

Bebauungsplan für das Gebiet
"Oberteisendorf-Holzhausener Straße"
der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

B e g r ü n d u n g
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der Begründung liegt der Bebauungsplan i.d.F. vom 28.10.97 des Architektenbüros Hofmann+Döberlein, Mittlere Feldstr. 2, 83395 Freilassing zugrunde.

Der Marktgemeinderat hat am 08.11.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits Wohnraum für die heimische Bevölkerung geschaffen und andererseits die Ansiedlung von Betrieben ermöglicht werden. Ebenso soll dem bestehenden Schreinerbetrieb eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. 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.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberteisendorf und umfaßt rund 2,9 ha.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücksnummern: 412/2, 421, 424, 425/1, 425/2, 425, 17, 17/1, 17/2, 18, 406, Teilfläche aus 462, 463.

Östlich des Planungsgebietes fließt die Oberteisendorfer Ache, westlich davon befindet sich in einiger Entfernung eine Sportanlage. Die Fläche zwischen der Sportanlage und dem geplanten Baugebiet sowie der Bereich nördlich davon ist landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich südlich davon ist als Mischgebiet ausgewiesen und entsprechend bebaut.

Das Gelände ist weitgehend eben, der Untergrund besteht aus sandigem, kiesigem Material.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf, der diesbezüglich im Jahr 1994 geändert wurde, entwickelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden weitgehend übernommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Wesentliche Übernahmen sind vor allem die Art der Nutzung und die Grüngestaltung.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Der Bereich der bestehenden Schreinerei ganz im Norden des Baugebietes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das übrige Baugebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen und

soll gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Zulässig sind hier

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Durch eine entsprechende Festlegung in der Satzung sind Einzelhandelsbetriebe nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Ein Teil des Mischgebietes ist bereits bebaut (ein Behinderterwohnheim sowie zwei weitere Einzelgebäude).

Im Nordwesten des Mischgebietes ist die Errichtung von vier Doppelhäusern vorgesehen. Gegenüber davon sollen im Bereich der geplanten Stichstraße zwei Einfamilienhäuser entstehen. Das übrige Gebiet wird teils für Wohnzwecke, überwiegend aber von das Wohnen nicht störenden Betrieben genutzt werden.

Um die Struktur des Mischgebietes nicht durch die Errichtung einer zu großen Anzahl von Wohnungen in Funktion und Eigenart zu beeinträchtigen, wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

Abgesehen von der bestehenden Schreinerei, wo die Errichtung eines weiteren eingeschobigen Gebäudes ermöglicht wird, sind im Baugebiet zweigeschoßige Gebäude erlaubt.

Auf dem westlich der Schreinerei liegenden Grundstück ist die Errichtung von zwei aus betrieblichen Gründen erforderlichen Holztrockenregalen zugelassen.

Die Alternativlösung südliches Trockenregal/Lagerhalle ist so gedacht, daß entweder das Trockenregal oder die Lagerhalle erstellt werden können. Eine Bestückung des Regals erfolgt ausschließlich direkt von der Parzelle 13.

Die Grundstücksgrößen der unbebauten Parzellen im Nordwesten betragen im Bereich der Doppelhäuser und Einfamilienhäuser 320 qm - 560 qm je Haushälfte bzw. je Haus, ansonsten liegen sie zwischen 1.200 qm und 3.000 qm.

Nettobauland	25.040 qm	=	85,1%
private Magerwiese/Ortsrandeingrünung	2.800 qm	=	9,5%
öffentliche Verkehrsfläche (ohne best. Holzhausener Str.)	1.600 qm	=	5,4%
Gesamtfläche	29.440 qm	=	100,0%

5. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bei allen Parzellen (Art. 7 Abs. 1 BayBO). Eine ausreichend Belichtung und Lüftung ist gewährleistet (s. Satzung Ziff. 3f).

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Holzhausener Straße aus über zwei neu zu errichtende Erschließungsstraßen, die durch einen Fußweg miteinander verbunden werden.

Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Holzhausener Straße ist die Verlegung der bestehenden Trafostation erforderlich, da aufgrund der bestehenden Bebauung die Einmündung nur an dieser Stelle möglich ist.

Die Breite der Planstraßen A und B ist mit je 6,50 m festgesetzt, wobei zur Geschwindigkeitsreduzierung die Fahrbahn eine möglichst geringe Breite aufweisen und der restliche Straßenraum als unversiegelter Mehrzweckstreifen mit Bäumen gestaltet werden soll.

Ferner ist zum bestehenden Sportplatz abzweigend von der Planstraße A eine neue Zufahrt mit einer Gesamtbreite von 5,0 m geplant.

7. Baugestaltung

Damit sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt, sind in der Satzung Festlegungen über maximale Gebäudegrößen, Gebäudeform, Wandhöhe, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen getroffen.

8. Lärmschutzmaßnahmen

Das Institut für Schallschutz Akustik Süd hat nach Prüfung des bisherigen Gutachtens vom Juli 1997 durch die Immissionsschutzbehörde ein neues Gutachten vom Okt. 1997 vorgelegt. Nach den neuen Werten sind nunmehr für die Parzelle 13 (Holzlagerplatz) doch Schutzmaßnahmen notwendig, um die Nutzung des Lagerplatzes ohne Konflikte mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft (Parz. 12, 15 und 16) vor unzulässigen Lärmimmissionen verwirklichen zu können.

Dazu sind in der Satzung unter Ziff. 10 Lärmschutzmaßnahmen zwingend festgesetzt.

Weiters dürfen die im Gutachten unter Ziff. 4 genannten Betriebszeiten und Schalleistungspegel für die Immissionsquellen auf Parz. 13 nicht überschritten werden. Abweichungen von diesen Bestimmungen sind nur zulässig, wenn diesbezüglich ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit von einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Meßstelle vorgelegt wird.

Diese Auflage kann wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie wird deshalb in die Baugenehmigung für die Trockenregale aufgenommen.

Als notwendige Lärmschutzmaßnahme für die gewerbliche Nutzung als Holzlagerplatz der Parz. 13 sind somit gemäß Gutachten vom Okt. 1997 die 2 Trockenregale und die transparente Lärmschutzwand gem. Ziff. 10 zu errichten. Als Ersatz für das Trockenregal an der Südseite kann auch das festgesetzte 2-geschoßige Gebäude zugelassen werden, wobei die Lärmschutzwand entsprechend anzubinden ist.

9. Begrünungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Begrünungsplan erstellt, dessen Inhalte in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Die dazugehörige Begründung liegt als Anlage vor.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Durch die Ausweisung als Mischgebiet sind bei Einhaltung der Festsetzungen "Lärmschutzmaßnahmen" hinsichtlich des bestehenden Schreinereibetriebes im Gewerbegebiet und Holzlagerplatzes im Mischgebiet sowie bezüglich der bestehenden Sportanlage gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Lediglich bei einer wesentlichen Ausweitung der Nutzungszeiten des Sportplatzes wäre die Errichtung eines Lärmschutzwalles sinnvoll.
2. Durch die Festlegungen im Begrünungsplan wird das gesamte Gebiet landschaftlich und ökologisch aufgewertet. Die Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft ist somit 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. Eine Verlegung der bestehenden Trafostation ist erforderlich, ein entsprechender neuer Standort wurde festgesetzt.

C) Erschließung

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

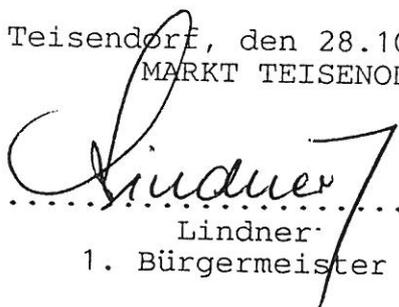
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Gemeindekanalisation.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt mittels Versickerung.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschlußmöglichkeit an das Versorgungsnetz der OBAG.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

Teisendorf, den 28.10.1997
MARKT TEISENODRF


.....
Lindner
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 28.10.1997/GS-Pe
Architektenbüro Hofmann+Döberlein
Mittl.Feldstr.2,83395 Freilassing