

## B e g r ü n d u n g

( § 9 Abs. 8 BBauG )

zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Karlsfeld

Plangebiet: nördlich und südlich Südenstraße zwischen Bayernwerkstraße und Ulmenweg Flst. Nrn. 1053/3, 1054/15, 1054/18, 1054/17, 1063 ( Teilfläche )

---

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld vom 13. 4. 1978 entwickelt.

In diesem Gebiet werden durch den Bebauungsplan teilweise bebaute Grundstücke neu geordnet und der wertvolle Baumbestand erhalten. Der Bebauungsplan verfolgt nur abgrenzende und abrundende Ziele. Entsprechend den Empfehlungen des Flächennutzungsplanes werden in diesem Bereich freistehende Einfamilienhäuser realisiert.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im nur teilweise bebauten Ortsteil westlich der DB-Trasse und grenzt nördlich an das Umspannwerk der Bayernwerk AG.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 0,72 ha.

Das Baugebiet wird begrenzt im

- Westen durch den Ulmenweg mit lockerer Einfamilienhausbebauung
- Norden durch teilweise mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke
- Osten durch die Bayernwerkstraße und die Bundesbahntrasse
- Süden durch das Umspannwerk der Bayernwerk AG.

Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen liegen im wesentlichen in den Hauptsiedlungsgebieten östlich der Bahn.

Besonders erhaltenswerter Baumbestand ist südlich der Südenstraße vorhanden.

Nördlich der Südenstraße besteht im Westteil des Grundstückes ein Einfamilienhaus, südlich der Südenstraße sind zwei Einfamilienhäuser vorhanden.

### 3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept geht von einer Aufnahme der benachbarten Baustruktur mit starker Grünintegration aus. Nördlich der Südenstraße sind eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, südlich der Südenstraße zweigeschossige Einfamilienhäuser, deren Gärten optimal nach Süden bzw. Westen orientiert sind. Die Bauräume wurden bewußt größer gefaßt, um den Bauplanungen mehr Spielraum zu lassen.

#### 3.2 Bauliche Nutzung

Nördlich der Südenstraße ist für drei eingeschossige Einfamilienhäuser eine GFZ von 0,5 südlich der Südenstraße für zweigeschossige Einfamilienhäuser eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

#### 3.3 Verkehr

Die Baugrundstücke liegen an bereits ausgebauten Straßen. Die Anlage eines zusätzlichen Gehweges erscheint wegen des geringen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich nicht nötig. Die Straße hat den Charakter eines Wohnweges.

Die Erschließung erfolgt durch die Bayernwerkstraße. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Garagen auf den Grundstücken vorgesehen.

#### 3.4 Grün

Die Grundstücke sind teilweise dicht mit Bäumen bestanden. Der erhaltenswerte Baumbestand südlich der

Südenstraße ist als Pflanzbindung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

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 bis zur Verlegung der Kanalisation Dreikammerausfallgruben zugeführt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein von der Gemeinde beauftragtes Privatunternehmen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke.

5. Realisierung

Die Gebäude können in beliebiger Folge realisiert werden. Bauabsichten bestehen für das östliche Bauwerk auf Flst. Nr. 1053/3.

6. Überschlägig ermittelte Kosten

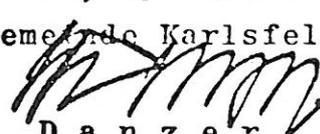
Kosten entstehen der Gemeinde durch die Ausweisung nicht. Sämtliche Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die in Zukunft durchzuführende Kanalisation des Ortsteiles " Karlsfeld westlich der Bahn " wird über die Satzungsbeiträge abgerechnet.

7. Künftige laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

Die laufenden Unterhaltskosten erhöhen sich nicht.

Karlsfeld, 15. Februar 1979

Gemeinde Karlsfeld

  
D a n z e r

1. Bürgermeister