

Bebauungsplan für das Gebiet "Neukirchen-Oberwurz" 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 Be-
bauungsplanes "Neukirchen-Oberwurz" 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 Gel-
tungsbereich, eine Anpassung an die bereits vorhandene Be-
bauung und Einbindung der Gebäude in die umgebende Land-
schaft gesichert.

Die Grundstücke werden durch Vergaberichtlinien einheimi-
schen 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 Wasserdurch-
lässigkeit des Bodens sind voraussichtlich Hausdrainagen er-
forderlich. Die Ableitung hat mit dem Oberflächenwasser zu
erfolgen.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Der östliche Teil des Baugebietes um das aufgelassene land-
wirtschaftliche Anwesen Oberwurzer ist als Dorfgebiet ausge-
wiesen. 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 Allge-
meines Wohngebiet an. Hier ist die Errichtung von weiteren
drei Doppelhäusern sowie 12 Einfamilienhäusern geplant.

Zwischen dem Anwesen Oberwurzer und dem Allgemeinen Wohnge-
biet ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfeld
vorgesehen. Als Übergang zur freien Landschaft soll auf den
Privatgrundstücken eine Ortsrandbegrünung mit Obstbäumen an-
gelegt 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 Überhandnehmen 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 abgeschildert 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 Lärmbelastung 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.

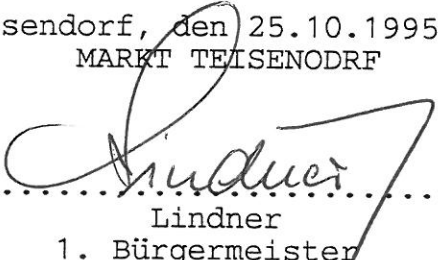
Abwasserbeseitigung:

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