

ERLÄUTERUNGSBERICHT UND BEGRÜNDUNG

1. Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt für das Grundstück mit der Flurnummer 646/5 der Gemarkung Rückstetten einen Bebauungsplan aufzustellen.
2. Der dringende, allgemeine Wohnbedarf der Gemeinde Teisendorf und die Möglichkeit, einen Teil der Grundstücke nach den Richtlinien der Gemeinde Teisendorf an Einheimische vergeben zu können, waren Grundlage des Beschlusses diesen Bebauungsplan entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus - WoBauErlG - aufzustellen.
3. Das geplante Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünland ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.
Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 1,30 ha und wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die geplante Bebauung umfaßt 9 Einzelhäuser mit je einer Doppelgarage, 2 Doppelhäuser mit je 4 Garagen sowie 3 gereichte Häuser.
Ein Kinderspielfeld wurde festgesetzt.

Für die gereichten Häuser soll eine Nutzung als Mehrfamilienhaus angestrebt werden.

Mit der im Bebauungsplan 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.

Die Festsetzung von Häusern mit 2 Vollgeschoßen - "II" - am Ortsrand erscheint wegen der künftigen Erweiterung des Baugebietes nach Osten und Süden vertretbar.

Die Bebauung führt zu einer harmonischen Ortsabrundung und erfüllt in dieser Hinsicht den Wunsch der Gemeinde nach einer geordneten, überschaubaren Erweiterung des Ortsteiles Rückstetten.

4. Die Erschließung erfolgt von der Raiffeisenstraße auf der Trasse der bereits verlegten Ortskanalisation.

Das Verhältnis von Erschließungsflächen zu Bauflächen ist als günstig einzustufen. (Verhältnis: 1 : 6)

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an eine zentrale Anlage (ZwV Surgruppe) gesichert.

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über den gemeindlichen Kanal in die Kläranlage Rückstetten. Die Oberflächenwässer sind auf den jeweiligen Grundstücken in Sickergruben dem Untergrund zuzuführen. Entsprechende Sickertests werden rechtzeitig durchgeführt.

Die Strassenwasserableitung erfolgt breitflächig über das Bankett, soweit eine Versickerung möglich ist.

Die bestehende 20 KV - Freileitung wird im Einvernehmen mit der OBAG verkabelt.

5. Die Kosten der Erschließung werden wie folgt geschätzt:

Abwasserbeseitigung	71 000,-- DM
Straßenbau	540 000,-- DM

Insgesamt	611 000,-- DM

Finanzierung

a) Einnahmen

Kanalherstellungsbeiträge	70 000,-- DM
Erschließungsbeiträge	486 000,-- DM

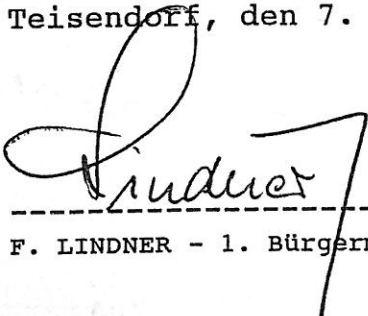
Summe der Beiträge	556 000,-- DM

b) Ausgaben

Vom Markt aufzubringen	55 000,-- DM
-------------------------------	---------------------

Die Durchführung der Maßnahme ist 1994/95 vorgesehen.
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt ist gegeben.

Teisendoff, den 7. April 1994



F. LINDNER - 1. Bürgermeister