

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

zum Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde K a r l s f e l d

Plangebiet: Ortsteil - Rothschaige

westlich der Münchner Straße *i.d.F. vom 4.12.1985*

Planverfasser: topos, Stadtplanung + Architektur

Leopoldstraße 62, 8000 München 40

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld größtenteils noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die sowohl im östlichen Bereich an der Münchner Straße als auch im Westen am Reschenbach von Grünflächen - mit z.T. wertvollem Baumbestand - gesäumt wird.

Im derzeit laufenden Verfahren zur 1. Änderung dieses Flächennutzungsplans wird das betreffende Gelände als Wohnbaufläche vorgesehen. Ziel der Flächennutzungsplanung ist hierbei, die städtebaulich notwendige Arrondierung des Wohngebiets Rothschaige zu ermöglichen und gleichzeitig den besonderen, landschaftsbetonten Charakter dieser Siedlungseinheit im nördlichen Bereich der Gemeinde Karlsfeld zu wahren und hervorzuheben.

Für die folgende Bebauungsplanung wird daher auf die Erhaltung der wichtigen Grünzonen und eine intensive grünplanerische Gestaltung des künftigen Ortsrandes an dieser Stelle besonderer Wert gelegt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das 2,25 ha große, langgestreckte Baugebiet gehört zur Siedlungseinheit Rothschaige im Norden der Gemeinde Karlsfeld. Die Münchner Straße begrenzt das Gebiet im Osten und stellt so die Hauptverbindung zum ca. 1,5 km entfernten Siedlungskern und den Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen wie Handel- und Dienstleistungen der Gemeinde her.

Nach Norden schließt sich ein Wohngebiet mit lockerer Einfamilienhausbebauung an. Kennzeichnend sind steile Satteldächer bei Gebäudehöhen bis E+I+D.

Der Reschenbach, mit seinem dichten Baumbestand, bildet die natürliche Begrenzung nach Westen, während sich nach Süden der Blick zur freien Landschaft öffnet, mit ihren hier typischen Merkmalen vereinzelter Baumgruppen und dicht begrünter Bachläufe zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich von einer Hochspannungsleitung der Isar-Amperwerke überquert.

Weitere Bindungen bestehen neben einer Anzahl erhaltenswerter Solitärbäume und dem Alleebestand entlang der Münchner Straße vor allem durch einen Bachlauf, der im Osten das Grundstück von Süden nach Norden durchfließt. Unmittelbar um den Bach befindet sich ein Feuchtbiotop, das zusammen mit dichten Baumgruppen ein besonders schützenswertes Landschaftselement darstellt.

Das gesamte Gebiet liegt ca. 1,5 m tiefer als das Niveau der Münchner Straße und kann - bis auf die Abböschungen entlang der Bachläufe - als weitgehend eben betrachtet werden.

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 1,5 m unter jetzigem Geländeniveau.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

3.1 Städtebauliches Konzept

Vorgeschlagen wird eine aufgelockerte Bebauung, deren Anordnung entsprechend der Ost - West - Orientierung des Grundstücks einen reizvollen Wechsel unterschiedlicher stadträumlicher Situationen ermöglicht. Eine organische Folge von Zufahrt, Engstelle, Platzöffnung und schließlich die angerartige Erweiterung im Zentrum des Baugebiets soll bei Wahrung eines ländlichen Charakters zur lebendigen Gestaltung des öffentlichen Raums beitragen.

Gemeinsam mit dem Ziel, die vorhandenen Landschaftselemente möglichst vollständig zu schützen und harmonisch in das Baukonzept zu integrieren, soll auf diese Weise eine hohe Wohnqualität erzielt werden.

Die erhaltenswerten Baumgruppen sowie das Feuchtbiotop im östlichen Bereich des Grundstücks sollen durch grünplanerische Maßnahmen gesichert (siehe Grünordnungsplan) und in Verbindung mit einem Kleinkinderspielfeld öffentlich zugänglich gemacht werden. Zu beiden Seiten dieser Grünzone ist Geschosswohnungsbau in kleinteilig gegliederten Gebäudekomplexen vorgesehen.

In der Mitte des Baugebiets weitet sich der Straßenraum zwischen einer leicht gekrümmten Doppelhausreihe im Norden und einer locker gruppierten, traufständigen Reihenhauszeile im Süden zu einer angerartigten Anlage. Nach Westen wird diese durch zwei Nord-Südgerichtete Reihenhausgruppen abgeschlossen.

Daran anschließend werden unter der Hochspannungsleitung die notwendigen Garagenhöfe untergebracht.

Die Randbebauung im Westen bilden zwei rechtwinklig angeordnete Reihenhausgruppen. Stellung der Baukörper sowie die torartige Überbauung der Zufahrtsstraße markieren an dieser Stelle den Eingang zum Baugebiet; außerdem soll dadurch die Lärmemission der weiter westlich vorbeiführenden B 304 für die zurückliegende Bebauung spürbar abgeschwächt werden.

Die Höhenentwicklung liegt im Bereich westlich der Hochspannungsleitung bei E+D, im übrigen Gebiet bei E+I+D.

Satteldächer, in Rottönen gedeckt, mit einer Neigung um 45 Grad, bestimmen in Anlehnung an den benachbarten Bestand eine differenzierte Dachlandschaft.

Erkerartige Anbauten und Dachgauben sind im Interesse des Siedlungsgebildes erwünscht; an städtebaulich wichtigen Punkten sind sie auch im Bebauungsplan dargestellt.

Straßen und Wege werden mit Bäumen begrünt, wobei erhaltenswerter Baumbestand bei der Gestaltung des Straßenraums besonders berücksichtigt wird und dadurch stadtgestalterische Leitlinien noch unterstrichen werden.

3.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es ist nur Wohnnutzung vorgesehen und zwar etwa je zur Hälfte als Geschosswohnungsbau und als Einfamilienhausbebauung, die wiederum vorwiegend aus Reihenhäusern und einigen Doppelhäusern und freistehenden Häusern besteht.

Beim Geschoßwohnungsbau mit E+I+D und bei den westlichen Baugruppen mit E+D soll durch ausreichende Kniestockhöhe die Nutzung des Dachraumes als Vollgeschoß gewährleistet werden.

Insgesamt sind im Bebauungsplan 37 Hauseinheiten (Doppelhäuser, Reihenhäuser, freist. Häuser) und 38 Wohneinheiten (Geschoßwohnungsbau) vorgeschlagen.

Der zu erwartende Einwohnerzuwachs beträgt für das Baugebiet 225 Einwohner, wenn pro Hauseinheit/Wohneinheit 3 Einwohner zugrunde gelegt werden.

3.3 Soziale Komponente

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks. Daher ist es möglich, über die neugegründete "Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft mbH im Landkreis Dachau", an der auch die Gemeinde maßgeblich beteiligt ist, 38 Mietwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zu erstellen.

Diese Wohnungen sind für Karlsfeld dringend notwendig, zumal noch keine sozialen Mietwohnungen in Karlsfeld vorhanden sind und eine erhebliche Wohnungsnot besteht. Es fehlt insbesondere an Wohnungen unter einem Preis von 12,-- DM/m² Miete.

Dieser Mißstand drückt sich auch in der steigenden Anzahl der Obdachlosen aus.

Die 35 Grundstücke für Reihen- und Doppelwohnhäuser werden an Karlsfelder Bürger, entsprechend sozialen Kriterien, zum Selbstkostenpreis abgegeben. Damit soll erreicht werden, daß auch Familien mit mehreren Kindern in die Lage versetzt werden, ein Grundstück zu einem angemessenen Preis zu erhalten und vor allen Dingen Eigenleistungen beim Bau des Wohnhauses einzubringen.

3.4 Statistische Daten

Bruttobauland:	22.450 m ²
(Geltungsbereich)	
Grün- und Wasserfläche:	2.990 m ²
Verkehrsfläche:	<u>4.940 m²</u>
Überbaubare Fläche:	14.520 m ²
Bruttogeschoßfläche:	10.715 m ²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Überbb.Fl.}}{\text{NBL}} = 0,28$$

$$\text{GFZ} = \frac{\text{BGF}}{\text{NBL}} = 0,73$$

Gegenüber der Begründung i.d.F. vom 29.02.84 mußte die Geschoßfläche für die Gebäude in den Bauquartieren c, d, e, f, g, h erhöht werden, um den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Unter Einrechnung eines Garagenanteils von 47,95 m² (= Fläche der Garagenhöfe : Anzahl der Gebäude ohne Garagen 959 : 20 = 47,95) ergaben sich folgende Werte:

<u>Bauquartier</u>	<u>Grundstücksfläche</u>	<u>Geschoßfläche</u>	<u>Geschoßflächenzahl</u>
c	1.493 m ²	1.080 m ²	0,72
d	851 m ²	685 m ²	0,81
e	1.050 m ²	900 m ²	0,86
f	1.188 m ²	1.025 m ²	0,86
g	930 m ²	680 m ²	0,73
h	2.530 m ²	2.130 m ²	0,84

Die Bauquartiere d, e, f, zeigen eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche von 0,8 auf.

Diese geringfügigen Überschreitungen gleichen sich innerhalb der Bauquartiere wieder aus.

Die errechnete Gesamt-GFZ liegt bei 0,8.

Nach § 17 Abs. 10 BauNVO werden diese Überschreitungen ausgeglichen durch den großzügigen verkehrsberuhigten Ausbau, der insgesamt einen sehr hohen Flächenbedarf einnimmt und der mit seinen Anpflanzungen insbesondere den Wohngrundstücken und dem Wohnumfeld zugute kommt.

4. Verkehr

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine West-Ost gerichtete - auf ihrer gesamten Länge verkehrsberuhigte - Wohnstraße, die ihre Hauptzufahrt von der Münchner Straße im Westen hat, und die im Osten an die Reschenbachstraße angebunden ist.

Die Wohnstraße ist als durchgehende, gestalterisch gegliederte und begrünte Verkehrsfläche für Fußgänger und Kfz. gemeinsam benutzbar.

Weitere Fußwege stellen die Verbindung zum nördlich anschließenden Wohngebiet und zur freien Landschaft im Süden her.

4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird für die Einfamilienhäuser zum Teil in Hausgaragen oder Garagengebäuden untergebracht; zusätzlich sind im Bereich der Hochspannungsleitung zwei Höfe mit Gemeinschaftsgaragen geplant.

Für die beiden Quartiere mit Geschoßwohnungsbau wird eine Tiefgarage vorgesehen.

Für Besucher sind an geeigneten Aufweitungen der Wohnstraße insgesamt 37 Stellplätze in Senkrechtparkständen und Längsparkbuchten eingeplant, die so in das Gestaltungskonzept integriert sind, daß die Straße als Lebensraum für die Bewohner möglichst wenig gestört wird.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Entwässerung ist sichergestellt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung und Entwässerungsanlage der Gemeinde Karlsfeld. Der Anschluß ist sofort möglich. Über den Westrand des Baugebietes führt eine 2 x 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Isar-Amperwerke.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

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

6.1 Straßenherstellung

Die Gesamtkosten der Straßenherstellung belaufen sich auf ca. 700.000,-- DM, wobei 90 % von den Anliegern zu bezahlen sind.

6.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation ohne Grundstücksanschlüsse betragen ca. 285.000,-- DM, wobei ca. 180.000,-- DM über den Herstellungsbeitrag gedeckt werden.

6.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserleitung in Höhe von ca. 125.000,-- DM werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

6.4 Kosten der Straßenbeleuchtung

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

7. Künftige laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

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

7.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(Kanalspülen) = 1.000,-- DM

7.3 Unterhalt der Straßenlampen = 250,-- DM

Karlsfeld, 10.09.1982



D a n z e r

1. Bürgermeister

geändert: 19.04.1983

geändert: 29.02.1984

geändert: 09.10.1985

geändert : 04.12.1985

NO: 8 text 85/30

bebpl.51 begr. s1-8