

Marktgemeinde Teisendorf
Bebauungsplan Rückstetten II
3. Änderungsplan

Begründung

zum 3. Änderungsplan in der Fassung vom 24.03.1993 für den Bereich der Grundstücke 1 bis 23 (Neu)

Inhaltsübersicht:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Geltungsbereich
3. Grund der Änderung des Bebauungsplanes
4. Lage, Größe und Beschaffenheit
5. Geplante bauliche Nutzung
6. Erschließung
7. Finanzierung
8. Auswirkung der Planung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der am 26.08.1985 angefertigte 2. Änderungsplan vom Bebauungsplan des Marktes Teisendorf für das Gebiet "Rückstetten II", Bauparzellen 1 - 21 ist am 16.06.1986 durch ortsübliche Bekanntmachungen rechtskräftig geworden. Da zwischenzeitlich in Teilbereichen andere Bauabsichten bestehen, ist diese 3. Änderung erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die beantragte 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Rückstetten II" (2. Änderung) vom 04.03.1986 erstreckt sich auf die Grundstücke Flur-Nr. 646, 646/43, 646/44, 646/45 und 679 (Parzelle, 1 - 23, neu).

3. Grund der Änderung des Bebauungsplanes/Ortsplanerische Aspekte

Im ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 04.03.1986 war für den Bereich der Parzellen 6 - 12 vorgesehen, die Parzellen mit Hausgruppen mit je 3 Hausanteilen in kosten-, flächen- und energiesparender Bauweise zu bebauen. Eine reale Teilung in einzelne Grundstücksflächen war nicht möglich. Da aber, 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" aufgeführt, ist aufgrund der Bauknappheit und der Realisierung der Bebauung eine weitere Umänderung notwendig.

Aus diesen Gründen wird eine Grundstücksteilung vorgeschlagen, die die Möglichkeit einer differenzierten Bebauung für die Käufer zuläßt und einzelne Parzellen ausweist. Es ist vorgesehen, die ehemalige Parzelle 6 - 12, Flur-Nr. 646/44 in neun Parzellen für Einfamilienhäuser aufzuteilen. Die Parzellengrößen betragen zwischen 570 und 600 qm. Die Grundstücksgröße soll es auch einheimischen Bauwilligen ermöglichen, ein Grundstück zu erwerben. Bei der Situierung der Gebäude wurde auf eine Ausrichtung nach Süden Wert gelegt. Die Garage wurden im Norden und im Osten der Gebäude vorgesehen.

An der Sollinger Straße werden die Garagen z.T. traufseitig mit einem Abstand von 1,0 m an die Fahrbahnkante gerückt, dies soll eine optische Einengung der Fahrbahn erwirken. Diese Maßnahme dient der Verkehrsberuhigung, die Verkehrsteilnehmer sollen veranlaßt werden die Fahrgeschwindigkeit zu verringern.

Aus diesem Grund wird als weiteres vorgeschlagen, die Einfriedungen (Hanichelzäune) an die Fahrbahnkanten zu verlagern. Hierfür wird vorgeschlagen, den straßenseitigen Zaun im gesamten Geltungsbereich 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Einfahrtsbereiche vor den Garagen sind von der Einfriedung freizuhalten, um ein möglichst reibungsloses Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Die Flächen der Sichtdreiecke zwischen Sollin

ger Straße und Planstraße A werden von der Einfriedung freigehalten. Diese Flächen werden den Parzellen 6 und 10 zugeschlagen. Als Merkzeichen für den Einfahrtsbereich und zur Trennung von Einfahrtsbereich und Straße wird vorgeschlagen, einen hochstämmigen Baum im Bereich der Sichtdreiecke zu pflanzen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird der Abstand zwischen Garage und Grundstücksgrenze mit 1,0 m festgesetzt, um den ortstypischen Dachüberstand an allen Gebäudeseiten sowie immer wieder nötige Arbeiten zur Unterhaltung der Garagengebäude ohne Einschränkung zu ermöglichen.

Für die Parzellen 18 - 22 wurde die Möglichkeit für eine reale Teilung der Parzellen als Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies erleichtert die Errichtung von Doppelhäusern, was auch im bestehenden Bebauungsplan nicht auszuschließen war. Hierfür wurden die Garagen an die Parzellengrenzen geschoben, die Grundzüge des Bebauungsplans bleiben in diesem Bereich unverändert.

Aus Gründen einer Verbesserung der Wohnqualität wird für die Kniestockhäuser der Parzellen 18 - 23 eine Erhöhung des Kniestocks um 0,20 m festgesetzt, die seitliche Wandhöhe erhöht sich von 4,70 m auf 4,90 m. Als Bezugspunkt für die seitlichen Wandhöhen werden die natürliche Geländeoberfläche und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bestimmt.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Wie in Punkt 2 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben.

"Die Entfernung zum Markt Teisendorf beträgt ca. 5 km; zur Bundesstraße B 304 ca. 2 - 3 km; zur Kreisstraße BGL 12 ca. 200 m; zur katholischen Kirche in Mehring ca. 1,5 km; zur Volksschule Mehring ca. 1,5 km; Omnibushaltestelle an der Kreisstraße 200 m; Versorgungsläden direkt am Ort. Das Gelände hat leichte Hanglage nach Süden. Der Untergrund besteht aus Mergel mit Kies vermengt. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha."

5. Geplante bauliche Nutzung

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wie in Punkt 3 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben, jedoch soll im Zentrum des Bebauungsplans Parzelle 6 - 12 und im nördlichen und südlichen Bereich geringfügige Änderungen der Lage und Nutzung der Gebäude vorgenommen werden.

Somit sind nun im Baugebiet vorgesehen:

Parzelle 1 - 5	- zweigeschossige Wohngebäude mit ca. 12 Wohnungen
Parzelle 6 - 14	- 9 zweigeschossige Wohngebäude mit ca. 9 Wohnungen
Parzelle 15 - 17	- 2 Wohngebäude mit ca. 8 Wohnungen
Parzelle 18 - 23	- 6 Wohngebäude mit ca. 11 Wohnungen

Es sind 47 Garagen vorgesehen.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 145 Einwohner mit ca. 15 volksschulpflichtigen Kindern im Baugebiet wohnen.

Es handelt sich um eine Flächenberechnung, deren Berechnungsgrundlagen aus dem amtlichen Lageplan 1:1000 herausgemessen sind.

Eine Gewähr für die absolute Richtigkeit kann deshalb nicht gegeben werden.

Das Nettowohnbauland umfaßt	1,6633 ha
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umf.	0,2975 ha

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland	1,9608 ha
------------------------------------	-----------

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf das Nettowohnbauland	84%
die Verkehrsflächen	16%
	<hr/>
	100%

6. Erschließung

Wie in Punkt 4 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben.

"Das Baugebiet liegt an der öffentlichen GVStr. Rückstetten - Solling und wird zusätzlich durch eine ländliche Anlieger-Ringstraße erschlossen. Die Breiten der Straße und die Gehsteige sind ausreichend. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Anlage des Zvb Surgruppe gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation mit Kläranlage sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch die Obag, Landshut gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die gemeindliche Müllabfuhr."

7. Finanzierung

Die Erschließung wird in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und N + N Baubetreuungs GmbH vereinbart und verwirklicht.

8. Auswirkungen der Planung

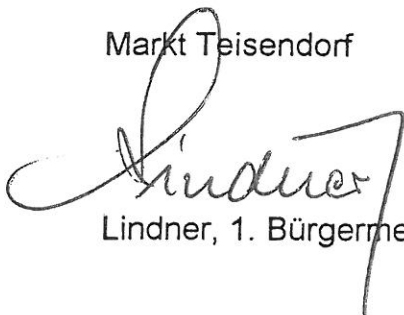
Wie in Punkt 7 der Begründung vom 16.11.1982 beschrieben.

"Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Änderungsplanung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan gemäß § 13 BBauG ist daher nicht erforderlich.

Aufgestellt: Teisendorf, 24.03.1993

Markt Teisendorf

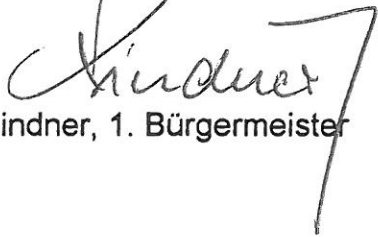


Lindner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 2a Abs. 6 BBauG im Rathaus Teisendorf Zimmer 5... öffentlich ausgelegt.

Aufgestellt: Teisendorf, den 24.03.1993

Markt Teisendorf

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lindner', written over a large, stylized number '7'.

Lindner, 1. Bürgermeister

Ausarbeitung, 24.03.1993

M. Krammer, Dipl.Ing. (FH)

Planungsgruppe Straßer + Partner