

BEBAUUNGSPLAN

RÜCKSTETTEN II



MARKTGEMEINDE TEISENDORF

BEGRÜNDUNG

ZUM 2. ÄNDERUNGSPLAN VOM 12. 03. 1985 FÜR DEN BEREICH DER GRUNDSTÜCKE 1-21

Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe Straßer + Partner
Anton-Beilhack-Str. 5
8220 Traunstein

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der am 11.11.1982 angefertigte 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan des Marktes Teisendorf für das Gebiet "Rückstetten II", Bauparzellen 1 - 21 ist am 15.09.1983 durch ortsübliche Bekanntmachungen rechtskräftig geworden. Da zwischenzeitlich in Teilbereichen andere Bauabsichten bestehen, ist diese 2. Änderung erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die beantragte 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Rückstetten II (1. Änderung) erstreckt sich auf die Grundstücke 1 - 21.

3. Grund der Änderung des Bebauungsplanes

Wie schon in der Begründung zum 1. Änderungsplan vom 11.11.1982 zum Bebauungsplan des Marktes Teisendorf für das Gebiet "Rückstetten II", Bauparzellen 1 - 21 angeführt, ist aufgrund der Baugrundknappheit eine Umänderung der Bebauung vorgenommen worden.

Um die Grundanteile wegen der hohen Grundstückspreise reduzieren zu können und somit eine bessere Voraussetzung für die Finanzierung zu schaffen, ist vorgesehen, die Parzellen 6 - 12 mit 7 Hausgruppen mit je 3 Hausanteilen als Modellwohnanlage in kosten-, flächen- und energiesparender Bauweise zu bebauen.

Um den Wohnwert dieser Anlage maßgeblich zu verbessern, ist im Zentrum die Errichtung eines sogenannten Dorfangers (Gemeinschaftsfläche) vorgesehen. Dieser Dorfanger soll mit einem Brunnen ausgestattet werden. Dadurch sollen die Bewohner angeregt werden, diesen Bereich als sogenannten Kommunikationsraum zu nutzen. Die im 1. Änderungsplan vorgesehene Aufteilung der Parzellen 6 - 12 soll nicht mehr durchgeführt werden, da die gesamte Fläche nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und verkauft werden soll. Hierdurch ist gewährleistet, daß die Eigentumsverhältnisse und der spätere Unterhalt der Gemeinschaftsflächen (Dorfanger, Zufahrten, Gemeinschaftsgaragen usw.) eindeutig geregelt werden kann.

Aus diesen Gründen wird dem Ziel der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung entsprochen, bei der Bebauung nach Möglichkeit die einheimischen Bauwilligen zu berücksichtigen. Im Bereich der Parzellen 1 - 5 sollen die Garagen in aufgelockelter Bauweise bis auf 5 m an die Planstraße B herangerückt und als eigenständiger Gebäudeteil errichtet werden. Hierdurch ergeben sich sehr reizvolle Gärtenhöfe, die durch die Garagenanordnung zur Planstraße B hin abgeschirmt werden, womit der Wohnwert verbessert wird. Hierdurch können die langen Zufahrtswege zu den Garagen, wie sie im 1. Änderungsplan dargestellt sind, vermieden werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Einfriedung nördlich der Planstraße B bis auf 5 m von der Straßenkante zwingend zurückgesetzt werden. Dadurch ergibt sich ein aus ortsplanerischen und architektonischen Gesichtspunkten wertvoller, optisch breiterer Straßenraum, der sicher dazu beiträgt, einen dörflichen Charakter zu erzielen.

Aufgrund genauer Vermessungsarbeiten vor Ort, im Zusammenhang mit der Errichtung der Modellwohnanlage (Parzelle 6 - 12) wurde festgestellt, daß die Planstraße A wie im 1. Änderungsplan dargestellt, nicht erstellt werden kann. Da sich die bereits vorhandenen Kanalschächte ansonsten zum Teil in einzelnen Grundstücken befunden hätten, war es notwendig die Planstraße A entsprechend der Situation der bestehenden Kanalschächte geringfügig so zu verändern, daß sämtliche Schächte ect. sich nun im Straßenbereich befinden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig und auch sinnvoll, daß die Gebäude im Bereich der Parzellen 13 - 21 entsprechend den maßlichen Festsetzungen im 1. Änderungsplan an die Straßengrenzungsline in den jeweiligen nördlichen Grundstücksbereichen herangerückt werden. Somit ergibt sich in diesen Bereichen eine geringfügige Vergrößerung der südlichen Grundstücksteile.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Wie in Punkt 2 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben.

5. Geplante bauliche Nutzung

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wie in Punkt 3 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben, jedoch soll im Zentrum des Bebauungsplanes (Parzelle 6 - 12) und im nördlichen Be-

reich (Parzelle 1 - 5) eine geringfügige Änderung der Lage der Gebäude vorgenommen werden.

Somit sind nun im Baugebiet vorgesehen:

6 eingeschobige Wohngebäude mit	ca. 6 Wohnungen
5 Wohngebäude als Doppelhäuser	mit ca. 10 Wohnungen
7 Wohngebäude als Hausgruppen mit	ca. 21 Wohnungen
3 zweigeschoßige Wohngebäude mit	ca. 6 Wohnungen

Es sind 43 Garagen vorgesehen.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut wird.

6. Erschließung

Wie in Punkt 4 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben.

Ergänzung:

Jede Wohneinheit im gesamten Gebiet - Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Rückstetten II" 1. Änderung vom 15.09.1983 der Marktgemeinde Teisendorf - soll an das zu erstellende Netz der Fa. Erdgas Südbayern GmbH angeschlossen werden. Die Leistungen dieser Firma schließen die Erstellung der Hausanschlußleitungen bis zum Hauptabsperrhahn jeder Wohneinheit mit ein.

Die Verwendung der Energie Erdgas ist wirtschaftlich und umweltfreundlich.

Für die Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet "Rückstetten II" wurde das Trennsystem gewählt.

Die Schmutzwässer werden in einer mechanisch - biologischen Kläranlage Scheibentauchtropfkörper-System mit nachgeschaltetem Schönungsteich (500 EGW) gereinigt und dem Feldbach eingeleitet. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in den Forstgraben. Die Pläne zum Wasserrechtsverfahren wurden bereits eingereicht.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

Wie in Punkt 5 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben.

Ergänzung:

Lt. Zusage der Fa. Erdgas Südbayern GmbH vom 18.04.1984 würde sich, vorausgesetzt daß alle neu entstehenden Wohneinheiten im gesonderten Baugebiet (siehe Punkt 6) an das Erdgasnetz angeschlossen würden, ein Anschlußkostenbetrag von ca. DM 3.200,- pro Wohnhaus ergeben.

8. Finanzierung

Wie in Punkt 6 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben.

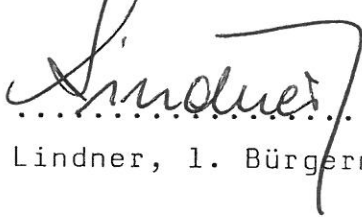
9. Auswirkung der Planung

Wie in Punkt 7 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben.

10. Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur

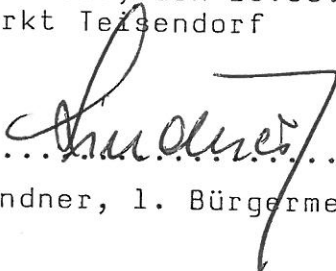
Wie in Punkt 8 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben.

Teisendorf, den 12.03.1985
Markt Teisendorf


.....
Lindner, 1. Bürgermeister



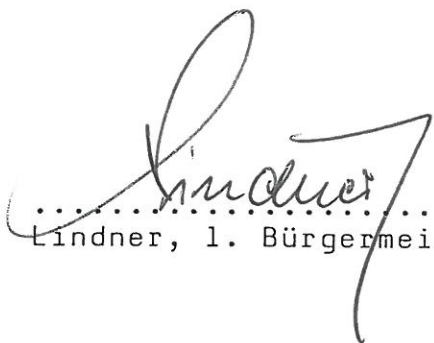
Geändert, den 26.08.1985
Markt Teisendorf


.....
Lindner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit Entwurf des Bebauungsplanes
gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 9.10.1985 mit 11.11.1985 im
Rathaus Teisendorf, Zimmer .15... öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, den ..12.11.1985..

Markt Teisendorf





.....
Lindner, 1. Bürgermeister