

**B E G R Ü N D U N G**

=====  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan "Vogelau II" des Marktes Teisendorf,  
Landkreis Berchtesgadener Land

Der Begründung liegt der Bebauungsplan des Architektenbüros Hofmann & Döberlein, Mittlere Feldstr. 2, 8228 Freilassing i. d. F. vom 3.11.1989 zugrunde.

Der Marktgemeinderat hat am 04.05.1987 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

**A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

=====  
1. Aufstellungsgründe:

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geregelte Bebauung im Geltungsbereich sowie eine Anpassung an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen. Die Bebauung dient überwiegend dem Bedarf der heimischen Bevölkerung.

2. Geltungsbereich:

Der Baubereich umfaßt die Flur-Nummern 498, 448/1, 448/3, 448/4, 448/2, 448/6, 454, 453, 455, 497, 496, 495, 494, 499, 498/2, 493, 492, 504/20, die Verlängerung der Lindenallee 451/2, 451, der Straße "In der Vogelau" 508/4 und die Anschlußstraßen 536/7, 536/8, 531/5 sowie eine öffentliche Grünanlage 504/18.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan vom November 1984 entwickelt. Die Bauflächen sind als WA dargestellt. Eine weitere Ausdehnung nach Süden ist nicht mehr vorgesehen.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

a) Das Gebiet liegt ca. 400 m südlich des Ortskerns von Teisendorf zwischen der Zwieselstraße und der Lindenallee. Es grenzt an das Baugebiet "Vogelau I" im Westen als WR, rechtskräftig seit 14.11.80. Der Anschluß nach Osten ist als WA vorgesehen. Im Süden liegen landwirtschaftliche Flächen. Das Baugebiet hat eine Größe von 1,7 ha.

b) Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof	1 300 m
Omnibushaltestelle	350 m
Kirche	400 m
Volksschule	300 m
Versorgungsläden	350 m.

c) Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt unter dem Niveau einer Normalunterkellerung.

d) Der Boden besteht aus Ton und Kies. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

a) Das Baugebiet soll als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen werden. Es soll vorwiegend dem Wohnen dienen (§ 4 BauNVO):

Vorgesehen sind:

1 Einfamilienhaus mit Zahnarztpraxisräumen (Parz. 15)

17 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.

Wegen der auf Parz. 15 fest geplanten Zahnarztpraxis wird für dieses Grundstück ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugebilligt. Für die Berufsausübung sind nach § 13 BauNVO Räume für Zahnärzte im WA zulässig und in diesem Falle notwendig. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 4 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut ist.

b) Die zu bebauenden Grundstücke sind teilweise parzelliert und befinden sich zum Teil im Besitz der Gemeinde. Der Markt Teisendorf wird bei der Vergabe der Baugrundstücke nach dem Einheimischen Modell nur örtliche Bewerber berücksichtigen.

Die Nachfolgelasten werden somit gering sein, da durch die beabsichtigten Vergaberichtlinien kein wesentlicher Zuzug von Auswärtigen zu erwarten ist.

Die Bauparzellen haben eine Fläche von durchschnittlich 680 m<sup>2</sup>, die für die ortsübliche Bebauung und Nutzung notwendig sind.

Die Garagenflächen sind mit durchschnittlich 6 m mal 6 m ausreichend bemessen. Die Unterbringung eines weiteren PKW-Stellplatzes auf den Grundstücken ist möglich.

Um den Anfall von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken möglichst gering zu halten, sollen Flächenteerungen und Bodenversiegelungen vermieden bzw. auf das unbedingte Maß beschränkt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde deshalb in die Satzung aufgenommen.

c) Die in § 2 Abs. 2 der Satzung festgelegte Begrenzung von nur 2 Wohnungen pro Wohngebäude für einen Teil des Baugebietes ist notwendig, damit sich das Baugebiet der Struktur der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung anpaßt und eine Beeinträchtigung durch das eventuelle Überhandnehmen von kleinen Zweitwohnungen vermieden wird.

d) **Die Größe des Geltungsbereiches =**

Bruttobauland beträgt	ca. 17 030 m <sup>2</sup>
Anteil der Straßen	= ca. 3 397 m <sup>2</sup>
Anteil an Grünflächen	= ca. 789 m <sup>2</sup>
somit Nettobaufläche	= ca. 12 844 m <sup>2</sup>

in Prozent

Bruttobauland	100 %
Anteil Straßen	21 %
Anteil Grünflächen	4 %
Nettobauland	75 %

e) Das **Verkehrskonzept** ist die Verbindung der Zwieselstraße mit der Verlängerung der Lindenallee durch eine Planstraße und die Verbindung der Straße "In der Vogelau" mit der Lindenallee. Somit bilden sich zwei durchgehende Erschließungsstraßen, die in Süd- und Ost-richtung weitergeführt werden können. Von der Planstraße A zweigt

eine Stichstraße zu den Parzellen 4 und 7 ab. Weiters ist von der Lindenallee eine Verbindung zum Rot-Kreuz-Weg vorgesehen, die im künftigen Bebauungsplan "Vogelau III" verwirklicht werden soll. Der Zeitpunkt hierfür ist noch nicht absehbar.

Darum darf das Baugrundstück Parzelle 19 bis zum Durchbau der vorgeannten Erschließungsstraße vor der Garage nicht eingefriedet werden, um eine Wendemöglichkeit als Übergangslösung zu schaffen ( s.§ 11 Abs. 2 der Satzung).

Bei der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde die Erschließung des Gebietes als Wohnsiedlung berücksichtigt (Alleebe-pflanzung, Parkstreifen, verbreiterte Gehsteige, Grünzonen, Ge-schwindigkeitsreduzierung durch Kopfsteinpflaster und Fahrbahnver-schmälerung).

Die bestehende Lindenallee mit wertvollem altem Baumbestand wird nach Süden verlängert und durch Neubepflanzung in ähnlicher Art wei-tergeführt. Diese Fortsetzung der Lindenallee in die freie Land-schaft ist im Lageplan und Flächennutzungsplan vorgesehen. Ein An-schluß dieser Straße an die künftige Ortsumgehung B 304 ist nicht vorgesehen, um eine überörtliche Verkehrsbelastung des Wohngebietes zu vermeiden.

Für die Erschließungsstraße "In der Vogelau" ist ab Mitte des bebau-ten Grundstücks Fl.Nr. 492/1 zur Verkehrsberuhigung eine Fahrbahn-verengung von 6 m auf 5 m und Bepflanzung mit Alleebäumen im öffent-lichen Bereich vorgesehen. Diese Gestaltungsform wird ebenfalls zur Verkehrsberuhigung auch in der bereits bestehenden Erschließungs-straße "In der Vogelau" in westlicher Richtung bis zur Zwieselstraße durch Pflanzung von Straßenbäumen im Gehsteig- und Fahrbahnbereich durchgeführt. Die bisherigen Festsetzungen für diesen Teil der Stra-ße im Bebauungsplan "Vogelau I" werden gemäß § 14 der Satzung aufge-hoben.

## B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- a) Nach der Baunutzungsverordnung soll das Gebiet als **Allgemeines Wohnge-biet** ausgewiesen werden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung zum angren-zenden Reinen Wohngebiet und zur bestehenden nördlichen Wohnbebauung ist nicht zu erwarten (Wohngebiete).

Nach § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf die per-sönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen auswirken.

- b) Auf eine maßvolle **Höhenentwicklung der Gebäude**, Begrenzung der Gebäude-größen, Festlegung von Satteldächern in Anlehnung an den im dortigen Ge-meindebereich üblichen Siedlungscharakter wurde durch die Festsetzungen geachtet.

Eine landschaftsgerechte Bepflanzung in privaten Grundstücksbereichen,

wobei hochstämmigen Obstbäumen der Vorzug zu geben ist, soll eine baldige Einbindung des Baugebietes an die vorhandene Bebauung gewährleisten.

Wegen der **Verkehrsberuhigung** und Baumpflanzung an den Erschließungsstraßen wird auf Abschn. A Nr. 5 e verwiesen.

- c) Flächen für **Immissionsschutz** sind nicht notwendig. Die Wohngebäude sind zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten durch ausreichend große Vorgärten und Einpflanzungen abgesetzt, so daß hier keine wesentliche Beeinträchtigung gegeben ist.

Durch die festgesetzte Bepflanzung der Parzellen 16, 17, 18 und 19 entsteht ein grüner **Ortsrand**. Dadurch ist eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft gegeben.

- d) **Bodenordnende Maßnahmen** (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht erforderlich, ebenso fallen keine Abbrucharbeiten von Gebäuden an. Umweltauswirkungen entstehen nur durch die zulässige Bebauung (überwiegend Wohnbebauung). Eine über den normalen PKW- und Zubringerverkehr hinausgehende übliche **Lärmbelästigung** entsteht nicht. Eine geringe Steigerung des Verkehrs entsteht in der Lindenallee und in der Vogelau.

### C) Erschließung/Kosten

Die Herstellung der Erschließungsanlagen soll 1989 begonnen werden. Die Erschließung wird gesichert:

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschlußmöglichkeit an das Wasserversorgungsnetz der Surgruppe.

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Kanalleitungsnetz der Kläranlage.

Stromversorgung: Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschlußmöglichkeit an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern (OBAG).

Müllbeseitigung: Die Beseitigung der Abfälle ist durch die kommunale Müllabfuhr möglich.

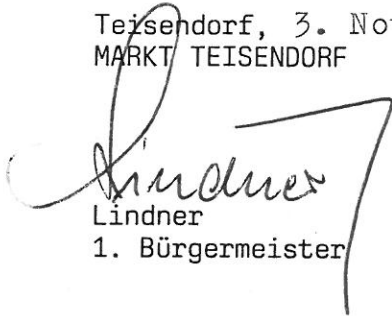
Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung betragen:

	Kosten -DM-	Einnahmen (Beiträge) -DM-
Wasserversorgung	wird vom Zvb Surgruppe errichtet und finanziert.	
Abwasserbeseitigung	143.000,00	127.000,00
Grunderwerb für Straßen, Plätze	134.000,00	120.500,00
Straßen, Wege und Plätze einschl. Entwässerung	605.000,00	544.500,00
<u>Summe:</u>	<u>882.000,00</u>	<u>792.000,00</u>

...

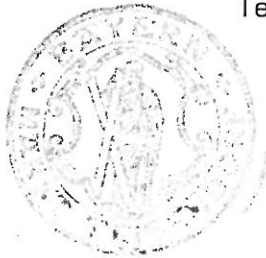
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt ist gegeben.

Teisendorf, 3. November 1989  
MARKT TEISENDORF

  
Lindner  
1. Bürgermeister

.....

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan "Vogelau II" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..29.11.89... bis ..29.12.89..... öffentlich ausgelegt.



Teisendorf, ..3.1.1990.....

MARKT TEISENDORF

i. A.



Wimmer - VAng.