

B e g r ü n d u n g
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Karlsfeld
Plangebiet:

südlich Wiesenweg/westlich Am Krebsbach

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 41 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld vom 13. 4. 1978 entwickelt. Der südwestliche Teilbereich der Flst. Nr. 861/2, im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohngebiet ausgewiesen, ist im Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 15. 3. 1978 Nr. 420 - 6101 - DAH - 16 - 2 von der Genehmigung ausgenommen.

Die vorgesehene Bebauung arrondiert die außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches liegende sogenannte Handwerker-siedlung im südlichen Bereich zwischen bebauten Flächen an den Straßen Am Krebsbach und Wiesenweg.

Der Bebauungsplan umfaßt auch die im Flächennutzungsplan von der Genehmigung ausgenommenen Flächen, die hier als Grünfläche mit Ortsrandbegrünung und Kinderspielplatz ausgewiesen sind.

Mit der Ausweisung des Baugebietes will die Gemeinde Karlsfeld dem starken Interesse an eigentumsbildenden Baumaßnahmen entgegenkommen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am Südrand der sogenannten Handwerker-siedlung. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 1,44 ha einschließlich Verkehrs- und Grünflächen.

Das Baugebiet wird begrenzt im

- Norden durch die bereits ausgebaute Straße Wiesenweg, den daran anschließenden parallel verlaufenden Moosgraben mit nördlich folgender überwiegender Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung

- Osten durch die einseitig mit Gehsteig ausgebaute Straße Am Krebsbach mit östlich anschließender Einfamilienhausbebauung. Der Krebsbach ist in diesem Abschnitt bereits verrohrt.
- Süden durch ein Einfamilienhaus auf Flst. Nr. 861/8 und sonst überwiegende landwirtschaftliche Nutzung
- Westen durch landwirtschaftliche Nutzung und den Feldweg Feldstraße

Das die Handwerkersiedlung arrondierende Baugebiet liegt dezentral zu den Hauptsiedlungsflächen der Gemeinde Karlsfeld und damit auch entfernt von Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen. Ladengeschäfte sind in der Handwerkersiedlung nicht vorhanden.

Die Ausweisung als Wohngebiet verfolgt auch das Ziel, durch den Einwohnerzuwachs in der Handwerkersiedlung Voraussetzungen für die Errichtung eines Ladens für den täglichen Bedarf zu schaffen.

Im südöstlichen Teil des Baugrundstückes ist zahlreicher wertvoller Baumbestand vorhanden, der überwiegend erhalten werden soll.

Möglichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind gegeben.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung soll die Handwerkersiedlung arrondieren und einen deutlichen landschaftsintegrierten Ortsrand schaffen. Dem Charakter der Siedlung entsprechend ist kleinteilige Bebauung vorgesehen, die am südlichen Ortsrand nur ein Vollgeschoß aufweist. Lediglich an der Ecke Wiesenweg/Am Krebsbach sind zweigeschossige Reihenhäuser in Giebelstellung vorgesehen.

Die Bebauung orientiert sich an den vorhandenen Straßen und gruppiert sich um einen kleinen mit Bäumen bepflanzten Platz, der sich aus der Führung der Wohnwege

und der Zuordnung zu Garagenhof und Spielplatz /
Grünflächen ergibt.

3.2. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet ist als Reines Wohngebiet (WR)
ausgewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes
umfaßt ca. 1,44 ha.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 14.470 qm
./. Grünfläche (öffentlich)	ca. 2.270 qm
./. Garagenhof	ca. 450 qm
./. Verkehrsflächen	ca. 3.740 qm
= Nettobauland	ca. 8.060 qm
zulässige Geschoßfläche:	3.780 qm

$$\text{GFZ netto} = \frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Nettobauland}} = 0,47$$

Bei 19 Häusern errechnet sich unter Annahme von
3,2 Einwohnern/Haus ein Einwohnerzuwachs von ca.
45 Personen.

Diese Zahl entspricht den Zielsetzungen des Flächen-
nutzungsplanes, der in diesem Bereich - die von der
Genehmigung ausgenommene Fläche abgezogen - eine
Einwohnerzahl von ca. 80 vorsieht.

Die zulässigen Geschoßflächen sind im Bebauungsplan
grundstückswise festgesetzt.

3.3 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird durch die bestehenden Straßen Wiesenweg und Am Krebsbach erschlossen.

Für die Häuser der Quartiere d und e werden (für Notdienste befahrbare) Wohnwege angelegt, die befestigt und mit Bäumen bepflanzt werden.

3.4 Ruhender Verkehr

Für die 21 Hauseinheiten sind 4 Längsparkstände an der Straße Am Krebsbach als öffentliche Besucherstellplätze festgesetzt.

Die Häuser der Quartiere a und b haben ihre Garagen jeweils auf dem Grundstück. Für die Quartiere c, d und e ist ein Gemeinschaftsgaragenhof mit je 1 Garage pro Hauseinheit vorgesehen, der vom Wiesenweg her befahren wird.

3.5 Grünflächen und Spielplätze

Der wertvolle Baumbestand wird nahezu vollständig erhalten. Die zu erhaltenden bestehenden Bäume sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt. Zusätzlich werden weitere Bäume in den Wohnwegen und auf dem kleinen Platz gepflanzt.

Zur besseren Landschaftsintegration und zur Betonung des Ortsrandes ist auch auf einem Teil der Privatgrundstücke eine intensive Ortsrandbegrünung festgesetzt.

Die Straßen werden alleeartig bepflanzt (Pflanzbindungen sind hier zum großen Teil auf privaten Grundstücken festgesetzt).

Der Kinderspielplatz ist als Kleinkinderspielplatz vorgesehen. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 70 bis 75 ist der erforderliche Spielflächenbedarf für Kleinkinder voll abgedeckt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Karlsfeld. Der Anschluß ist sofort möglich.

Die Abwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein von der Gemeinde beauftragtes Unternehmen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

5. Realisierung

Die Realisierung kann quartierweise in kleinen Stufen erfolgen. Für die Erschließung der Quartiere d und e ist jedoch die Anlage der Wohnwege erforderlich.

Es ist Absicht der Gemeinde, die Grundstücke an private Interessenten zu veräußern und die Gebäude von diesen innerhalb einer Frist von 5 Jahren individuell errichten zu lassen. Zur Sicherstellung einer städtebaulich befriedigenden Gesamterscheinung sind im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Außerdem wird durch die Planverfasser eine Beratung der Gemeinde bei ihrer Zustimmung zu den einzelnen Baugesuchen und eine Beratung der einzelnen Bauinteressenten erfolgen.

6. Aufstellung der überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die baulichen Maßnahmen entstehen (erstmalige Herstellungskosten).

6.1 Erschließungsanlagen (§ 127 Abs. 2 BBauG)

Die Herstellung der Erschließungsanlagen belaufen sich auf ca. 125.000 DM, wobei durch den Erschließungsbeitrag ca. 112.500 DM gedeckt werden.

6.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation betragen voraussichtlich 100.000 DM. Die Herstellungskosten werden über die Herstellungsbeiträge eingehoben.

6.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung betragen voraussichtlich 35.000 DM.

Die Kosten sind durch Erhebung der Rohrnetzkostenbeiträge gedeckt.

7. Künftig laufende Unterhaltungskosten der Erschließungsanlagen

7.1 Straßen (Winterdienst und Kehren)	=	4.000,00 DM
7.2 Wasserversorgung und Abwasser- beseitigung	=	2.000,00 DM
7.3 Unterhalt der Straßenlampen	=	400,00 DM

Karlsfeld, 14. Februar 1979

Gemeinde Karlsfeld



D a n z e r

1. Bürgermeister