Begründung

zum Bebauungsplan Nr. ..... der Gemeinde / ~~Stadt~~ Markt Teisendorf

vom August 19 78 für das Gebiet SURANGER

umfassend die Grundstücke Flur Nr. 160

Entwurfsverfasser: Arch. Emil Eder, Breslauerstr. 8, 8206 Bruckmühl

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ..... entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom ~~Flächennutzungsplan~~ — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom 23.2.60 ab.
Der ~~Flächennutzungsplan~~ — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: wurde noch nicht überarbeitet, neuer Flächennutzungsplan für den gesamten Gemeindebereich ist vorgesehen

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG): --

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG): --

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 800 m — ~~nördlich~~ — ~~südlich~~ — westlich — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Teisendorf
   Es grenzt an das Baugebiet — ~~die Baugebiete~~ — "Surfeld" im Süden, Sur im Norden
   Flur Nr. 160/1 im Westen, Flur Nr. 112/1 im Osten, Leonhardstr. im Süde
   Es hat eine Größe von 0,7933 ha.
2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	1800 m	Volksschule	800 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	700 m	Versorgungsläden	750 m
Kirche:	800 m		m

3. Das Gelände ist eben — ~~xxxxxxx~~ — fällt nach Norden leicht — ~~xxx~~ — ab.
   Das Grundwasser liegt ca. 1,5 m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus Lehmigen Kies
   (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
   Es sind keine — ~~xxxxx~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

*) Nichtzutreffendes streichen!

(2268) Nachdruck und Nachahmung verboten!

5. Es ist noch keine — ~~bereits folgende~~ — Bebauung vorhanden: --

Es ist kein — ~~folgender~~ — Baumbestand vorhanden: - lediglich endlang der Sur sind Baumreihen vorhanden

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Allgemeines Wohngebiet WA	0,7933 ha	160

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

7 2 -geschoßige Wohngebäude mit ca. 2 Wohnungen
- - -geschoßige Wohngebäude mit ca. - Wohnungen
- - -geschoßige Wohngebäude mit ca. - Wohnungen

14 Garagen und 8 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 1 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 42 Einwohner mit ca. 7 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt . . . . . 0,4500 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . 0,0920 ha (2)

Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) . 0,5420 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . . 0,2513 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . -- ha (5)

Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) 0,7933 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . . 68 %

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . . 32 %

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . -- %

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . . 83 %

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . 17 %

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 25,8 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 31,1 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — ~~im gesamten Baugebiet — in folgenden Teilen des Baugebiets~~ — notwendig: .....

.....

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Erschließungsplan Straße und die Leonhardistr. Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt: .....

.....

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde / Stadt~~ .....
   — des Zweck Verbandes zur Wasserversorgung der Surgruppe
   Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ -- — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
   — Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~Stadt~~ Markt Teisendorf — des -- Verbandes --
   Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ -- — möglich.
   — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: --

   .....

   — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch gemeindl. öffentl. Müllabfuhr
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — ~~durch die Gemeinde / Stadt~~ durch den privaten Bauträger mit Ausnahme der Wasserversorg.
   ~~Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf ~~ Die Kosten übernimmt voll der Bauträger,
   ~~übertragen:~~ die Erschließungsmaßnahme wird im Einvernehmen mit dem Bauträger durch die Gemeinde abgerechnet.

F. Überschlägig ermittelte Kosten

(Erschließung erfolgt durch Grundstückseigentümer)
Erschließungsvertrag!

	Kosten DM	Einnahmen DM
I. Für die Wasserversorgung		
1. Herstellungskosten:		
a) ..... lfm neuer Hauptstrang à ..... DM		
b) ..... lfm Anschlußleitungen à ..... DM		
c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... DM ergibt bei ..... Anschlüssen		
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
Übertrag:		

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	.....	.....
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) ..... lfm neuer Hauptsammler à ..... DM	.....	
b) ..... lfm Anschlußleitungen à ..... DM	.....	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
.....		
.....		
.....	.....	
d)	.....	
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... DM, ergibt bei ..... Anschlüssen		.....
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
.....		.....
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .	.....	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
.....	.....	
c) Herstellung der Fahrbahnen		
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .	.....	
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .	.....	
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .	.....	
d) Herstellung der Gehbahnen		
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .	.....	
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .	.....	
d) Beleuchtung: ..... Einheiten à ..... DM . . .	.....	
e) Straßenentwässerung ..... lfm à ..... DM . . .	.....	
f) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — f) genannten Kosten)		.....
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
.....		.....
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
Übertrag:	.....	.....

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	.....	.....
IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .	.....	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
.....	.....	
c) Anlage der Parkflächen ..... qm à ..... DM . . .	.....	
d) Anlage der Grünanlagen .... qm à ..... DM . . .	.....	
e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)		.....
f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
.....		.....
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
V. Sonstige Kosten:		
1.	.....	
2.	.....	
3.	.....	
VI. Nachfolgelasten:		
1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich		
.....	.....	
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:		
.....		
.....	.....	
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich .		
.....		
.....	.....	
4.	.....	
5.	.....	
6.	.....	
Summe:	.....	.....

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . .. DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . . . DM

G. Weitere Erläuterungen

Das Grundstück wurde durch die Immobiliengesellschaft der Raiffeisenbank Kolbermoor, Stadlerstr. 4, 8201 Kolbermoor

von der

HALMO-Vermögensverwaltung GmbH & CO, Baubetreuung KG, München durch
Zuschlagsbeschluß Nr. 4K131/77, verkündet am 11.4.1978 vom Amtsgericht Traunstein, erworben.

Für das Grundstück liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, den jedoch der jetzige Grundstückeigentümer ablehnt, da von ihm eine mehr aufgelockerte und nicht so dichte Bebauung vorgesehen ist.

Bruckmühl, den 19.9.78

Der Entwurfsverfasser

Teisendorf, den 21. Sep. 1978

Markt Teisendorf
(Stadt — Markt — Gemeinde)

1. Ober-/Bürgermeister