

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Karlsfeld

Plangebiet: Gewerbegebiet - südlich der Grundstücke an der Fasanenstraße und nördlich der Dieselstraße, Tlf. von ca. 20.600 qm (Flst. Nr. 791/2)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 48 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld vom 13. 4. 1978 entwickelt. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) mit einem Grünstreifen südlich der Wohnsiedlung an der Fasanenstraße ausgewiesen. Der Bebauungsplan baut grundsätzlich auf der vorgeplanten und teilweise bereits vorhandenen Erschließungskonzeption auf und arrondiert in wünschenswerter Weise das bestehende Gewerbegebiet auf den noch unbebauten Flächen im Nordosten.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt nahe der östlichen Gemeindegrenze zur Landeshauptstadt München und schließt an drei Seiten unmittelbar an bebaute Flächen an. Das Gebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einschließlich Grün- und Verkehrsflächen ca. 2,08 ha.

Das Baugebiet wird begrenzt im

- Süden durch die Dieselstraße mit gewerblicher Nutzung
- Westen durch unmittelbar anschließende gewerbliche Nutzung
- Norden durch die Wohnsiedlung an der Fasanenstraße
- Osten durch derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan auch als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen sind.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

3.1 Städtebauliches Konzept:

Aufnahme des bestehenden Straßennetzes mit verstärkter

Grünabschirmung und Grünintegration.

Für das Baugebiet ist entsprechend den benachbarten gewerblichen Grundstücken eine max. Traufhöhe von 12,0 m festgesetzt.

Gegenüber der nördlich anschließenden Wohnsiedlung an der Fasanenstraße wird ein im Mittel 10,0 m dicht bepflanzter öffentlicher Grünstreifen angelegt.

3.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen; soweit es nicht Grün- bzw. Verkehrsfläche, umfaßt die gewerblich nutzbare Fläche ca. 1,73 ha von ca. 2,08 ha des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Pro Grundstück ist eine max. GRZ von 0,6 und eine max. GFZ von 1,2 zugelassen. Diese Werte entsprechen dem benachbarten Bestand.

Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete dürfen keine abwasserintensiven, keine geruchs- und lärmbelästigenden Betriebe und keine Betriebe mit aggressiven Abwässern errichtet werden.

Von Seite der Gemeinde Karlsfeld wird die Errichtung eines Handwerkerhofes zur Deckung und Stärkung des örtlichen Bedarfs befürwortet. Um einen solchen funktionsfähig entwickeln und erhalten zu können, ist pro Betrieb die Errichtung einer Wohnung zulässig.

3.3 Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird südseitig durch die vorhandene Dieselstraße und nordseitig durch die zu verlängernde Liebigstraße erschlossen. Die einzelnen vorgesehenen Baugrundstücke können von diesen beiden Straßen direkt angefahren werden.

3.4 Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen.

3.5 Grünordnung

die fünf Baugrundstücke (unverbindliche Festsetzung) des Baugebietes sind mit Hecken zu umgeben. Für die Baugrundstücke an den Straßen sind alleearartige Baumbepflanzungen vorgesehen. Ebenfalls sind im Innern des Baugebietes zu pflanzende Bäume festgesetzt. Überdies ist für die Stellplatzanlagen auf den Grundstücken eine Festsetzung über Begrünung mit Bäumen getroffen. Nördlich der Liebigstraße ist zur Siedlung an der Fasanenstraße eine dichte Schutzpflanzung mit heimischen Gehölzen vorgesehen.

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 durch den sofortigen Anschluß an die gemeindliche Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

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

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein von der Gemeinde beauftragtes Unternehmen.

5. Realisierung

Die Dieselstraße ist vorhanden und ausgebaut, die nördliche Liebigstraße wird verlängert. Eine Bebauung des Quartiers ist grundstücksweise in Stufen oder in einem Zuge möglich.

6. Überschlägig ermittelte Kosten, welche durch die bauliche Maßnahme entstehen

(Erstmalige Herstellungskosten)

6.1 Straßenherstellung	ca.	98.000,00 DM
6.2 Kanalisation	ca.	56.000,00 DM
6.3 Wasserversorgung	ca.	20.000,00 DM
6.4 Straßenbeleuchtung	ca.	<u>6.000,00 DM</u>
6.5 Gesamtkosten		180.000,00 DM

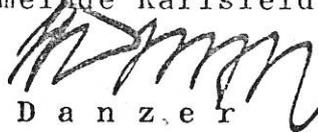
6.6 Die Herstellungskosten werden durch die jeweiligen Satzungsbeiträge gedeckt.

7. Künftige laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

7.1 Straßen (Winterdienst und Kehren)	1.500,00 DM
7.2 Wasserversorgung und Abwasser- beseitigung (Kanalspülen usw.)	1.000,00 DM

Karlsfeld, 15. Februar 1979

Gemeinde Karlsfeld



D a n z e r

1. Bürgermeister