

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Karlsfeld

Plangebiet: Ortsteil Rothschaige östlich der Münchner Straße /
nördlich der Zweigstraße

Flst. Nrn. 353/6, 353/7, 353/21

Planverfasser: topos - Stadtplanung und Architektur

Leopoldstr. 62, 8000 München 40

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Karlsfeld vom 13.4.1978 entwickelt. Das Baugebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Es liegt im Interesse der Gemeinde Karlsfeld, hier durch Einfamilienhausbebauung in Form von Doppelhäusern eigentumsbildende Maßnahmen zu ermöglichen.

Durch das ausgewiesene Bauland wird ein Teilbereich der Bebauung von Rothschaige im Nordosten wünschenswert arrondiert.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 1,37 ha. Das ca. 57 m breite Grundstück liegt im Ortsteil Rothschaige zwischen Münchner Straße und Alter Würm. Südlich schließt Einfamilienhausbebauung an; das nördlich folgende Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück ist als eben anzusehen. Auf dem im westlichen Teil dicht mit Bäumen bestandenen Grundstück steht ein Einfamilienhaus. In der Mitte ist eine Allee vorhanden, im westlichen Teil Birken, im östlichen Pappeln. Die Birkenallee und mehrere Bäume im Westen sind erhaltenswert. Sie sind im Grünordnungsplan dargestellt.

Die Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen liegen wesentlich in Karlsfeld, dessen zentraler Bereich am Rathaus 1,5 km entfernt liegt.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Doppelhäuser liegen beidseitig an einer leicht gekrümmten Wohnstraße. Die Häuser sind leicht schräg gestellt, um eine differenzierte Wirkung der langen Straße zu erreichen. Die Birkenallee bleibt erhalten. Eine Fortführung der Allee im Zuge der neuen Wohnstraße ist vorgesehen. Die Höhenentwicklung liegt bei E+I+Dach (ohne Kniestock).

Es sind Satteldächer festgesetzt.

Die Wohngebäude sind mit ihren Gärten nach Süden orientiert.

Die vier Doppelhaushälften an der Münchner Straße sind parallel zu dieser geplant.

3.2 Bauliche Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in seinen Nettobaulandflächen als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Bruttobauland (Geltungsbereich)	13.676 qm
././ Wohnstraße/Parkplätze/Verkehrsgrün	1.345 qm
././ Grünfläche ohne Kispi	481 qm
././ Kispi	285 qm
= Nettobauland	11.565 qm

Maximal zulässige Geschößfläche laut

Festsetzungen des Bebauungsplanes 4.900 qm

GFZ netto 0,42

GRZ netto 0,23

An Neubauten sind vorgesehen: 26 Doppelhaushälften
1 freistehendes Einfamilienhaus

Die Einwohnerzahl errechnet sich mit

27 Hauseinheiten x 3,3 EW/HE = ca. 90 Einwohner

3.3 Verkehrerschließung

Das Wohngebiet wird durch eine Wohnstraße erschlossen, die von Fußgängern, Radfahrern und Kfz. gemeinsam benutzt wird. Es sind gliedernde differenzierte Pflasterung und eingestellte Baumanpflanzungen am Rande der Straße vorgesehen.

Die Wohnstraße endet als Sackstraße in einem Wendeplatz. Der Bebauungsplan sieht keine Fortführung der Straße an der Alten Würm vor. Nur für Fußgänger ist eine Weiterführung vorgesehen.

3.4 Ruhender Verkehr

Pro Hauseinheit ist ein Garagenstellplatz vorgesehen. Mit Ausnahme der 4 DHH an der Münchner Straße sind die Garagen auf den Grundstücken den Häusern direkt zugeordnet.

Für Besucher sind 8 Stellplätze am Anfang der Wohnstraße und 8 weitere Stellplätze am Wendeplatz vorgesehen.

3.5 Grünflächen und Spielplätze

Die vorhandene Birkenallee soll erhalten bleiben. Sie wird mit Bäumen entlang der Wohnstraße fortgeführt. Zur Vermeidung von zu großen ungegliederten Pflasterflächen sind zwischen den Garagenzufahrten Bäume auf Privatgrund festgesetzt.

Der Kleinkinderspielplatz ist 285 qm groß ausgewiesen (mehr als 3 qm pro Einwohner) und ist so situiert, daß nur ganz wenige Häuser im Bereich von Spielgeräuschen liegen. Als Schutzmaßnahme gegenüber dem östlich anschließenden Einfamilienhaus ist eine kleine Anwallung mit dichter Bepflanzung vorgesehen. Entlang der Alten Würm ist ein schmaler Grünzug mit Spazierweg geplant. Der Grünordnungsplan von Prof.Dr.G.Mühle, Dachau, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 in das gemeindliche Kanalnetz geleitet, das im Baugebiet zur Zeit - Sommer 1980 - unter der Wohnstraße realisiert wird. Damit ist der Anschluß ebenfalls sofort möglich.

Über den Ostrand des Baugebietes führt eine Hochspannungsfreileitung der Isar-Amper-Werke mit beidseitigem je 7,5 m breiten Schutzstreifen.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

5. Überschlägig ermittelte Kosten, welche durch die baulichen Maßnahmen entstehen (erstmalige Herstellungskosten)

5.1 Straßenherstellung

Die Gesamtkosten der Straßenherstellung belaufen sich auf ca. 130.000,-- DM wobei 90 % von den Anliegern zu bezahlen sind.

5.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation betragen ca. 120.000,-- DM wobei ca. 85.000,-- DM über den Herstellungsbeitrag gedeckt werden.

5.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserleitung in Höhe von ca. 60.000,-- DM werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

5.4 Kosten der Straßenbeleuchtung

Für die Ausleuchtung der Ortsstraßen werden ca. 10 Straßenlampen mit einem Kostenaufwand von ca. 25.000,-- DM notwendig.

6. Künftige laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

6.1 Straßen (Winterdienst und Kehren) = 2.000,-- DM

6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
(Kanalspülen) = 1.000,-- DM

6.3 Unterhalt der Straßenlampen = 250,-- DM

Karlsfeld, 25.5.1980



Danzer
1. Bürgermeister