Bebauungsplan zur Erweiterung und Änderung des Gewerbegebietes
"Tragmoos I"
der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der Begründung liegt der Bebauungsplan i.d.F. vom 11.11.96 des Architektenbüros Hofmann+Döberlein, Mittlere Feldstr. 2, 83395 Freilassing zugrunde.

Der Marktgemeinderat hat am 01.04.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im geplanten Erweiterungsgebiet sowohl dem dringenden Flächenbedarf eines heimischen Betriebes nachgekommen als auch die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht werden.
Durch die Änderung im bestehenden Gewerbegebiet wird einerseits die Verkehrserschließung des Erweiterungsgebietes gesichert und andererseits den Bedürfnissen der künftigen Betriebe sowie der durch die Erweiterung geänderten baulichen Situation Rechnung getragen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Erweiterungsgebiet schließt unmittelbar östlich an das bestehende Gewerbegebiet an und liegt zwischen den Bahnlinien Rosenheim - Salzburg und der B 304. Das östlich angrenzende Gebiet ist landwirtschaftlich genutzt. Das Erweiterungsgebiet umfaßt die Flurstücksnummer 804 im Ausmaß von insgesamt ca. 5.500 qm. Der Änderungsbereich betrifft die Bauparzelle 1, die nun in 2 Parzellen aufgeteilt wird, den südlich angrenzenden Grünbereich sowie einen Teil der Parzelle 2 im Gesamtausmaß von rund 5.000 qm.
Das Gebiet steigt in Richtung Osten leicht an.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Erweiterungsbereich wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits durchgeführt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden weitgehend übernommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Ebenso wie das bestehende Gewerbegebiet Tragmoos wird auch der Erweiterungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen und soll gem. § 8 BauNVO der Unterbringung nicht erheblich belästigender und emissionsschwachen Gewerbebetrieben dienen. Unter anderem wird hier ein heimischer Betrieb mit Reparaturen und Vertrieb von Landmaschinen angesiedelt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der umliegenden Landschaft in Größe, Höhe und Gestaltung eingeschränkt bzw. an die Festlegungen des bestehenden Baugebietes angepaßt.

Um eine Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen, ist zwischen dem Gewerbegebiet und der B 304 ein 20 m breiter Waldmantel mit heimischen Bäumen zu pflanzen. Weiters ist als Abgrenzung des Gewerbegebietes nach Osten ein 5 m breiter Grünstreifen mit Bäumen vorgesehen. An der nördlichen Grenze sollen Sträucher bzw. eine Hecke gepflanzt werden.

		Erweiterungs-bereich	Änderungs-bereich	Anteil in %
Nettobauland	ca.	3.800 qm	3.700 qm	70,8%
Waldmantel	ca.	1.100 qm	700 qm	17,0%
priv. Grünfläche-Ortsrand		450 qm	-	4,2%
öffentliche Verkehrsfläche		200 qm	650 qm	8,0%
Gesamtfläche	ca.	5.550 qm	5.050 qm	100%

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Tragmoos, die nach Osten im Bereich der Parzelle 1 entsprechend verlängert wird und mit einer Wendeanlage endet.
Der Straßenraum ist mit einer Gesamtbreite von 7,50 m vorgesehen und soll mit einer 6 m breiten Fahrbahn und je 50 cm bzw. 1,0 m breiten Bankette ausgebaut werden.
Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 20,5 m geplant.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Aufgrund der Festsetzung als ein in seinen Emissionen eingeschränktes Gebiet sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Erweiterungsgebiet zu erwarten. Flächen für Immissionsschutz werden daher nicht benötigt.
2. Durch die vorgesehene Bepflanzung ist eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.
3. Auf eine maßvolle Höhe der Gebäude, Begrenzung der Gebäudegrößen, Festsetzung von Satteldächern in Anlehnung an den örtlichen Siedlungscharakter wurde durch die Festsetzungen geachtet.
4. Durch die Verlängerung der Straße muß die Parzelle 1 zugunsten dieser verkleinert werden. Die neue Erschließung ermöglicht nun die Teilung der verbleibenden Fläche in 2 Parzellen.

C) Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die überörtliche Wasserversorgung der Surgruppe.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an die Kläranlage Teisendorf.
Das Oberflächenwasser wird zum Riedwinkelgraben abgeleitet.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

Teisendorf, den 12.11.1996
MARKT TEISENODRF

.....
Lindner
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 11.11.1996/GS-Pe
Architektenbüro Hofmann+Döberlein
Mittl.Feldstr.2,83395 Freilassing