "Eichelgarten" im Ortsteil Pyrbaum;
hier: 2. Öffentliche Auslegung

Der Marktgemeinderat Pyrbaum hat in der Sitzung vom
19.08.1974 den obigen Bebauungsplan als Satzung
beschlossen. Mit Schreiben vom 12.9.1975 - Az. III/3 BV.
Nr. 610 Do/ho - hat das Landratsamt Neumarkt i.d.Opf.
als Genehmigungsbehörde nach § 11 BBauG die
Satzung genehmigt.

Die Satzung einschließlich des Bebauungsplanes
und der dazu erlassenen Begründung liegt in der Zeit
vom

6. Oktober 1975 bis 30. Oktober 1975
=====

in der Gemeindekanzlei Pyrbaum, Rathaus, Marktplatz 1
während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich auf.

Die Öffentliche Auslegung erfolgt am 6. Oktober 1975.
Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

MARKT PYRBAUM

Ausgehängt am 6. Okt. 19 75

Abgenommen am 6. 10. 19 75



gez. Barnreuther
1. Bürgermeister