

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pyrbaum erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wültenricht III" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wültenricht".

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



Table with 2 columns: Bauweise (offene Bauweise) and corresponding symbols (WA1, WA2, II, III).



Table with 2 columns: Bauweise (offene Bauweise) and corresponding symbols (WA1, WA2, II, III).

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Fußweg

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Spielfeld

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (innerhalb der öffentlichen Grünfläche)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (innerhalb der Baufläche)
- Pflanzgebiet Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Pflanzgebiet Baum-/Strauchhecke

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE

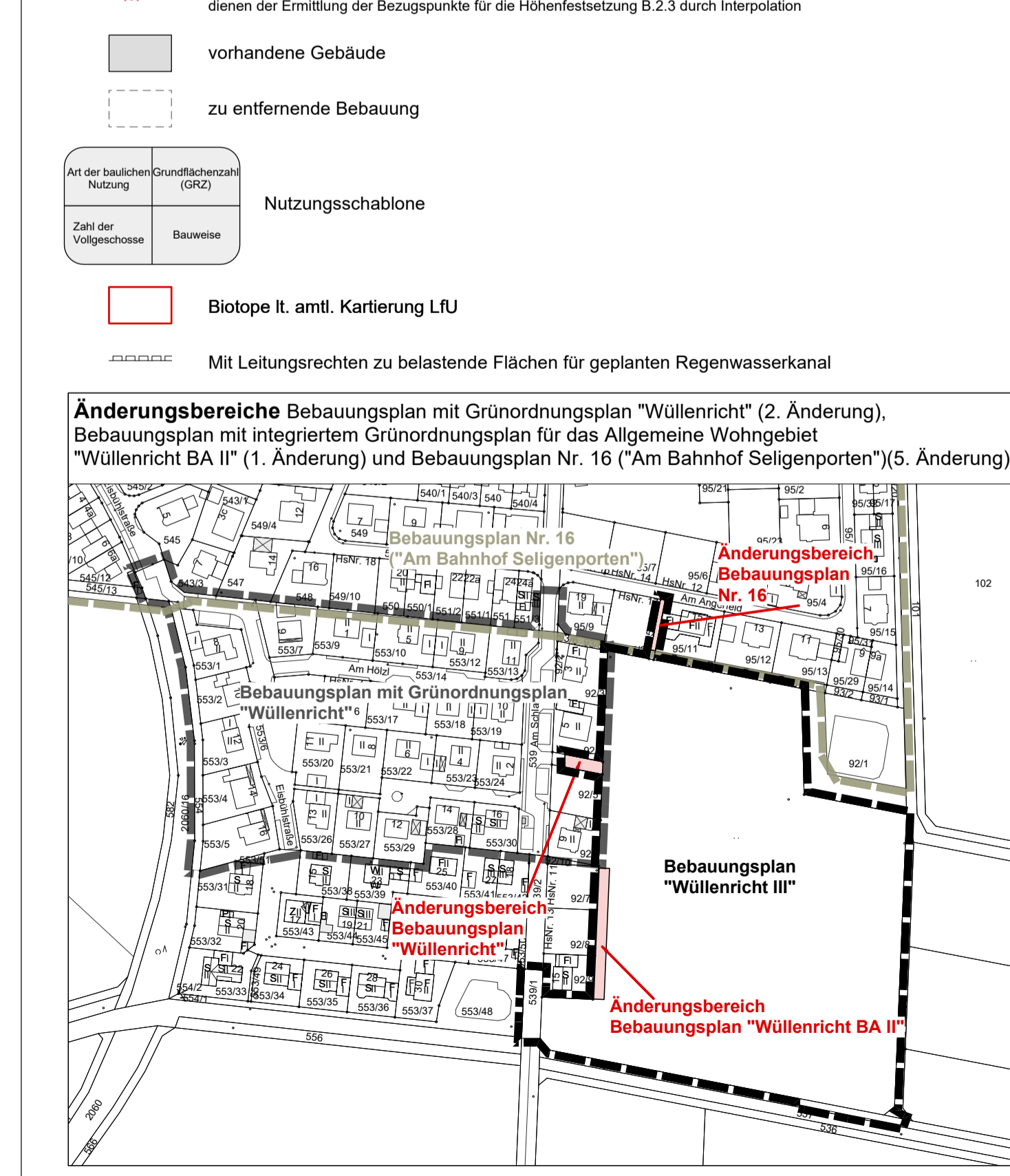
- 92 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 200 ca. mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellierungsgröße ca. qm)
- 50 ca. mögliche Gebäudestellung
- 50 ca. Höhen in m ü. NNH
- 419,9 Grundlinie für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländemessung dar
- 419,9 Höhenkoten der Straßenplanung
- vorhandene Gebäude
- zu entfernende Bebauung

- Art der baulichen Grundstücksnutzung (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise

- Nutzungsschablone
- Biotope lt. amt. Kartierung LU

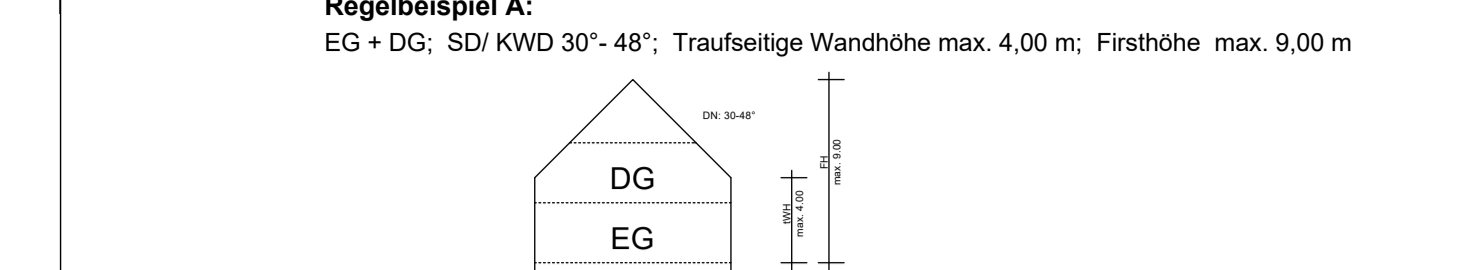
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für geplanten Regenwasserkanal

Änderungsbereiche Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wültenricht" (2. Änderung), Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Wültenricht BA II" (1. Änderung) und Bebauungsplan Nr. 16 ("Am Bahnhof Selgenporten") (5. Änderung)

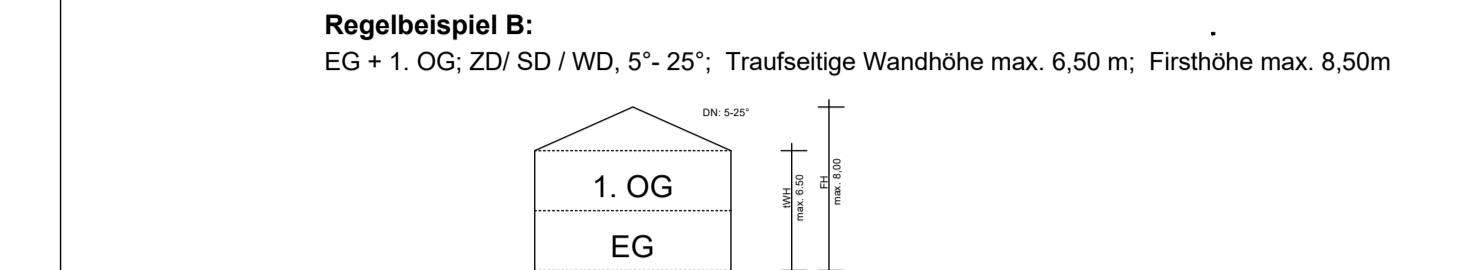


Haustypen Einfamilienhaus / Doppelhaus

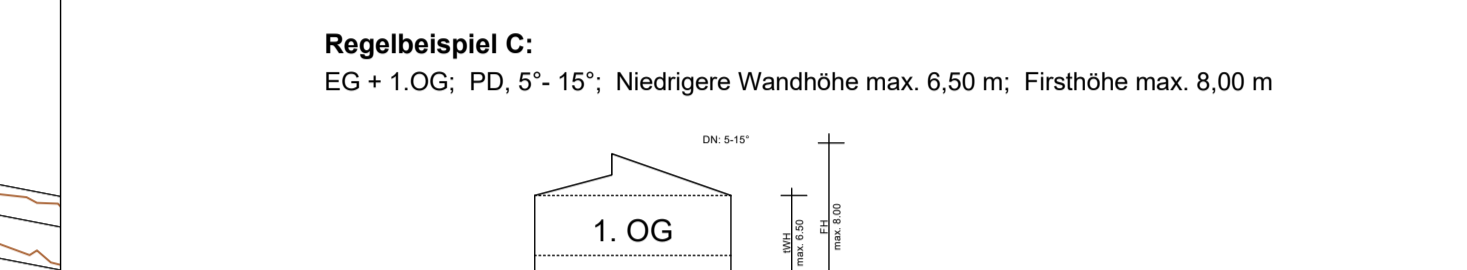
Regelbeispiel A: EG + DG; SD/ KVO 30°-48°; Traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m



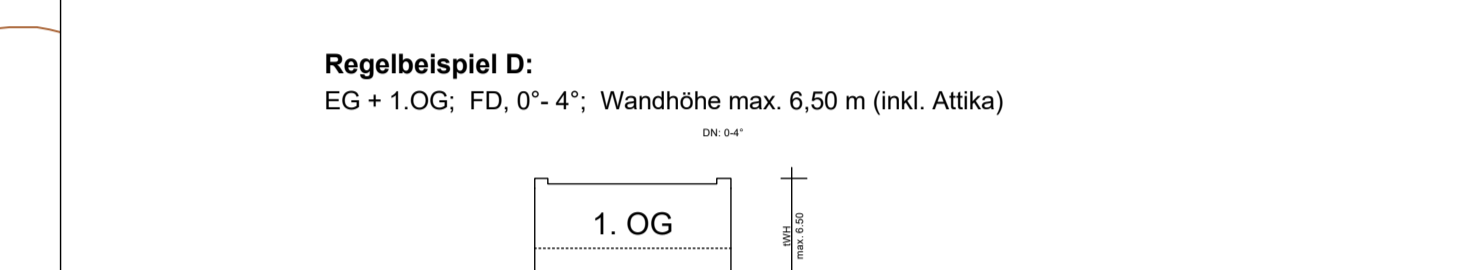
Regelbeispiel B: EG + 1. OG; ZD/ SD / WD, 5°-25°; Traufseitige Wandhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe max. 8,50 m



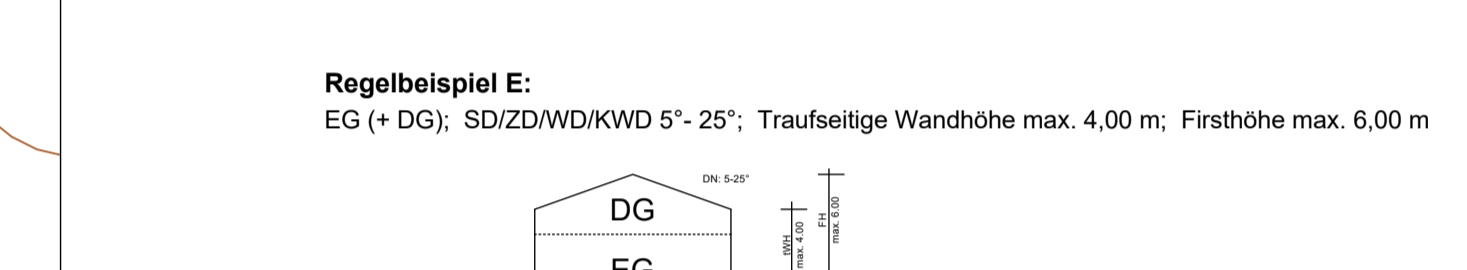
Regelbeispiel C: EG + 1. OG; PD, 5°-15°; Niedrigere Wandhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe max. 8,00 m



Regelbeispiel D: EG + 1. OG; FD, 0°-4°; Wandhöhe max. 6,50 m (inkl. Attika)

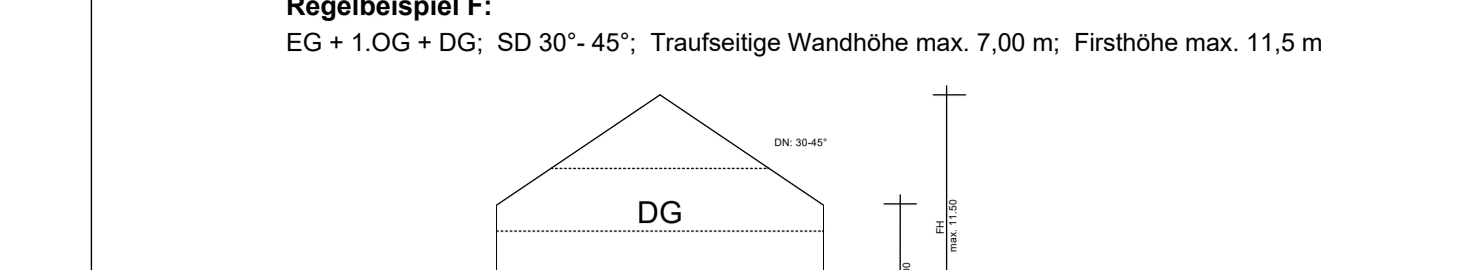


Regelbeispiel E: EG (+ DG); SDZD/WD/KVD 5°-25°; Traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 6,00 m

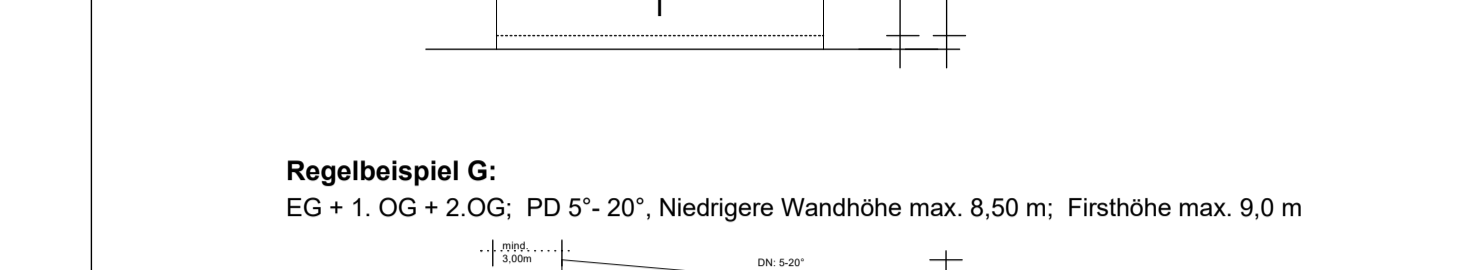


Haustypen Mehrfamilienhaus

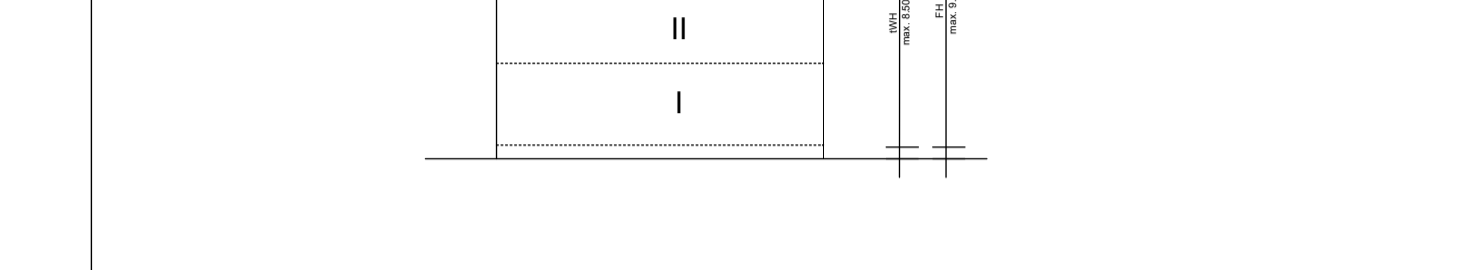
Regelbeispiel F: EG + 1. OG + DG; SD 30°-45°; Traufseitige Wandhöhe max. 7,00 m; Firsthöhe max. 11,5 m



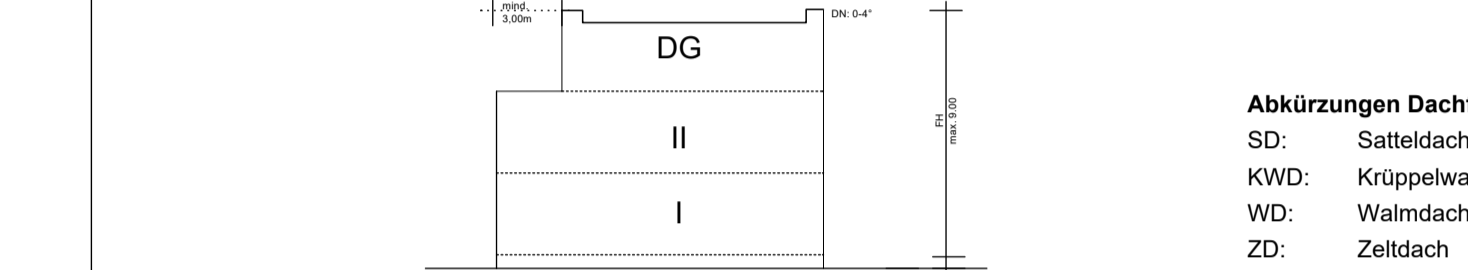
Regelbeispiel G: EG + 1. OG + 2. OG; PD 5°-20°; Niedrigere Wandhöhe max. 8,50 m; Firsthöhe max. 9,0 m



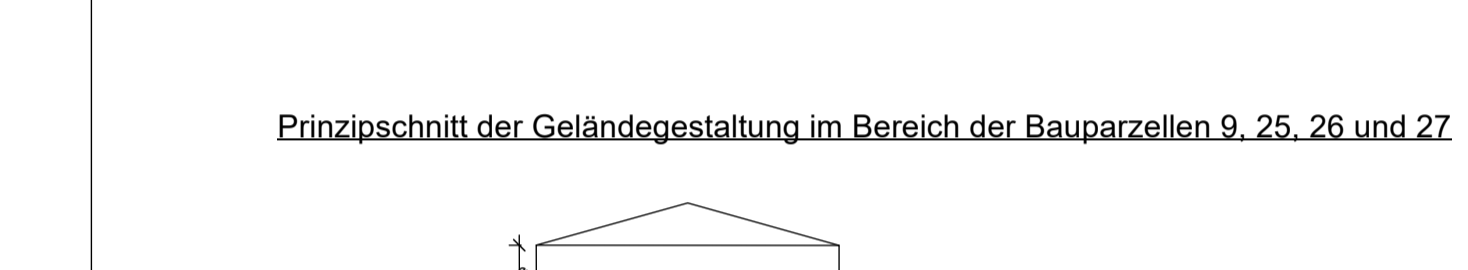
Regelbeispiel H: EG + 1. OG + 2. OG; FD 0°-4°; Niedrigere Wandhöhe max. 8,50 m; Firsthöhe max. 9,0 m



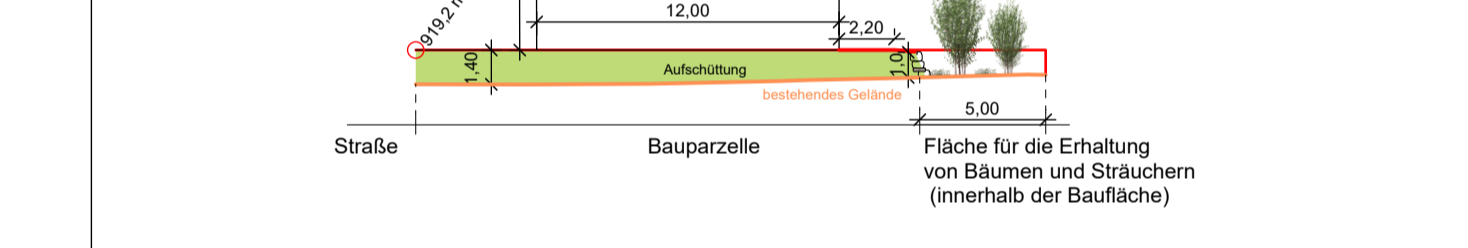
Regelbeispiel I: EG + 1. OG; FD, 0°-4°; Wandhöhe max. 6,50 m (inkl. Attika)



Regelbeispiel J: EG (+ DG); SDZD/WD/KVD 5°-25°; Traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 6,00 m

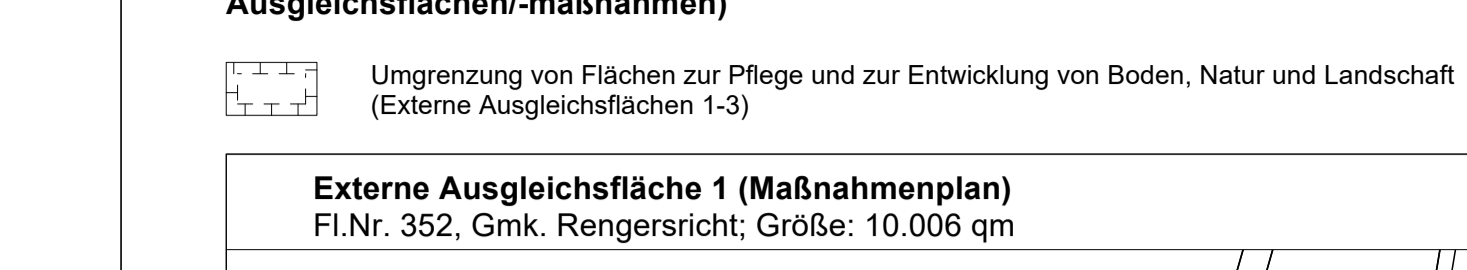


Prinzipanschnitt der Geländegestaltung im Bereich der Bauparzellen 9, 25, 26 und 27

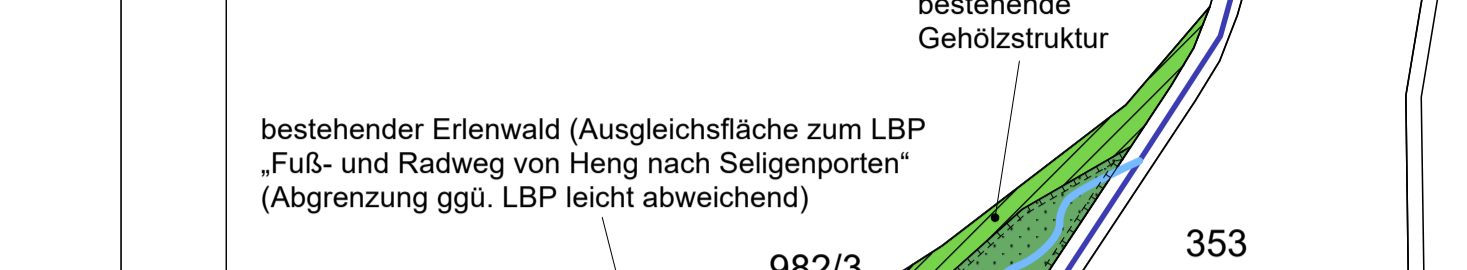


Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsflächen 1-3)



Externe Ausgleichsfläche 2 (Maßnahmenplan) Fl.Nr. 352, Gmk. Rengersricht; Größe: 10.006 qm



Externe Ausgleichsfläche 3 (Maßnahmenplan) Fl.Nr. 466, Gmk. Pyrbaum; Größe: 315 qm



Maßnahmen Ausgleichsfläche 1 (die Maßnahmen werden innerhalb des eigenständigen Wasserrechtsverfahrens konkretisiert)

- Renaturierung / Naturnahe Umgestaltung des Gewässerabschnittes der Hinteren Schwarzach

- Entwicklung von standortgerechtem Auwald

- Entwicklung von Röhrichten und Hochstauden feuchter Standorte

- Entwicklung einer mesophilen Hecke

Neupflanzung zu ersetzen. Hierfür sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. ART. 81 DER BAYBO)

1. GESTALTUNG DER WOHNGEBÄUDE

- 1.1 Dachform
- 1.2 Dachneigung
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
- 1.4 Fassadengestaltung
- 1.5 Anpassungspflicht bei Doppelhäusern

2. Gestaltung der Garage / Zahl der Stellplätze

- 2.1 Stellplätze
- 2.2 Einfriednungen

3. Geländegestaltung (Aufsichtungen)

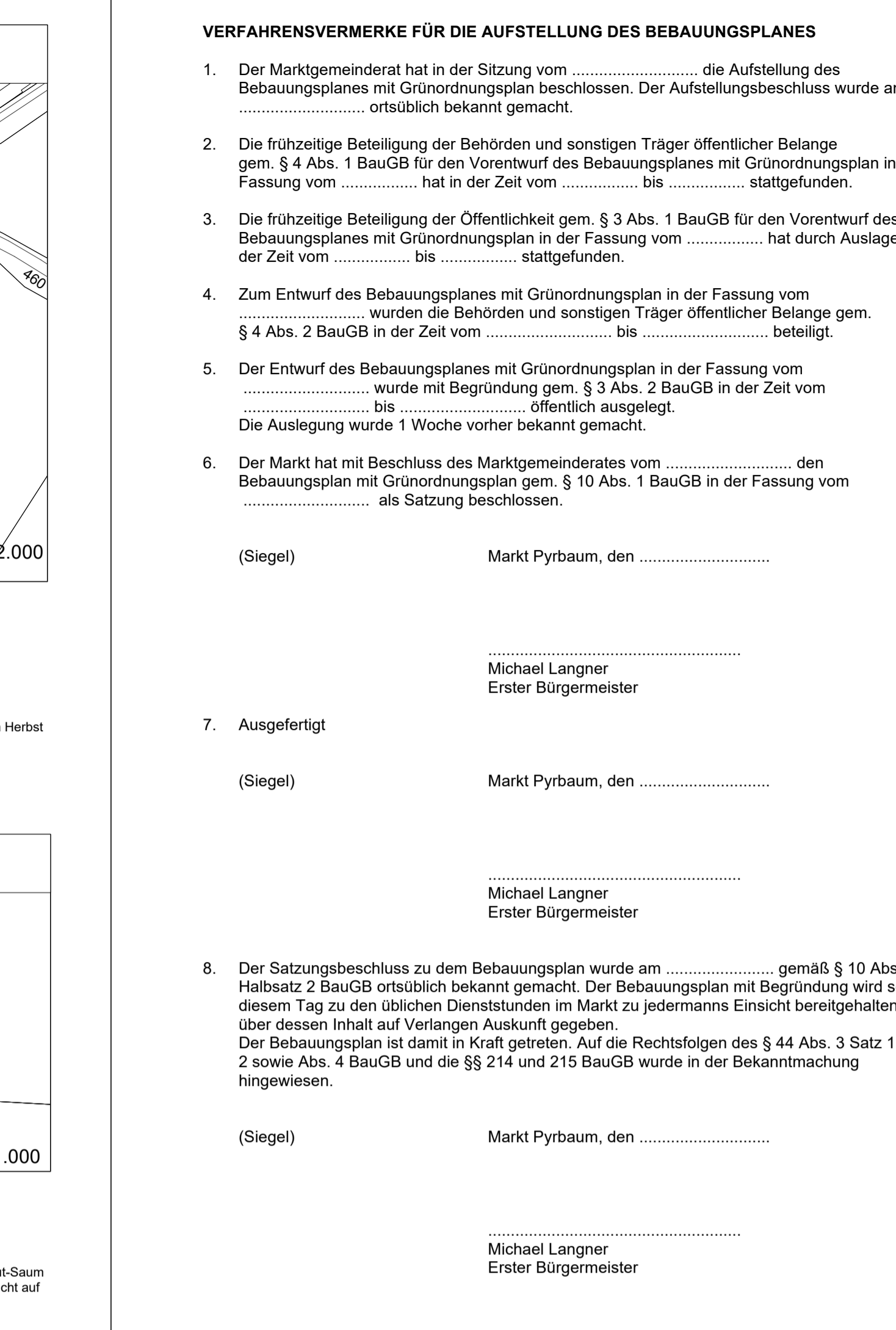
- 3.1 Geländegestaltung

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... hat durch Auslage in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- 4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- 6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

D. HINWEISE

- 1. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- 2. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenlagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 3. Bezüglich der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse liegt das Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht) der Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, vom 31.03.2025 vor. Die Empfehlungen zur Gebäudegründung sind seitens der Bauherrschafft eigenverantwortlich zu beachten.
- 4. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserentnahmen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungsgräben oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 5. Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder private Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Die Installation von Brauchwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt Neumarkt i. d. OPf. anzuzeigen. Außerdem sind Brauchwasseranlagen nach der Fertigstellung vom Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlage abnehmen zu lassen.
- 6. Auf das Risiko von Starkregenereignissen und damit möglicherweise einhergehenden Wasserzufluss wird hingewiesen. Es wird daher empfohlen, Wohngebäude mit entsprechenden Schutzvorkehrungen gegen das Eindringen von Grundwasserwasser auszustatten.
- 7. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- 8. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abfuhrleitungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm in freier Wohnflächen im allgemeinen Wohngebiet tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- 9. Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.
- 10. Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Pyrbaum (Stellplatz und Garagenatzung) vom 09.11.1994 zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 22.08.2025 und der dazu gehörigen Richtzahlenliste verwiesen.



Entwurf

Markt Pyrbaum

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wültenricht III" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wültenricht" und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Wültenricht BA II" und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 ("Am Bahnhof Selgenporten")

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: cz / le

datum: 19.05.2026 ergänzt:

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 Nürnberg oedenberger str. 65 w w w . t e a m 4 - p l a n u n g . d e

telefon 0 9 1 / 3 9 5 7 - 0 info@team4-planung.de