

B e g r ü n d u n g
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Karlsfeld vom 20.8.1969 für das Grundstück Flst.-Nr. 755 und für eine Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 754/2 Gemarkung Karlsfeld.

1. Allgemeines

Um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen und die weitere Bautätigkeit in der Gemeinde zu ordnen, soll eine Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 754/2 und das Grundstück Flst.-Nr. 755 als Bauland ausgewiesen werden.

Auf dem ca. 11.000 qm großen Grundstück sollen 32 Reihenhäuser mit je 1 Garage und einem zusätzlichen Pkw-Abstellplatz in Hausgruppen errichtet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Hausgruppen mit folgenden 3 maximalen Höhenzonen vorgesehen:

Straßenseitige Zone	=	Ga + I + T
Mittlere Zone	=	II + T
Gartenseitige Zone	=	I

Die vorgeschlagene Bauweise entspricht neuzeitlichen Erkenntnissen und weicht von den bisherigen Vorstellungen ab. Durch die Einteilung der Häuser in drei Bauzonen hat der Hausbesitzer die Möglichkeit, die Wohnflächen seinen individuellen Wünschen anzupassen. Es steht ihm ein Spielraum von 60 bis 144 qm zur Verfügung.

Die künftige verkehrsmäßige Erschließung ist gesichert und aus dem beiliegenden Entwurf eines Bebauungsplanes ersichtlich. Die notwendigen Straßengrundabtretungen werden von den Grundstückseigentümern durchgeführt.

2. Lage des Baugebietes

Das Gelände liegt im östlichen Teil des Gemeindegebietes. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Der jetzige Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück insgesamt an eine Bauträgergesellschaft zu verkaufen.

3. Baunutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke - festgelegt durch die mit Baulinien und Baugrenzen gegebenen Grundfläche und die Geschoszahl - entspricht der Baunutzungsverordnung.

Die Geschosflächenzahl beträgt maximal 0,52 (bezogen auf reine Wohnfläche 0,4).

4. Aufstellung über die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die bauliche Maßnahme entstehen (erstmalige Herstellungskosten)

a) Erschließung

Maßnahme:	Gesamtkosten DM	Bauträgergesellschaft DM	Anteil der Gemeinde DM
1. Straßenherstellung (200 lfdm x 550,-- DM) (100 lfdm x 550,-- DM) (170 lfdm x 350,-- DM)	224.500,--	224.500,--	--
2. Kanalisation 150 lfdm x 220,-- DM) hauptstrang	138.600,--	138.600,--	--
3. Wasserversorgung hauptstrang (400 lfdm x 75,-- DM)	30.000,--	30.000,--	--
4. Straßenbeleuchtung (8 Lampen á 2.000,--DM)	16.000,--	16.000,--	--
Gesamtkosten	409.100,--	409.100,--	--

Die Grundstücke werden an die gemeindliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

b) Anlage für kulturelle, soziale, gesundheitliche und verwaltungstechnische Einrichtungen

Im unmittelbar anschließenden Altgemeindegebiet sind die notwendigen sozialen, verwaltungstechnischen und kulturellen Einrichtungen bereits vorhanden. Die geringe Größe des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes ist auf diese Einrichtungen ohne Einfluß.

- 3 -

5. Künftige laufende Unterhaltungskosten der Erschließungs-
anlage

Straßen (Winterdienst und Kehren) = 1.000,-- DM

Wasserversorgung und Abwasserbeseiti-
gung (Kanalspülungen usw.) = 500,-- DM

Karlsfeld, 20. August 1969



(Danzer)

1. Bürgermeister