

Bebauungsplan für das Gebiet "Neukirchen-Oberwurzen" der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

B e g r ü n d u n g

Der Begründung liegt der Bebauungsplan i.d.F. vom 25.10.95 des Architektenbüros Hofmann+Döberlein, Mittlere Feldstr. 2, 83395 Freilassing zugrunde.

Der Marktgemeinderat hat am 06.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neukirchen-Oberwurzen" beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Aufgrund der starken Nachfrage ortsansässiger Bauwerber ist die Ausweisung der Baufläche dringend erforderlich (§ 2 Abs. 4 BauGB - MaßnahmenG).

Durch den Bebauungsplan wird eine geregelte Bebauung im Geltungsbereich, eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung und Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft gesichert.

Die Grundstücke werden durch Vergaberichtlinien einheimischen Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Der Flächennutzungsplan ist bereits entsprechend geändert.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neukirchen und umfaßt eine Teilfläche der Flurstücks-Nr. 22 im Umfang von 1,8 ha.

Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt mit Kirche, Schule und Kindergarten beträgt etwa 200-250 m.

Der Boden im Baugebiet besteht aus Lehm, der bereichsweise mit Kies durchsetzt ist. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens sind voraussichtlich Hausdrainagen erforderlich. Die Ableitung hat mit dem Oberflächenwasser zu erfolgen.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Der östliche Teil des Baugebietes um das aufgelassene landwirtschaftliche Anwesen Oberwurzer ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Das alte Bauernhaus (Parz. 1) bleibt bestehen, daran anschließend wird ein Mehrfamilienhaus angebaut.

Nördlich davon ist auf Parzelle 20 und 21 die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen.

Nördlich und westlich schließt an das Dorfgebiet ein Allgemeines Wohngebiet an. Hier ist die Errichtung von weiteren drei Doppelhäusern sowie 12 Einfamilienhäusern geplant.

Zwischen dem Anwesen Oberwurzer und dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen. Als Übergang zur freien Landschaft soll auf den Privatgrundstücken eine Ortsrandbegrünung mit Obstbäumen angelegt werden.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 350 qm und 900 qm. Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung - maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen - soll das, insbe-

sondere in Fremdenverkehrsgebieten vorhandene Überhandnahmen von Zweitwohnungen und die damit verbundene, unerwünschte städtebauliche Umstrukturierung verhindert werden.

| | | | |
|--|-----------|---|--------|
| Nettobauland | 13.720 qm | = | 73,0% |
| private Grünfläche-Ortsrand- eingrünung | 1.250 qm | = | 6,7% |
| öffentliche Grünfläche | 1.490 qm | = | 7,9% |
| öffentliche Verkehrsfläche | 2.340 qm | = | 12,4% |
| Gesamtfläche | 18.800 qm | = | 100,0% |

4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der vollausgebauten Hochhorner Straße über eine Stichstraße mit Wendepplatz und einem kurzen Abzweiger ebenfalls mit Wendepplatz.

Für Besucher sind im mittleren Teil des Baugebietes mehrere öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen.

Im Norden stellt ein öffentlicher Fußweg eine Verbindung zwischen Hochhorner Straße und Erschließungsstraße her.

Im Süden ist eine Fußwegverbindung zwischen dem nordöstlichen Teil des Baugebietes, der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz und dem südwestlichen Teil des Baugebietes vorgesehen.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen Oberwurzer ist aufgelassen. Zum noch aktiven landwirtschaftlichen Anwesen Unterwurzer beträgt die Entfernung der nächstgelegenen Neubauten 100 m und ist abgeschirmt durch die öffentliche Grünanlage mit Spielplatz, sodaß keine gegenseitige Beeinträchtigung zu erwarten ist.
2. Durch die Bepflanzung des Ortsrandes sowie der öffentlichen Grünfläche ist eine Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet.
3. Auf eine maßvolle Höhe der Gebäude, Begrenzung der Gebäudegrößen, Festlegung von Satteldächern in Anlehnung an den örtlichen Siedlungscharakter wurde durch die Festsetzungen geachtet.
4. Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht erforderlich.
Umweltauswirkungen entstehen nur durch die zulässige Wohnbebauung.
Eine über den normalen PKW-Zubringerverkehr hinausgehende Lärmbelästigung ist nicht zu erwarten.

C) Erschließung

Die Erschließung ist gesichert

Wasserversorgung: Neukirchen wird durch das Wasserversorgungsnetz der Surgruppe versorgt

Stromversorgung: Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die EG Vogling und Angrenzer.

Müllbeseitigung: Der Müll wird durch die kommunale Müllabfuhr entsprechend der gemeindl. Satzung entsorgt.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserleitung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung. Sicker-tests sind durchgeführt.

Teisendorf, den 25.10.1995
MARKT TEISENODRF



.....
Lindner

1. Bürgermeister

Aufgestellt: 25.10.1995/GS-Pe
Architektenbüro Hofmann+Döberlein
Mittl.Feldstr.2,83395 Freilassing