

## B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan des Marktes Teisendorf in der Fassung vom 10.6.1986 für das Gebiet "N e u k i r c h e n - R a i n e r f e l d II", Landkreis Berchtesgadener Land

Entwurfsverfasser des  
Bebauungsplanes:

Architektenbüro Hofmann + Döberlein  
Diplomingenieure  
Mittlere Feldstr.2,8228 Freilassing

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Es handelt sich um eine organische Erweiterung des bebauten Dorfgebietes Neukirchen und des Baugebietes Rainerfeld I nach Norden.

Das Gebiet wird nur für den örtlichen Wohnbedarf zur Bebauung durch Gemeindebürger ausgewiesen. Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom November 1984 entwickelt.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist aufgrund der vielen Bauwerbungen der einheimischen Bevölkerung im dringenden öffentlichen Interesse geboten. Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet der früheren Gemeinde Neukirchen wurde im Zuge der Gebietsreform in den Markt Teisendorf eingemeindet. Das Baugebiet ist eine Erweiterung des Bebauungsplanes "Rainerfeld I" an der Nordseite der bereits bestehenden Erschließungsstraße. Die Entfernung zur Ortsmitte Neukirchen beträgt ca. 100 m, zum Markt Teisendorf ca. 9.000 m. Kirche, Schule und Versorgungsläden befinden sich in ca. 100 m Entfernung.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,48 ha. Der Boden im Baugebiet besteht aus Lehm und Kies.

### 3. Geplante bauliche Nutzung:

Eine möglichst dichte Bebauung wurde - soweit es die Grundstückslage zuläßt - wegen der Baugrundknappheit vorgesehen, ohne jedoch von der ortsüblichen Bauweise abzuweichen.

Im Baugebiet sind geplant:

5 Wohngebäude wahlweise bis zu zwei Vollgeschoßen mit ca. 8 Wohnungen. \*  
Um eine größere Aufteilung in Wohneigentum zu vermeiden und die Schaffung von Familienheimen zu fördern, werden im Teilgebiet der Bauparzellen 9, 10 und 11 jeweils nur 2 Wohneinheiten zugelassen.

Es ist damit zu rechnen, daß die neu ausgewiesenen Grundstücke innerhalb

von 5 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut werden. Insgesamt werden dann im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 50 Einwohner mit ca. 15 Volksschulpflichtigen Kindern wohnen.

Für die Flächenberechnung wurden die Berechnungsgrundlagen aus dem amtlichen Lageplan 1:1000 herusgemessen. Eine Gewähr für die absolute Richtigkeit kann deshalb nicht gegeben werden.

Das Nettowohnbauland umfaßt	0,3834 ha
die Verkehrsflächen f. d. innere Erschließung umfassen	<u>0,0970 ha</u>
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland	0,4804 ha

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf das Nettowohnbauland	80%
die Verkehrsflächen f. d. innere Erschließung	<u>20%</u>
	100%

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 16,65 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
Nettowohnungsdichte von 20,87 Wohnungen je ha Nettowohnbauland

#### 4. Erschließung

Das Baugebiet ist durch die bereits bestehende Straße "Rainerfeld" erschlossen und erhält über die Hochhorner Straße Anschluß an das öffentliche Wegenetz.

Ein Gehsteig ist nicht notwendig, weil es sich um ein kleines, nur durch eine Stichstraße abgeschlossenes Baugebiet handelt, in dem kein Durchgangsverkehr auftritt. Weiters ist von der Mitte des Baugebietes aus ein Gehweg als günstige Fußgängerverbindung zur Ortschaft gegeben.

Die Länge des Sichtdreieck-Schenkels ist mit 20 m genügend. Jedoch ist die Einhaltung der geforderten Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 115 m wegen der bereits bestehenden bzw. geplanten Bebauung nicht möglich und auch nicht nötig. Aufgrund der Stichstraße wird sich aus dem Baugebiet nur geringer Verkehr entwickeln, so daß die möglichen Sichtfeldlängen von 58 m nördlich und 26 m südlich ausreichend sind. Die Hochhorner Straße liegt im Bereich der Einmündung der Erschließungs-

straße bereits innerhalb der geschlossenen Ortslage (50 km/h). Die Erschließungsstraße ist verkehrsrechtlich der Hochhorner Straße als weiterführende GVStr. nach Surberg untergeordnet.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zvb Surgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gdl. Ortskanalisation mit Erdklärbecken sichergestellt. Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes liegt vor.

Die Stromversorgung ist durch die Elektrizitätsgenossenschaft Vogling f. Angrenzer, Siegsdorf gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die gdl. Müllabfuhr.

5. Überschlägig ermittelte Kosten

(für gesamtes Baugebiet I und II)

a) Für die Wasserversorgung:

Ausführung durch Zvb Surgruppe Holzhausen

b) Für die Abwasserbeseitigung: 65.751,-- DM

c) Für Straßen und Wege:

Grunderwerb für ca. 956,0 qm  
á30,-- DM 28.680,-- DM

Herstellen der Fahrbahnen )  
ca. 122,0 lfdm in 5,5 m Breite )  
Kehre ca. 161,0 qm ) 89.652,-- DM  
Herstellen der Gehwege )  
31,0 lfdm in 4,0 m Breite )

d) Für die Beleuchtung: 3.953,-- DM

e) Bepflanzung (Bäume) 5.000,-- DM

f) Für die Straßenentwässerung: 21.917,-- DM

Gesamtkosten: 214.953,-- DM  
=====

Die Finanzierung erfolgt:

Kanalherstellungsbeiträge 49.483,-- DM

Erschließungsbeiträge 129.782,-- DM

Gemeindeanteil 35.688,-- DM

Summe: 214.953,-- DM  
=====

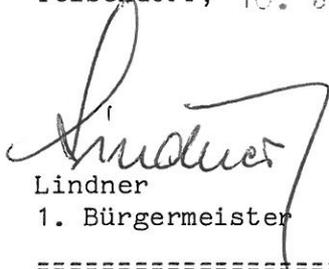
Davon entfallen auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

ca. 95.000,-- DM.

6. Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

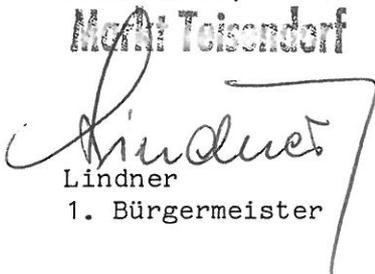
Markt Teisendorf  
Teisendorf, 10. Juni 1986

  
Lindner  
1. Bürgermeister

=====  
Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 29.10.86 mit 1.12.86 im Rathaus Teisendorf, Poststraße 14, Zimmer 15, 8221 Teisendorf öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, 2.12.1986

**Markt Teisendorf**

  
Lindner  
1. Bürgermeister