B e g r ü n d u n g i.d.F. vom 11.12.1986 ~~17.07.1986~~
zum Bebauungsplan Nr. 57
der Gemeinde Karlsfeld
Plangebiet: Moosgraben / Hochstraße / St 2063

---

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Geltungsbereich ist in der Änderung zum FNP als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Gemeinde Karlsfeld verfolgt damit das Ziel, einen Bereich von durch den Straßenbau der St 2063 entstandenen Restgrundstücken mit dem Siedlungsgebiet der sog. Handwerkersiedlung östlich der Hochstraße zu verbinden. Begünstigt wurde diese Entscheidung durch die ostseitig der St 2063 getroffenen Lärmschutzmaßnahmen.

2. Örtliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt im dezentral gelegenen Ortsteil Handwerkersiedlung nordöstlich an der St 2063. Dementsprechend weit ist die Entfernung zu wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Rathaus und zu Versorgungseinrichtungen wie Läden usw. Die Entfernung beträgt zwischen 2 und 3 Kilometer.

Das Baugebiet wird begrenzt

- im Osten durch die Handwerkersiedlung mit Einzelgebäuden in offener Bauweise; verschiedene Höhenentwicklung, Dachformen, Dachneigungen, Materialien, ohne besondere städtebauliche Eigenheiten;

- im Süden durch den Moosgraben mit der schmalen Fahrbrücke über den Bach;

- im Westen durch die St 2063 mit Lärmschutzwand aus Holz im Südteil, einem stark begrünten Lärmschutzwall im Nordteil;

- im Norden durch eine Anbindung der Hochstraße an die St 2063, die recht großflächig asphaltiert ist.

Die Hochstraße hat wichtige Erschließungsfunktion für die östlichen Wohnquartiere. Der gerade Straßenverlauf verleitet zu relativ raschem Fahren.
Die Buslinie des MVV führt durch die Hochstraße. Ostseitig besteht ein ausgebauter Gehweg. An der Mitte liegt ein Kinderspielplatz.

Das Gelände ist als eben anzusehen mit Ausnahme des begrünten Lärmschutzwalles. Die Lärmschutzwand wird überragt von einer Baumallee an der St 2063.

3. Städtebauliche Planung, Grünordnung

3.1 Grundsätzliches Planungskonzept

Die Gemeinde will hier im Interesse der Nachfrage ein Wohngebiet mit freistehenden Häusern ausweisen, wobei davon ausgegangen wird, daß die Grundstückseigner die Grundstücke bebauen.
Der bauliche Maßstab soll sich der Nachbarschaft anpassen. Aus Lärmschutzgründen kommt nur eine erdgeschossige Bebauung mit Dachausbau in Frage.
Angestrebt wird eine offene Bauweise an der Hochstraße.
Eine weitere Durchgrünung soll auch durch Baumbepflanzung in der durch Parkstreifen erweiterten Hochstraße ermöglicht werden.
Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden zum Teil eines städtebaulichen Konzeptes, das einen baulich ausgeprägten Ortsrand mit Mauern und Nebengebäuden hinter den ergänzten Baumreihen schafft.

3.2 Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt direkt von der Hochstraße. Diese wird westseitig erweitert durch einen Längsparkstreifen mit integrierten Großbäumen sowie durch einen daran angrenzenden 2,5 m breiten kombinierten Geh- und Radweg.

Als Maßnahme für die gewünschte Verlangsamung des fahrenden Kfz-Verkehrs im Interesse der Wohnruhe und der Sicherheit werden im Nord- und Südteil der Hochstraße gezielt Fahrbahnverengungen auf 4 m eingeplant. Dadurch entstehen ganz kurze Engstellen, die sich fahrtempodrosselnd auswirken. Im Norden wird die Einengung durch beidseitige Großbäume noch verstärkt. Im Süden entwickelt sie sich folgerichtig aus der schmalen Fahrbrücke, die heute keine Gehsteige aufweist. Durch beidseitiges Anlegen von Gehsteigen wird die Fahrbahn auf 4 m verengt. 2 Großbäume markieren diese "Torsituation" zur Siedlung besonders intensiv. Die Möglichkeiten einer weiteren Verdeutlichung durch Pflasterung wird die Gemeinde im Zuge der Baumaßnahme überprüfen.

Die Flächen für Garagen sind reichlich bemessen, so daß auch für den zu erwartenden Fall von Einliegerwohnungen oder Doppelhäusern ausreichend Fläche für Garagen nachweisbar ist. Im übrigen wird damit auch der immer stärker werdende Motorisierungsgrad pro Haushalt berücksichtigt.

3.3 Nutzung

Geplant wird hier am Ortsrand ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die zulässige Geschoßfläche ist pro Bauraum festgesetzt. Gezielt erfolgt auch hier keine Festlegung auf bestimmte Haustypen oder Hausformen. So sind im Rahmen der Baugrenzen durchaus auch Doppelhäuser möglich. Entlang der neuen 4 m hohen Lärmschutzwand zwischen den Garagenbauten mit Firsthöhen entsprechend Lärmschutzfestsetzungen sind Nebengebäude an der Mauer als Garten-, Geräte-, Gewächshäuser oder offene Überdachungen möglich. Innerhalb eines vorgegebenen Bauraumes soll hier der individuellen Gestaltung und dem persönlichen Bedarf freier Spielraum gelassen werden.

3.4 Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen sind vorhanden und bestimmen die Planung: eine hölzerne Lärmschutzwand im Südteil, ein begrünter Wall im Norden. Daraus ergibt sich eine erdgeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoß. Durch die Lage der Grundstücke ergibt sich eine Orientierung der Häuser mit ihren Terrassen und Gärten zur St. 2063 und damit hin zur Lärmquelle. Der für den Südteil (Holzwand) geforderte verbesserte Lärmschutz wird erreicht durch eine 3 m hohe, über dem Niveau der St. 2063 liegende gemauerte Wand mit Ziegelabdeckung zwischen den Garagenbauten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Anschluß an Wasser, Kanal, Gas, Elektrizität sind sofort möglich. Auch die Abfallbeseitigung kann sofort durchgeführt werden.

3.6 Grünordnung

Das Baugebiet ist im Westen zur St 2063 hin durch eine bestehende Wallbepflanzung und eine Baum- und Strauchbepflanzung vor der Lärmschutzwand, im Süden durch einen lockeren Erlen-, Eschen- und Birkenbestand abgeschirmt. Durch diese Pflanzungsbestände ist das Baugebiet im West- und Südrand ausreichend eingegrünt. Die Abpflanzung und räumliche Gliederung im Osten erfolgt durch Großbaumbepflanzungen in einem 2 m breiten, öffentlichen Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn längs der Hochstraße, im Norden durch Baumreihen am Bebauungsrand und in der öffentlichen Grünfläche als Straßenbegleitgrün. An Straßeneinmündungen und an der nördlichen Zufahrt sind zur weiteren Gliederung des Straßenraumes und der optischen Verkehrsführung Baumpflanzungen vorgesehen, die mit ihrer "Torwirkung" auch eine gewisse Verkehrsberuhigung erzielen sollen.

Private Freiflächen sind ordnungsgemäß einzugrünen und gärtnerisch zu gestalten. Im Hinblick auf die Außenbereichssituation und im Sinne einer einheitlichen Gesamtwirkung de Baugebietes sollen zur Abpflanzung der Randbereiche und der Zwischenzäune vorwiegend die im Bebauungsplan ausgewiesenen heimischen Baum- und Straucharten verwendet werden. Stellplätze auf privaten Freiflächen sind nicht zulässig. Die Einfriedung der Grundstücke hat der o.g. Einheitlichkeit wegen zur Straße hin und am nördlichen Bebauungsrand mit Holzzäunen mit senkrechter Lattung, Höhe 1 m, zu erfolgen, die mit Hecken zu hinterpflanzen sind. Zwischenzäune sind als Maschendrahtzäune zulässig und sind beidseitig zu hinterpflanzen. Nicht überdachte Pergolen sind zulässig. Zwischen den Garagenzufahrten und der Grundstücksgrenze ist ein mindestens 1 m breiter Grünstreifen vorzusehen, der mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist.

4. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 26.800 m²
Bruttobauland (ohne St 2063)	ca. 22.800 m²
Öffentliche Grünflächen (Wall etc.)	ca. 5.900 m²
Verkehrsflächen (einschl. St 2063)	ca. 9.500 m²
Nettobauland	ca. 11.400 m²
Bruttogeschoßfläche (maximal zulässig)	2.960 m²
GFZ (bezogen auf das Nettobauland)	0,26

Errichtet werden können 11 Gebäude. Angenommen wird der Bau von insgesamt 20 Wohnungen (Einliegerwohnungen, Doppelhäuser). Bei ca. 2,5 EW/WE (als Mittelwert zwischen größeren Haushalten in größeren Häusern und kleineren Haushalten in zweiter Wohnung) errechnet sich daraus eine Einwohnerzahl von ca.50 Personen in diesem Bebauungsplan.

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

5.1 Straßenherstellung

Die Gesamtkosten der Straßenherstellung belaufen sich auf ca. 160.000,-- DM (Gehweg, Grünstreifen, Parkbuchten), wobei 90 % von den Anliegern zu bezahlen sind.

5.2 Kanalisation

Der Kanal ist in der Hochstraße bereits verlegt.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserleitung ist in der Hochstraße bereits verlegt.

6. Künftig laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

Fallen keine an, da die Erschließungsanlage bereits besteht.

GEMEINDE KARLSFELD

D a n z e r
1. Bürgermeister

text 85/30
No.8: begr.beb.pl.57s1-5

Gefertigt am: 16.4.1985
Geändert am: 15.5.1985
28.1.1986
8.4.1986
17.7.1986
11.12.1986