

# B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan des Marktes Teisendorf vom 10. Januar 1980 für das Gebiet " V o g e l a u I ", Landkreis Berchtesgadener Land umfassend die Grundstücke der Parzellen 1 - 18.

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Heinrich Hofmann  
Mittl.Feldstr.2, Freilassing

Es handelt sich um eine organische Erweiterung des vorhandenen Baugebietes nach Süden. Ausgebaute und kanalisierte Straßen grenzen an das neue Baugebiet an, sodaß die Aufwendungen für die Erschließung wirtschaftlich vertretbar sind.

Das Gebiet wird nur für den örtlichen Wohnbedarf zur Bebauung der Gemeindeglieder ausgewiesen.

Das Bauland wird dem Bedarf entsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist zur Zeit in Bearbeitung, das zur Ausweisung vorgesehene Gebiet ist als Baugebiet geplant.

Das Baugebiet liegt in der Marktgemeinde Teisendorf in Nähe der Ortsmitte, die Entfernung beträgt ca. 300 m; zur Bundesstraße 304, zur katholischen Kirche und den Versorgungsläden sind es ebenfalls ca. 300 m; zur Volksschule Teisendorf ca. 200 m.

Das Gelände fällt leicht nach Süden. Der Boden besteht aus Kies.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,98 ha.

## 1. Geplante bauliche Nutzung

Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 8 Wohngebäude wahlweise bis zu zwei Vollgeschoßen mit ca. 16 Wohnungen
- 10 Wohngebäude erdgeschoßig wahlweise mit Kniestock mit ca. 10 Wohnungen sowie 18 Garagen.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 100 Einwohner mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern im Baugebiet wohnen.

Für die Flächenberechnung wurden die Berechnungsgrundlagen aus dem amtlichen Lageplan 1:1000 herausgemessen. Eine Gewähr für die absolute Richtigkeit kann deshalb nicht gegeben werden.

Das Nettowohnbauland umfaßt	1,5812	ha
Die Verkehrsflächen f.d. innere Erschließung umf.	<u>0,3499</u>	ha
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland	1,9311	ha
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	<u>0,0544</u>	ha
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche	1,9855	ha

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen auf		
das Bruttowohnbauland	97	%
die örtlichen Grün- und Freiflächen	<u>3</u>	%
	100	%

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf		
das Nettowohnbauland	82	%
die Verkehrsflächen	<u>18</u>	%
	100	%

Es ergibt sich eine  
Bruttowohnungsdichte von 13,46 WO je ha Bruttowohnbauland  
Nettowohnungsdichte von 16,44 WO je ha Nettowohnbauland

2. Überschlägig ermittelte Kosten

Kosten                      Einnahmen

a) Für die Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt direkt durch den Zweckverband Surgruppe Holzhausen. Kosten für die Gemeinde fallen nicht an.

b) Für die Abwasserableitung

355 lfm neuer Hauptsammler	à	DM 440,--	156.200,--
144 lfm Anschlußleitungen	à	DM 250,--	36.000,--
Eine Erweiterung der vollbiologischen Kläranlage ist nicht notwendig.			

	<u>Kosten</u>	<u>Einnahmen</u>
Anschlußbeitrag laut Satzung 3.500,-- DM bei 18 Anschlüssen		63.000,--
Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Übernahme der Kosten für Hausanschlußleitungen		36.000,--
 c) <u>Für Straßen, Wege und Plätze:</u>		
Grunderwerb für 3.440 qm à DM 50,--	172.000,--	
Herstellen der Fahrbahnen		
258 lfm in 6,00 m Breite à 440,-- DM	113.500,--	
83 lfm in 5,00 m Breite à 390,-- DM	32.370,--	
60 lfm in 5,00 m Breite à 390,-- DM	23.400,--	
Herstellen der Gehbahnen		
745 lfm in 1,50 m Breite à 75,-- DM	55.875,--	
53 lfm in 0,50 m Breite à 45,-- DM	2.385,--	
Beleuchtung: 8 Einheiten à 1300,-- DM	10.400,--	
Straßenentwässerung 24 Stück à 500,-- DM	12.000,--	
Erschließungsbeitrag 90% (c)		379.700,--
 d) <u>Für Parkflächen und Grünanlagen:</u>		
Grunderwerb für 600 qm à 50,-- DM	30.000,--	
Anlage der Parkflächen 55 qm à 45,-- DM	2.475,--	
Anlage der Grünanlagen 545 qm à 25,-- DM	13.625,--	
Erschließungsbeitrag 90% (d)		41.500,--
	<hr/> 660.230,--	<hr/> 520.200,--

Der Gemeinde entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 140.030,-- DM.

Dipl. Ing. Heinrich Hofmann  
Mittl. Feldstr. 2, Freilassing  
10. Jan. 1980/AN

