

B E B A U U N G S P L A N I n

M - 1 : 1 0 0 0

G E M E I N D E W A L P E R S D O R F

O R T S T E I L

I G E L S D O R F

B E G R Ü N D U N G

1.) Zweck des Bebauungsplanes

I Die Gemeinde Walpersdorf ist gezwungendurch die rege Bautätigkeit, die veranlaßt durch die Stadtnähe zu Schwabach, im Gemeindegebiet herrscht, nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu ordnen und durch einen Bebauungsplan die Nutzung weiterer Flächen vorzubereiten und zu leiten. Der Gemeinderat von Walpersdorf hat in seiner Sitzung vom 30. Juni 1967 beschlossen, den Bebauungsplan in zwei Abschnitten durchzuführen.

II a) einer Voruntersuchung durch die Kreisplanungsstelle Schwabach

III b) einer Fertigstellung des Bebauungsplanes durch das Architekturbüro Ludwig Hain in Schwabach

IV Die Voruntersuchung enthält alle städtebaulich wesentlichen Gesichtspunkte, die zur Beurteilung eines Baugesuches nötig sind. Sie schaffte die Möglichkeit die Straßen- und Kanalisationspläne, die Energierersorgung usw. vor der Fertigstellung des endgültigen Bebauungsplanes beginnen zu können. In Anschluß an diese Voruntersuchung durch die Kreisplanungsstelle wurde der Bebauungsplan für das bereits teilweise bebaute Gebiet im Südosten des Ortsteiles Igelsdorf und für das noch nicht bebaute im Nordwesten der Ortschaft erstellt.

2.) Inhalt und Gliederung

V Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wurde in einer Besprechung am 8. Juni 1967 durch die Ortsplanungsstelle unter Beteiligung der Gemeinden Rednitzhembach und Walpersdorf mit den Trägern öffentlicher Belange erörtert. Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich auf eine Teilfläche dieses Flächennutzungsplanes, so daß dieses Besprechungsergebnis vom 8. Juni 1967 als Planungsgrundlage dienen kann.

VI Das Planungsgebiet das sich zwischen der bereits bestehen B2 Schwabach-Roth, einer später auszuführenden Umgehungsstraße westlich der Ortschaft Igelsdorf und des südlich vorbei führenden Bahnkörpers Nürnberg-München erstreckt wurde mit Ausnahme eines Sondergebietes (Dorfgebiet) für den bestehenden alten Ortsteil im Bebauungsplan zu einem allgemeinen Wohngebiet erklärt. Als Schutz dieser Wohngegend zur B2 wird vom Planer vorgeschlagen, Teilflächen zur Bundesstraße unbebaut zu lassen, bzw. sie der Forstwirtschaft zur weiteren Nutzung zu überlassen. Mit Ausnahme eines Geländes im Norden des Siedlungsgebietes, das für eingeschobige Reihenbauweise vorgesehen ist, und eines Grundstücks im Südosten mit einem Wohngebäude mit dreigeschoßiger Bebauung, wurden sämtliche Grundstücke als allgemeines Wohngebiet für zweigeschoßige Bauweise mit Satteldach vorgesehen. Die zwischen dem Geltungsbe- reich und der oben erwähnten Umgehungsstraße liegende Bebauung soll

je nach Bedarf, entweder nach Abschluß der Erschließungsarbeiten für das im Geltungsbereich festgelegte Gebiet oder im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet, das zwischen der Umgehungsstraße und der Gemeindegrenze zur Stadt Schwabach hin vorgesehen ist, verplant und erschlossen werden.

- VII Im Zentrum des gesamten Wohnungsgebietes wurden zwei Flächen von der Bebauung frei gehalten. Ein Grundstück mit ca. 3000 qm für Gemeinbedarf. Gedacht ist hierbei an eine Fläche für einen Kindergarten. Eine andere Fläche mit ca. 5300 qm soll von der Bebauung frei gehalten werden für Bedarfsfälle, die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht übersehen werden können, z. B. Feuerwehr, Verwaltung, Kirche usw. Außer dem Kinderspielplatz, der der Fläche für Gemeinbedarf und somit dem Kindergarten angegliedert ist, wird ein weiterer Spielplatz für Kinder in der öffentlichen Grünanlage A untergebracht. Darüberhinaus wurde im Nordosten des Planungsbereiches ein Spielplatz für die dem Kindesalter entwachsene Jugend vorgesehen. Außer den beiden Flächen für Forstwirtschaft, die auch zur allgemeinen Erholung benutzt werden können, sind im Zentrum des südlichen Gebietes zwei öffentliche Grünflächen A und B vorgesehen, die die Gemeinde erwerben und unterhalten wird.
- VIII Eine weitere, von der Bebauung freizuhaltende Fläche, wurde im Süden des bestehenden alten Dorfgebietes festgelegt, mit der Begründung, daß ein eventueller Übergang über die Bundesbahn in der Verlängerung der jetzt schon teilweise ausgebauten Schwabacher Straße für die Zukunft erhalten bleiben soll und die Möglichkeit für alle Zeiten offen läßt, die beiden Ortsteile Untermainbach und Igelsdorf direkt durch eine Straße zu verbinden.
- IX Im Osten des südlichen Gebietes Igelsdorf schließt sich die Bebauung der Gemeinde Rednitzhembach (Ortsteil Plöckendorf) an, für die von der Gemeinde Rednitzhembach bereits ein Bebauungsplan erstellt wurde. Auch dieses Gebiet wird verkehrsmäßig teilweise von der B2 über die im Bebauungsplan Igelsdorf enthaltene Umgehungsstraße, der Äußeren Ringstraße und dem Hembacher Weg erschlossen. Diese Ringstraße mit dem späteren Verbindungsstück Umgehungsstraße zur B2 wird die Haupteerschließungsstraße für beide Ortsteile (Plöckendorf und Igelsdorf) werden, und wird ihrer Bedeutung nach mit Fahrbahnbreiten von 6 Metern zuzüglich Parkzonen 2,5 Meter und beiderseitigen Gehsteigen von 2,0 Metern geplant und erstellt werden.
- X Bangesuche die vor Rechtskraftabengung des Bebauungsplanes genehmigt werden, sollten die Verpflichtung des Bauherrn einschließen, daß sich dieser den Festlegungen des späteren Bebauungsplanes beugt.

3.) Erschließung und Erschließungskosten

XI Die Straßenplanung, Planung der Wasserversorgung, Planung der Abwasserbeseitigung wird zur Zeit durchgeführt. Die Planung der Energieversorgung liegt in Händen des Fränkischen Überland-Werkes in Nürnberg.

Die Kanalisationsarbeiten sind in einem ersten Bauabschnitt im bebauten Ortsteil von Igelsdorf abgeschlossen und abgerechnet. Der zweite Bauabschnitt wird zur Zeit nach einer Planung des Ing.-Büros Batke und Gatke in Schwabach ausgeführt. Für den dritten Bauabschnitt ist die Planung erstellt, die auch eine Voruntersuchung für das westlich der geplanten Umgehungsstraße liegende Gebiet enthält.

Die Wasserversorgung liegt in Händen des Wasserzweckverbandes Rednitz - Mainbach - Gruppe und ist für den bebauten Ortsteil abgeschlossen.

Beide Versorgungseinrichtungen werden nach der jeweiligen Satzung mit den Grundstückbesitzern abgerechnet, die vom Gemeinderat beschlossen wurden und auch Rechtskraft erlangt haben.

Die Straßenplanung wurde durch das Ing. Büro A.D. Gauff bereits 1963 ausgearbeitet. Diese ist in der Zwischenzeit jedoch überholt und wird durch das Ing. Büro Batke-Gatke neu überarbeitet.

Die Ausfahrt im Nordosten des Planungsgebietes auf die B2 entfällt. Die jetzige Hauptausfahrt von Igelsdorf auf die Bundesstraße Richtung Schwabach soll solange bestehen bleiben bis die spätere Umgehung Wirklichkeit wird.

Kosten:

Die Erschließungskosten Wasser - Kanal - Straßenbeleuchtung sowie Straßenbau betragen

ca. DM 3 000 000.-

für den gesamten Geltungsbereich. Darin sind die bereits ausgeführten bzw. die Baumaßnahmen die zur Zeit ausgeführt werden enthalten.

Die Bruttofläche des Geltungsbereiches beträgt:

ca. 330 000 qm

die Nettofläche

ca. 202 000 qm

Somit entfallen:

ca. DM 15.- pro qm Nettoland

Von den Kosten für Straßenbau und Straßenbeleuchtung übernimmt die Gemeinde einen Anteil nach Bundesbankengesetz von 10 % der verbleibende 90 %ige Anteil wird auf die Netto-Grundstücksflächen umgelegt.

Dieser Bericht wurde zusammengestellt als Ergänzung zum "Erläuterungsbericht für die Voruntersuchung" durch die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Schwabach vom Dez. 1967.

Der Architekt
LUDWIG HAIN
HOCHBAUINGENIEUR-ARCH.
854 SCHWABACH
Theod.-Heuss-Str. 2 • Tel. 3614



Gemeinde Walpersdorf

[Handwritten Signature]
.....
ler. 1. Bürgermeister)

Schwabach, den 24. 2. 1969