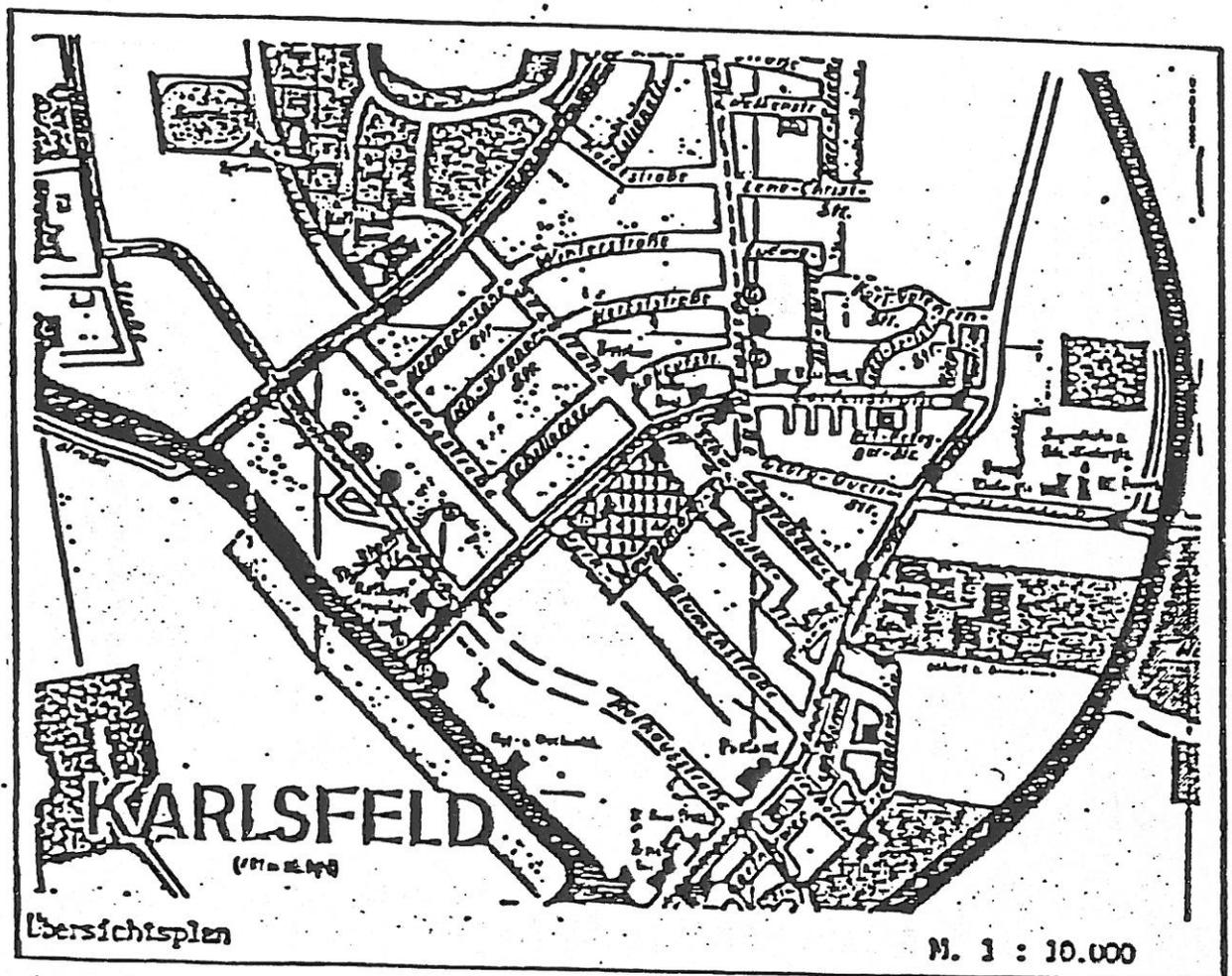


# GEMEINDE KARLSFELD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 64

BEREICH: "BOCKWIESE", ZWISCHEN GARTENSTRASSE  
UND GERHART-HAUPTMANN-STRASSE



1 GRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 64, "BOCKWIESE"  
DER GEMEINDE KARLSFELD

Planverfasser:  
topos  
Stadtplanung und Architektur  
Leopoldstraße 62  
8000 München 40

Aufgestellt:  
München, dem 19.11.1987  
Geä: 24.3.1988

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 64  
der Gemeinde Karlsfeld

Plangebiet: "Bockwiese, zwischen Gartenstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße"

### Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Geltungsbereich und Rechtsgrundlage
- 2.0 Anlaß der Planaufstellung
- 3.0 Örtliche Situation
- 4.0 Städtebauliche Planung, Grünordnung
  - 4.1 Grundsätzliches Planungskonzept
  - 4.2 Verkehr
    - 4.2.1 Verkehrserschließung und Verkehrsnetz
    - 4.2.2 Ruhender Verkehr
  - 4.3 Bauliche Nutzung
  - 4.4 Lärmschutz
  - 4.5 Ver- und Entsorgung
  - 4.6 Grünordnung
- 5.0 Städtebauliche Daten
- 6.0 · Überschlüssig ermittelte Kosten, welche durch die Baumaßnahmen entstehen
  - 6.1 Straßenherstellung
  - 6.2 Kanalisation
  - 6.3 Wasserversorgung
  - 6.4 Gesamtkosten

## 1.0 Geltungsbereich und Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat hat am 04.06.1987 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Gartenstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 2,3 ha.

### Rechtsgrundlage:

Der Bebauungsplan wird in Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Raumordnungsplanung aufgestellt. Er ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld entwickelt worden.

Der auf der Grundlage des Bayerischen Naturschutzgesetzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes parallel erstellte Grünordnungsplan wurde mit seinen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

## 2.0 Anlaß der Planaufstellung

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel, einen gut erschlossenen Bereich für den Geschößwohnungsbau und Einfamilienhausbau, in Reihensbau- und Doppelhausbauweise, bereitzustellen und somit die unbebauten Siedlungsflächen mit einer Wohnbebauung zu schließen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Schließung der Restflächen für den Wohnungsbau mit angemessener Verdichtung im zentralen Bereich der Gemeinde Karlsfeld angebracht.

## 3.0 Örtliche Situation

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich liegt in zentralörtlicher Lage der Gemeinde Karlsfeld und wird von einem Straßengeviert umgeben, der Gartenstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und dem Schwarzgrabenweg.

Es wird im Norden, nördlich der Gartenstraße von einer Einfamilienhausbebauung begrenzt. Im Süden grenzt an der Gerhart-Hauptmann-Straße ebenfalls eine Einfamilienhausbebauung an.

Die Gerhart-Hauptmann-Straße knickt nach Norden ab und mündet in die Gartenstraße. Westlich wird der Geltungsbereich demnach von der Gerhart-Hauptmann-Straße begrenzt. Die daran nach Westen anschließenden Flächen sind noch unbebaut. Im Osten grenzt das Gebiet an bestehende Gebäude des Geschößwohnungsbaus an.

Teilflächen des Geltungsbereiches sind unbebaut. So befinden sich im nordwestlichen Bereich, an der Gartenstraße, eine Gaststätte, daran anschließend zwei Wohnhäuser (Einzelhausbebauung).

Über die Gartenstraße ist das Wohngebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es liegt im zentralörtlichen Bereich und ist mit sämtlichen Gemeinbedarfsflächen, Wohnfolgeeinrichtungen, Handel und Dienstleistung etc. gut verbunden.

Die Gartenstraße hat wichtige Erschließungsfunktion für die östlichen Wohnquartiere. Der gerade Straßenverlauf verleitet zu relativ raschem Fahren. Beidseitig der Gartenstraße befinden sich ausgebaute Gehwege. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches schwenkt die Gartenstraße leicht nach Süden ab und wird begrenzt von einer vorhandenen und mit Bäumen bestandenen öffentlichen Grünfläche.

Das Gelände ist als eben anzusehen. Der vorhandene Baumbestand ist kartiert und im Plan dargestellt. Die vorhandenen Bäume, insbesondere im Bereich der "Öffentlichen Grünfläche" und der Gaststätte (Biergarten) sind zu erhalten.

Die Gebäudehöhen der Nachbarschaft reichen bis E+II+Dach. Vorherrschend und für das Ortsbild charakteristisch sind Satteldächer.

#### 4.0 Städtebauliche Planung, Grünordnung

##### 4.1 Grundsätzliches Planungskonzept

Die Gemeinde will hier im Interesse der Nachfrage ein "Allgemeines Wohngebiet" mit ca. 1/2 der Fläche für den Geschosswohnungsbau und 1/2 Einfamilienhausbau (Reihen- und Doppelhäuser) ausweisen. Geplant ist eine geschlossene Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau, deren stadträumliche Anordnung mit dem landschaftlichen Element des Grünzuges im östlichen Bereich und den Planungszielen einer Verflechtung entwickelt wird. Die Wohngebäude sind in geschlossener Form an der Gartenstraße und der geplanten Wohnstraße in der Mitte des Quartiers in gekrümmter gestalteter Form mit Öffnung zum Grünzug situiert.

Der in sich geschlossene Bereich des Geschosswohnungsbaus bildet zum Innenbereich einen geschlossenen Hof. Die drei kleinteilig gegliederten Gebäudekomplexe sind hofartig um einen Kinderspielplatz gruppiert. Der durchgrünte innenliegende Bereich ist von allen Seiten mit Fußwegen erschlossen.

Beim Geschosswohnungsbau ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zugelassen. Erkerartige Anbauten und Dachgauben, sowie Durchlässe (Überbauung) sind im Interesse eines differenzierten Siedlungsbildes erwünscht.

In Verlängerung der gekrümmten Form des Geschosswohnungsbaus schließt sich nach Westen eine Gruppe Reihenhäuser an, die sich bis zur geplanten Wohnstraße erstreckt.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches, südlich der Einfamilienhausbebauung an der Gartenstraße, wird eine weitere Zeile Reihenhäuser errichtet. Diese leicht geknickte Zeile zweigeschossiger Reihenhäuser mit Satteldach schließt das Gebiet nach Westen ab.

Um eine platzartige Aufweitung der geplanten Wohnstraße gruppieren sich zweigeschossige Doppelhäuser.

Um eine rechtwinklig geometrische Reihung, wie auch schematisch starre Baukörper zu vermeiden, wird diese lockere Gruppierung und städtebauliche Gebäudestellung bevorzugt.

Die Aufweitung der Straßen ("Straße als Lebensraum"), sowie deren Gestaltung zur verkehrsberuhigten Zone ist ein weiteres städtebauliches Ziel.

Städtebauliches und grünordnerisches Konzept bilden eine stadtdlandschaftliche Einheit.

## 4.2 Verkehr

### 4.2.1 Verkehrserschließung und Verkehrsnetz

Die Erschließung erfolgt von der Gartenstraße durch eine konventionell ausgebaute Straße mit Fahrbahn und beidseitigen Gehsteigen. Von der Gartenstraße zweigt nach Süden die Gerhart-Hauptmann-Straße ab, die im weiteren Verlauf nach Osten abknickt und in den Schwarzgrabenweg mündet. Die Gerhart-Hauptmann-Straße ist ebenfalls konventionell ausgebaut.

Das Wohnquartier wird durch eine Verbindungsstraße (geplant) erschlossen, die als verkehrsberuhigte Wohnstraße -gemeinsam benutzbar auf durchgehenden, gestalterisch gegliederten Verkehrsflächen für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge- ausgebildet werden soll ("Straße als Lebensraum"). Die Verbindungsstraße weitet sich etwa in der Mitte des Quartiers auf und schwenkt leicht versetzt nach Süden in die Gerhart-Hauptmann-Straße.

Ergänzende Fußwege stellen die Verbindung zum Garagenhof im Westen, sowie dem Gartenhof und Öffentlicher Grünfläche im Innenbereich des Geschosswohnungsbaus und dem nach Osten angrenzenden Grünzug "Öffentliche Grünfläche", her. Weitere ergänzende Fußwege sind daran angeknüpft.

### 4.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird für die Einfamilienhäuser (Reihenhäuser) im Garagenhof untergebracht. Den Doppelhäusern sind Hausgaragen zugeordnet.

Für den dreigeschossigen Wohnungsbau (II+D) ist eine Tiefgarage mit lärmschützender überdachter Zufahrtsstraße von der Gartenstraße aus vorgesehen. Die Tiefgarage kann in mehreren Abschnitten errichtet werden.

Für den Besucher sind an der Gartenstraße und an der geplanten Erschließungsstraße Parkstände vorgesehen. Im Bereich der verkehrsberuhigten Wohnstraße werden diese in das Straßenkonzept so integriert, daß die "Straße als Lebensraum" für die Bewohner möglichst wenig gestört wird.

Die Parkstände in der Gartenstraße auf Höhe des Geschößwohnungsbaues werden in Senkrechtstellung angeordnet.

Zur Statistik der Stellplätze siehe Abschnitt 5.0

#### 4.3 Bauliche Nutzung

Um Geschäfte (Betriebe), die der Versorgung des Gebietes dienen, unterbringen zu können und um die Existenz des gewerblich genutzten Gebäudes im Bauquartier (Gartenstraße) zu sichern, wird der Geltungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Es sind Einfamilienhäuser, die als kurze Reihenhausgruppen ausgebildet werden, vorgesehen. Um den mittleren Erschließungsweg gruppieren sich ebenfalls Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise.

Bei optisch gleicher Höhenentwicklung ist im östlichen Teil des Baugebietes ein Wohnhof mit Geschößwohnungsbau eingeplant. Für diesen ca. 6000 qm großen Teilbereich (einschließlich Kinderspielplatz) liegen die GFZ-Werte für dreigeschossige Wohnbebauung (wobei das 3. Vollgeschoß im Dachraum zu liegen hat) im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO.

Um weitergehende Störungen zu vermeiden, werden neben der bestehenden Gaststätte keine Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

#### 4.4 Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen und geplanten Straßen sind nicht vorgesehen. Durch die Lage der Grundstücke mit Orientierung zum Innenbereich mit Gärten und öffentlichem Grünbereich an der vom Verkehr etwas stärker belasteten Gartenstraße, ergeben sich keine Maßnahmen im Bereich des Lärmschutzes.

Lediglich im Bereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind mittels einer überdachten lärmschützenden Zufahrt gewährleistet.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

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

#### 4.6 Grünordnung

Um den Zielsetzungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes gerecht zu werden, sowie aus Gründen der Durchgrünung und Gliederung des Wohnquartiers, sind ausreichend Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von der Flächennutzung her als Siedlungsfläche vorgesehen. Bebauung besteht teilweise entlang der Gartenstraße. Die bebauten Grundstücke weisen unterschiedlich große Gärten auf, die auf der straßenabgewandten Seite liegen.

Auf den unbebauten privaten Grünflächen, insbesondere im Bereich des Biergartens der Gaststätte befinden sich Bäume, die unbedingt zu erhalten sind.

Entlang der Gartenstraße befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand, der ebenfalls zu erhalten ist.

Die vorhandenen Bäume sind im Plan eingetragen.

Grünordnerische Zielsetzung ist die

- Durchgrünung des Wohnquartiers (mehr Wohnqualität durch Grün und Verbesserung des Stadtklimas)
- räumliche Gliederung der Straßen- und Grünräume (optische Führung, Verkehrsberuhigung etc.)
- Bereitstellung von öffentlichen und privaten Grünflächen (Kinderspielplatz, Park etc.).

Die Abpflanzung und räumliche Gliederung im Osten erfolgt durch die Anlage eines Grünzuges -Verbindung von der Gartenstraße zur Gerhart-Hauptmann-Straße- und Anpflanzung von großkronigen Bäumen.

Die räumliche Gliederung im Straßenraum erfolgt durch Großbaumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche als Straßenbegleitgrün. Die Parkstände an der Gartenstraße sind je 4 Stellplätze durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzung zu versehen.

An Straßeneinmündungen und der verkehrsberuhigten Zone sind zur weiteren Gliederung des Straßenraumes und der optischen Verkehrsführung Baumpflanzungen vorgesehen, die in ihrer Anordnung eine gewisse Verkehrsberuhigung erzielen sollen.

Durch eine intensive Durchgrünung des Quartiers wird ebenfalls eine Verbesserung des Stadtklimas erzielt.

Im Innenbereich des Geschoßwohnungsbaus ist eine Fläche von mind. 300 m<sup>2</sup> für einen Kinderspielplatz vorgesehen.

Die dem Geschößwohnungsbau im Erdgeschoß zugeordneten Gärten, sowie sämtliche private Freiflächen sind ordnungsgemäß einzugrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Im Hinblick auf die Außenbereichssituation und im Sinne einer einheitlichen Gesamtwirkung des Baugebietes sollen zur Abpflanzung der Randbereiche und der Zwischenzäune vorwiegend die im Bebauungsplan ausgewiesenen heimischen Baum- und Straucharten verwendet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich des Geschößwohnungsbaus sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten im Straßenraum (Verkehrsbegleitgrün) sind hochstämmig wachsende Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,50 m und einem Stammumfang von mind. 20 cm anzupflanzen.

Stellplätze auf privaten Freiflächen sind nicht zulässig. Die Zufahrten und Zuwege bei Doppelhäusern zu den Hausgaragen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Die Einfriedung der Grundstücke innerhalb der Reihen- und Doppelhäuser hat der Einheitlichkeit wegen zur Straße hin mit Holzzäunen mit senkrechter Lattung, Höhe 1,0 m zu erfolgen, die mit Hecken zu hinterpflanzen sind. Die Zwischenzäune sind als Maschendraht zulässig und sind beidseitig zu hinterpflanzen.

Folgende Bäume und Gehölze sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepflanzt werden:

Für zu pflanzende Bäume 1. Ordnung laut Planzeichen 5.4 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat:

Acer pseudo-platanus	-Bergahorn
Fraxinaus excelsior	-Esche
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde
Aesculus hippocastanum	-Roßkastanie
Robinia Pseudoacacia	-Robinie

Für zu pflanzende Bäume 2. Ordnung laut Planzeichen 5.5 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:

Alnus incana	-Weißerle
Carpinus betulus	-Hainbuche
Acer campestre	-Feldahorn
Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Betula verrucosa	-Sandbirke
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	-Rotdorn

sowie alle Obstbaumarten.

Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

<i>Amelanchier canadensis</i>	-Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	-Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	-Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	-Liguster (nicht zu pflanzen an Kispi)
<i>Prunus spinosa</i>	-Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	-Hundsrose
<i>Rosa rugosa</i>	-Kartoffelrose
<i>Symphoricarpos</i>	-Schneebeere (nicht zu pflanzen an Kispi)
<i>Viburnum opulus</i>	-gemeiner Schneeball (nicht zu pflanzen an Kispi)
<i>Cornus sanguines</i>	-Hartriegel
<i>Syringa vulgare</i>	-Flieder
<i>Euonymus europaeus</i>	-Pfaffenhütchen (nicht zu pflanzen an Kispi)

Für die mit Planzeichen 5.4 und 5.5 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

Für Heckenpflanzungen an Hausgärten sind folgende Arten zulässig (2 x verpflanzt, 150/175 cm, 5 Stück pro lfdm):

<i>Carpinus betulus</i>	-Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-Kornelkirsche
<i>Fagus sylvatica</i>	-Rotbuche
<i>Acer campestre</i>	-Feldahorn

Die Hecken zur Abschirmung von Erdgeschoßgärten dürfen max. 1,7 m hoch sein.

Für Heckenpflanzen in Vorgärten sind folgende Arten zulässig (2 x verpflanzt, 80/100, 5 Stück pro lfdm):

<i>Ribes alpinum</i> Schmidt	-Alpenjohannisbeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	-gemeiner Liguster
<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	-immergrüner Liguster

Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.B. fensterlose Stirnfassaden) und Garagengebäude (Stirnseiten und Rückseiten der Garagenhöfe) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

## 5.0 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	21 500 m <sup>2</sup>
./.. Verkehrsfläche	ca. 8 400 m <sup>2</sup>
= Nettobauland	ca. 13 100 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche	ca. 4 100 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche gesamt, davon	11 130 m <sup>2</sup>
3 Doppelhaushälften	= 1 060 m <sup>2</sup>
18 Reihenhäuser zusammen	= 3 060 m <sup>2</sup>
69 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau	= 5 440 m <sup>2</sup>
3 Altbestand	= 1 570 m <sup>2</sup>
GRZ = $\frac{\text{Überbaubare Fläche}}{\text{Nettobauland}}$	= 0,31
GFZ = $\frac{\text{Bruttogeschoßfläche}}{\text{Nettobauland}}$	= 0,84

Insgesamt sind 90 Wohneinheiten vorgesehen. Bei ca. 2,5 EW/WE (als Mittelwert) errechnet sich daraus eine Einwohnerzahl von ca. 225 Personen im Bereich dieses Bebauungsplanes.

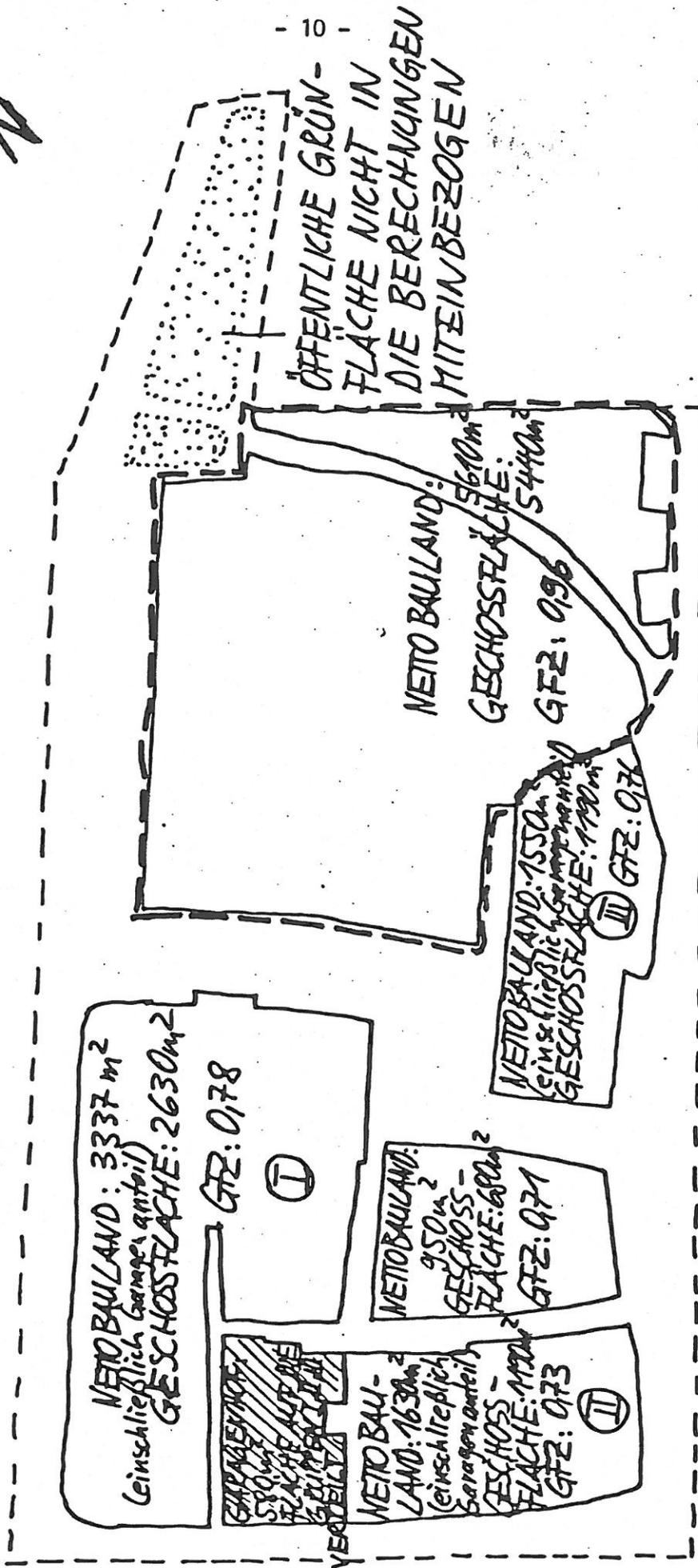
### Stellplätze:

Gesamtstellplätze	171
davon: Hausgaragen in Doppelhäusern	7
Garagenhof (Garagen für Reihenhäuser)	17
Tiefgaragenplätze in der TG des Geschoßwohnungsbaus	69
Öffentliche Stellplätze	74
Altbestand	4

Für die 90 Wohnungen sind insgesamt 167 Stellplätze vorgesehen, sodaß der Stellplatzschlüssel bei 1,85 Stellplätzen pro Wohn-/Hauseinheit liegt.

# BERECHNUNG DER GFZ BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "BOCKWIESE"

M 1:1000



6.0 Überschlüssig ermittelte Kosten, welche durch die Baumaßnahme entstehen

6.1 Straßenherstellung

Die Straßenherstellung einschließlich Beleuchtung wird Kosten in Höhe von ca. 715 000,-- DM verursachen.

6.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation werden ca. 265 000,-- DM betragen.

6.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung betragen ca. 170 000,-- DM.

6.4 Gesamtkosten

Straßenherstellung	715 000,-- DM
Kanalisation	265 000,-- DM
Wasserversorgung	170 000,-- DM
	<hr/>
	1 150 000,-- DM
	=====

Die Kosten werden über die Beiträge bzw. abzuschließende Erschließungsverträge gedeckt.