



BEBAUUNGSPLAN NR. 64 " Neukirchen Rainerfeld III "

Gemeinde Teisendorf ** Landkreis Berchtesgadener Land

1.0 BEGRÜNDUNG

- 1.1 Die Marktgemeinde Teisendorf hat am 07.07.2003 beschlossen, für das Gebiet "Neukirchen Rainerfeld III" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 Baugesetzbuch - BauGB- aufzustellen.
Grundlage dieser Begründung ist der Bebauungsplan des Architekten Heinz Fritsche in der Planfassung vom 04.09.2003, geändert am 22.4.2004.
Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Neukirchen entlang der Hochhorner Straße und umfasst eine Teilfläche der Flur Nr. 22/14, eine Teilfläche der Flur Nr. 30 und die Flur Nr. 22/16, Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg. Die Gesamtgröße der im Geltungsbereich liegenden Fläche beträgt rund 1.35 ha.
- 1.2 Es handelt sich um einen qualifizierter Bebauungsplan mit Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich und mit Festsetzungen für ein Mischgebiet im nördlichen Bereich. Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein ortsansässiges Omnibusunternehmen.
Planungsziel ist es jedoch ebenso, mögliche Konflikte der im Ortsteil Neukirchen bereits vorhandenen Strukturen von Wohnnutzung, Landwirtschaft und Erholungseinrichtungen durch eine angepasste Bauleitplanung möglichst auszuschließen.
- 1.3 Die geplante Bebauung liegt auf einer Fläche, die im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt ist. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- 1.4 Die Erschließung der geplanten Bauparzellen von der Hochhorner Straße aus ist gesichert. Zusätzlich werden im Geltungsbereich 2 neue Planstraßen erstellt.
- 1.5 Mit der im qualifizierten Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) getroffenen Festsetzung – maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen - soll das, insbesondere in Fremdenverkehrsgebieten, vorhandene Überhandnehmen von Zweitwohnungen und die damit verbundene, unerwünschte städtebauliche Umstrukturierung verhindert werden. Im Maß der baulichen Nutzung sind zwei zusätzliche Stellplätze miteingerechnet. Diese sind wasserdurchlässig auszuführen.
Auf den Baufläche Nr. 1 – 5 sind die Garagengebäude gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO mit einem Grenzabstand von 1 m festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Grundeigentümer um das Garagengebäude herumgehen und auch entsprechende Unterhaltsarbeiten durchführen kann, insbesondere soll aber auch ein Auflockerung der Bebauung erreicht werden, weil durch den Garagenabstand kein so strenger Grundstücksabschluss entsteht.
- 1.6 Die geplante Bebauung umfasst im allgemeinen Wohngebiet 7 Einzelwohnhäuser, im Mischgebiet 2 Einzelwohnhäuser, jeweils mit einer PKW-Doppelgarage. Für die Parzelle 10 umfasst die geplante Bebauung einen Omnibus-Betriebshof mit einem Betriebsleiterwohnhaus mit PKW-Doppelgarage. Für die Baufläche Nr. 10 ist eine

Nutzungsbeschränkung (Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel) festgesetzt.

Die Größen der geplanten Grundstücke liegen zwischen ca. 657 und 4.240 Quadratmetern. Für alle Parzellen ist die Errichtung von zwingend zweigeschossigen Häusern vorgesehen, mit der Ausnahme des Omnibus-Betriebsgebäudes auf Parzelle 10.

1.7 Die Anregungen und Vorschläge des Agenda Arbeitskreises Energie – z.B. Ausrichtung der Dachflächen nach Süden, Möglichkeit für den Anbau von Wintergärten – wurden eingearbeitet.

1.8 Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das geplante Baugebiet nicht erforderlich.

1.9 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet (insbesondere die Parzellen 1, 3, 5, 6 und 8) sind den Verkehrsgerauschemissionen der direkt angrenzenden Hochhorner Straße ausgesetzt. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens können diese jedoch vernachlässigt werden.

1.10 Umweltschützende Belange * Grünordnung - Ausgleichsflächen

Durch die Neubebauung erfolgt ein Eingriff in die Landschaft. Biotope, Baumbestände und sonstige wertvolle Naturbestandteile sind nicht betroffen. Durch den Eingriff, der sich aufgrund der bisherigen Nutzung als intensives Grünland als gering einstufen lässt, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das Baugebiet wird landschaftstypisch eingegrünt, insbesondere an der Nord- und Ostseite.

Für die Parzelle 10 im Mischgebiet wird eine Ausgleichsfläche als Teilfläche der Flur Nr. 22/14 der Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg von rund 1450 m² (wie im Plan dargestellt) festgesetzt. Es ist ein 10 m bis 15 m breiter Waldmantel aus standortheimischen Laubbäumen (v.a. Stieleiche) und Wildsträuchern langfristig durch natürliche Eigenentwicklung (Sukzession) herzustellen. Um eine möglichst ungestörte Entwicklung zu einem artenreichen, standorttypischen Waldmantel zu gewährleisten, ist diese Fläche dauerhaft unter Mitverwendung eines bereits vorhandenen Weidezaunes einzuzäunen.

Erforderliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bestehen in der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Zaunes und einem punktuellen Rückschnitt („auf den Stock setzen“) vorwüchsiger Pioniergehölze von Stieleiche oder von Hainbuche. Letzteres frühestens 15 Jahre nach der Festsetzung der betr. Ausgleichsfläche und im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Für die Parzellen 1 bis 9 erfolgt der Ausgleich auf den Baugrundstücken, in Form einer durchgehenden Begrünung und durch Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen und Wildstrauchgruppen.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind alle Versorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen.

1.11 Die Erschließung erfolgt über die Hochhorner Straße, sowie über 2 noch zu errichtende Erschließungsstraßen (Stichstraße) im Plangebiet.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die überörtliche Wasserversorgung der Surgruppe.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den gemeindlichen Kanal gesichert.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers wurde durch das Büro Dippold & Gerold ein Konzept vom 20.4.2004 ausgearbeitet, in dem ausgeführt wird:

Für die Versickerung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser von Dachflächen wurden vor Ort drei Sickerversuche durchgeführt. Anhand der Sickerversuche wurde die Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen. Anstehendes Grundwasser wurde nicht angetroffen, sodass der Mindestabstand von 1 m gegeben ist. Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen wird in Rinnen gesammelt und über einen Schlammfang einer Sickerrigole zugeführt.

Oberflächenwasser

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers von den Dach- und Straßenflächen wird der Oberflächenabfluss bei starken Niederschlägen gegenüber der derzeitigen Situation wesentlich verringert.

Exponierte Gebäude wie die Buslagerhalle der Fa. Gloss weisen einen Hanganschnitt auf. Unterhalb des Hanganschnitts ist eine Kiesfläche angelegt, welche mit Rasengittersteinen befestigt ist. Hierbei anfallendes Oberflächenwasser versickert in diesem Bereich. Bei Überstau wird das Oberflächenwasser um die Halle umgeleitet, da die Zufahrtsstraße und die Einfahrtstore höher angelegt werden.

Im übrigen Baugebiet werden die Zugangshöhen zu den Gebäude etwas höher angelegt, als das ursprüngliche Gelände, sodass Oberflächenabfluss schadlos um das neue Baugebiet geleitet wird.

Im Bereich der beiden Stichstraßen werden am jeweils derzeitigen Ende der Straßen Einlaufroste für Oberflächenwasser angelegt und an die Sickerrigole angeschlossen. Hierdurch kann anfallendes Oberflächenwasser erneut der Versickerung zugeführt werden. Der Ordnung halber möchten wir noch darauf hinweisen, dass bei außerordentlichen Niederschlägen generell ein Restrisiko bezüglich der Überflutungsgefahr bestehen bleibt. Aufgrund der Hanglage ist jedoch eine „Seebildung“ ausgeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgesellschaft Vogling und Angrenzer.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

1.12 Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen nur für die beiden erforderlichen Stichstraßen an. Die entstehenden Kosten werden nach § 135 ff. BauGB auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

1.13 Die Verwirklichung der Planung ist für das Jahr 2004 vorgesehen.

Teisendorf, 22.4.2004

Markt Teisendorf



Schießl

Erster Bürgermeister