

BEBAUUNGSPLAN

OBERTEISENDORF SÜD - OST I

MARKT TEISENDORF

31. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im südöstlichen Bereich von Oberteisendorf an der Frühlingstraße, östlich der Pfarrkirche bzw. der Staatsstraße 2102 nach Achthal/Neukirchen.

Von der Bebauungsplanänderung betroffen ist das Grundstück Flst.-Nr. 224 sowie eine südliche Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 91 der Gemarkung Oberteisendorf.

Für den Änderungsbereich wurde bereits im Jahre 1990 die 18. Bebauungsplanänderung durchgeführt, worin die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt wurde und Baurechte für 4 Wohnhäuser an der Frühlingstraße geschaffen wurden. Das Wohnhaus auf Parz. 1 ist bereits realisiert.

Ziel der Planung der 31. Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung des Geltungsbereiches von dem vorgenannten Allgemeinen Wohngebiet in ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Außerdem sollen im nördlichen Bereich der bisherigen Parzelle 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei weiteren Wohnhäusern geschaffen werden. Dies war Bedingung des Beteiligten Huber bei der Zustimmungserklärung zum Neubau des u.g. Stallgebäudes.

Der Marktgemeinderat Teisendorf beschloß nun in seiner Sitzung am 21.05.1997 die 31. Bebauungsplanänderung mit der Maßgabe, das Allgemeine Wohngebiet in ein Dorfgebiet umzuwidmen und Baurechte für zwei weitere Wohnhäuser auf der Parzelle 4 zu schaffen.

Anlaß hierfür war der Bauantrag Resch zum Neubau eines Stallgebäudes nördlich der Bebauungsplanänderung im Bereich des Dorfgangers. Das Baugesuch wurde genehmigt, das Stallgebäude ist in der Zwischenzeit erbaut worden.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Immissionsprobleme, die sich hieraus primär nach Süden und Südosten zu den angrenzenden bisherigen Allgemeinen Wohngebietsflächen und den damit verbundenen Baurechten an der Frühlingstraße ergeben, wurde eine Umwidmung der Flächen in ein Dorfgebiet erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren in seiner 32. Fassung geändert, die Nutzungsart für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde hierin ebenfalls als Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO ausgewiesen. Hierdurch wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung getragen.

Durch die Umwidmung der Wohnbauflächen in Dorfgebietsflächen und auch durch den Abstand der Baugrenzen für die Wohnhäuser von mind. 40,0 m zu dem bestehenden Stallgebäude dürfte auch den immissions-schutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen worden sein.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baunutzungszahlen mit einer Grundflächenzahl von max. 0,40 und einer Geschoßflächenzahl von max. 0,70 sind in den einzelnen überbaubaren Flächen innerhalb der Baufenster nicht realisierbar. Die Baunutzungszahlen wurden daher in der Bebauungsplanänderung auf den jeweiligen Bedarf abgestimmt und den Nutzungsmöglichkeiten entsprechend reduziert.

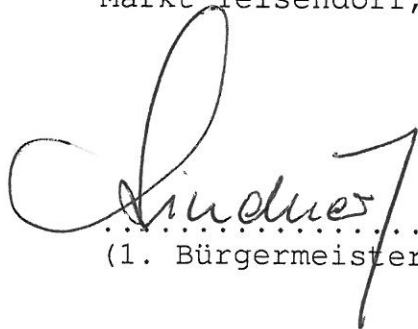
Die Baugrenzen der Parzellen Nr. 4 - 6 sind aufgrund der sich ergebenden Grundstückszuschnitte quadratisch festgesetzt. Eine entsprechende Nord-Süd-Ausdehnung der Baugrenzen ist jedoch erforderlich, um auch etwaige südseitige, fassadenlange Balkone als nicht untergeordnete Bauteile in die Baugrenzen zu integrieren und somit bei den Baugesuchen das sog. Freistellungsverfahren anwenden zu können. Quadratische Baukörper können aufgrund des in Ziff. C 4 festgesetzten Seitenverhältnisses ohnehin nicht zugelassen werden.

Die Erschließung ist gesichert. Die Parzellen Nr. 1 - 3 werden direkt an die Frühlingstraße angebunden, die Erschließung der Parzellen Nr. 4 - 6 erfolgt über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg an die Frühlingstraße.

Die Trink- und Brauchwasser- sowie die Stromversorgung ist durch Anschluß an die bestehenden Anlagen der entsprechenden Versorgungsträger gesichert, die Abwasserentsorgung erfolgt über den Gemeindekanal.

Nachdem die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans "Oberteisendorf Süd-Ost I" berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im förmlichen Verfahren durchgeführt.

Markt Teisendorf, den 20.10.1997


.....
(1. Bürgermeister)

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax: 300

Ruhpolding, den 20.10.1997

1r130043

BEBAUUNGSPLAN OBBERTEISENDORF SÜD - OST I MARKT TEISENDORF

31. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

1. FORTSCHREIBUNG

Mit dem Änderungsentwurf und der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 20.10.1997 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Hieraus wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Vom Grundstückseigentümer Flst.-Nr. 91, Herrn Johann Resch, wurde mit Schreiben vom 19.12.1997 beantragt, den Bereich der Parzellen Nr. 2 und 3 mit jeweils geplanten Einzelhäusern für vier Doppelhaushälften umzuplanen, da dieser Bereich von den 4 Kindern des Herrn Resch bebaut werden sollen.

Diesbezüglich wurden vom beauftragten Planungsbüro vier Varianten zur Neuüberplanung der beiden Parzellen ausgearbeitet und zur Beschlußfassung vorgelegt, welche im einzelnen kurz beschrieben werden:

- Variante 1: offene, lockere Doppelhausbebauung mit in Richtung Stallgebäude dahinterliegendem Garagenhof.
- Variante 2: verdichtete, geschlossene Doppelhausbebauung mit an- und zusammengebauten Einzelgaragen.
- Variante 3: Doppelhausbebauung mit jeweils angebauten Einzelgaragen mit jeweiligem Grenzabstand von 3,0 m.
- Variante 4: Aufgelockerte Bebauung mit Doppelhaus im Westen und Einzelhaus im Osten mit jeweils angebauten Garagen.

Der gemeindliche Grundstücks- und Bauausschuß beschloß in seiner öffentlichen Sitzung am 02.04.1998 aus ortsplanerischen Gesichtspunkten die Variante 1 der lockeren Doppelhausbebauung mit dem dahinterliegenden Garagenhof, mit der Maßgabe, den Garagenhof noch zu verkleinern.

Bezugnehmend auf den o.g. Beschluß wurde eine weitere Variante 5 vorgelegt, wobei der Garagenhof durch Drehung der Garagengebäude noch reduziert werden konnte.

Zwischenzeitlich wurde am 10.05.1998 von Herrn Resch ein erneuter Vorschlag unterbreitet, welche der o.g. Variante 3 einer Doppelhausbebauung mit jeweils angebauten Einzelgaragen mit Grenzabstand von 3,0 m entsprach.

Nach vorgenommener Ortsbesichtigung wurde der erneute Vorschlag von Herrn Resch in der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 25.03.1999 erneut beraten und vom Gemeindegremium angenommen.

Der Änderungsentwurf wurde gemäß dem o.g. Beschluß umgestaltet.

Die Baunutzungszahlen in Textziffer C 2 wurden für den neu überplanten Bereich der Parzellen 2a, 2b, 3a und 3b entsprechend dem neuen Bedarf angepaßt.

Weitere Änderungen/Ergänzungen zu der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden nicht veranlaßt.

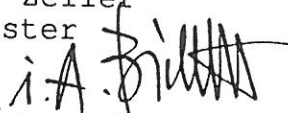
Im übrigen wurden noch die Präambel und die Verfahrensvermerke an die inzwischen aktualisierten Rechtsgrundlagen redaktionell angepaßt.

Das Änderungsverfahren wird mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fortgeführt.

Die am Änderungsverfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

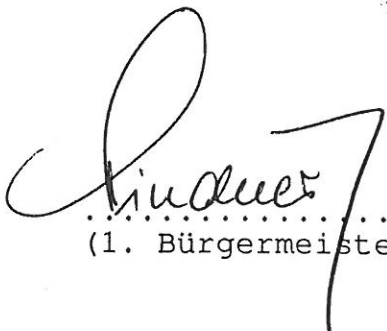
Markt Teisendorf, den 26.04.1999

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding i.A. 
Tel.: 08663/9888-Fax: 300

Ruhpolding, den 26.04.1999

1r149042


.....
(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN OBERTEISENDORF SÜD - OST I MARKT TEISENDORF 31. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG 2. FORTSCHREIBUNG

Mit dem Änderungsentwurf und der dazugehörigen Begründung in der fortgeschriebenen Fassung vom 26.04.1999 wurde in der Zeit vom 06.09.-06.10.1999 die öffentliche Auslegung im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Änderungsverfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Zu den daraufhin eingegangenen Stellungnahmen wurde der Änderungsplan wie folgt überarbeitet:

- Gemäß Empfehlung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises wurden die Verfahrensvermerke redaktionell erweitert; in diesem Zusammenhang wurde die Präambel auf die zwischenzeitlich novellierten Rechtsgrundlagen (Art. 98 BayBO anstatt Art. 91) abgestimmt.
- Aufgrund der Anregungen des Straßenbauamtes Traunstein wurde die in Planung befindliche Querungshilfe in der Staatsstraße 2102 und die Sichtdreiecke im Mündungsbereich der Frühlingsstraße in die St 2102 im Änderungsplan hinweislich dargestellt.

Weitere Anregungen/Empfehlungen durch Privatpersonen oder Fachbehörden wurden nicht vorgebracht.

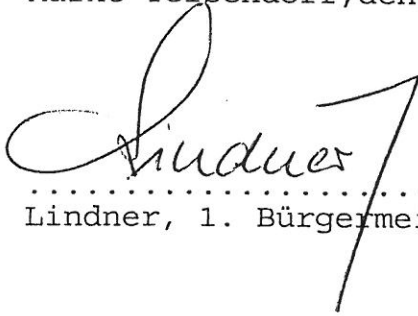
Nachgehend wird hiermit in die Begründung noch eingebracht, daß die Ausgleichsflächenregelung im Sinne des Naturschutzgesetzes keine Anwendung findet, da das von der Änderung betroffene und für die Bebauung vorgesehene Areal keine Abwertung erfährt gegenüber dem derzeitigen Zustand durch Monokultur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Versiegelungsgrad wurde durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen auf das äußerst notwendige Maß beschränkt, die Restflächen werden als zusammenhängende Grünflächen, welche z.T. gärtnerisch gestaltet werden, aufgewertet.

Der überarbeitete Änderungsplan mit der dazugehörigen Begründung in der fortgeschriebenen Fassung vom 26.10.2000 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates Teisendorf gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Mit der abschließenden Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die 31. Änderung des Bebauungsplans in Kraft gesetzt.

Markt Teisendorf, den 26.10.2000



.....
Lindner, 1. Bürgermeister

Planfertiger:
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax: 300
9740.02
Ruhpolding, den 26.10.2000