

GEMEINDE KARLSFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 87 für das Gebiet „Hochstraße/Moosweg“ in der „Schwarzhölzl-Siedlung“ mit integrierter Grünordnung

E. Städtebauliche Begründung

verfaßt von: **topos**
Becker-Nickels und Steuernagel
Architekten GmbH
Am Glockenbach 2, 80469 München
Tel: 089/263031 Fax: 089/263035

gefertigt am: 04.05.2001
geändert am: 18.07.2001

1. Anlaß, Sinn und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Karlsfeld als Siedlungsschwerpunkt zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau will ihr Angebot an Wohnbauflächen für das jahrzehntelang praktizierte moderate Wachstum der Gemeinde auch mit Einfamilienhausbebauung an dafür geeigneten Siedlungsbereichen ausweiten, um so dem Ziel einer möglichst ausgewogenen und vielfältigen Wohn- und Bevölkerungsstruktur zu entsprechen.

In der Gemeinde Karlsfeld ist der Bedarf an Einfamilienhäusern derzeit nach wie vor groß. Zudem soll auch für die ansässige Bevölkerung die Möglichkeit zur Eigentumsbildung geboten werden, um damit auch die Identitätsbildung für den Wohnstandort Karlsfeld zu verbessern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Grundstück liegt in der Mitte der sog. "Schwarzhölzl-" oder auch "Handwerkersiedlung". Das bisher unbebaute Grundstück wurde als Kinderspielplatz benutzt. Eine Teilfläche soll als öffentlicher Kinderspielplatz erhalten bleiben, der übrige Bereich wird entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in Reihenhaushausform überbaut.

3. Örtliche Situation, Struktur und Problematik

Die Schwarzhölzl-Siedlung ist etwas isoliert im Nordosten der Gemeinde Karlsfeld gelegen, östlich der Bajuwarenstraße (St 2063) und südlich der B 471. Sie ist über die Hochstraße und den Knoten mit der Bajuwarenstraße (St 2063) mit der zentralen Gemeinde vernetzt. Außerdem bestehen vielfältige Fuß- und Radwegebeziehungen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Buslinie mit Haltestelle im Bereich Hochstraße/Moosweg, also direkt am Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gemeinbedarfseinrichtungen für die Bewohner bestehen hier nicht. Schulen, Kindergarten usw. liegen im Ortsteil Nordost.

Im Osten der Siedlung schließt das Naturschutzgebiet "Schwarzhölzl" als Bestandteil des Dachauer Moores und des Regionalen Grünzugs "Grüngürtel Münchner Norden" an. Prägend für den Landschaftsraum sind neben den Bächen und Kanälen der Moorentwässerung die hier auftretenden größeren und kleineren Waldstücke in einer ansonsten eher ausgeräumt wirkenden Landschaft.

Die Siedlung ist kleinteilig strukturiert und besteht hauptsächlich aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, aber auch kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit überwiegend I - II Vollgeschossen. Einige Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft wirken verhältnismäßig stark überbaut, wozu auch die ausgebauten Dachgeschosse beitragen.

Die stadtlandschaftliche Struktur ist durch die Gegebenheiten dieser Kulturlandschaft geprägt. Die Bebauung erstreckt sich entlang der Gräben und Kanäle und in schmalen Streifen parallel zur langgestreckten Struktur der Felder.

Das zu beplanende Baugebiet umfaßt das Flurstück Nr. 828 an der Kreuzung Hochstraße/Moosweg. Es wurde bisher als Kinderspielplatz genutzt, der stark von dem ihn umgebenden Gehölzbestand geprägt wird. Städtebaulich wirkt diese Grünfläche inmitten der starr-linearen Baustrukturen der Handwerkersiedlung in offener Bauweise sehr ortsbildprägend, was nicht ohne Einfluß auf die städtebauliche Planung bleiben kann.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die bisherige Freiflächensituation an der Kreuzung Hochstraße/Moosweg als ortsbildprägendes Element, wenn auch in verminderter Größenordnung von ca. 900 qm, zu erhalten. Die Ausweisung und räumliche Anordnung der Baukörper erfolgt im Anschluß an die bestehende Bebauung und versucht den ortsbildprägenden Grünbestand in Teilbereichen zu erhalten.

Die vorgeschlagene Siedlungsstruktur selbst ist durchgrünt und gruppiert sich um einen kleinen Hof mit einem den Wohnhäusern direkt zugeordneten Kleinkinderspielplatz, der gleichzeitig eine Art „Treffpunkt“ sein soll. Die Baukörper werden durch niedergeschossigere Bauteile unterbrochen und insgesamt locker und bewußt nicht starr-gradlinig, sondern leicht schräg zueinander gestellt, um so die

optisch räumliche Wirkung im Interesse der zukünftigen Bewohner aufzuweiten und ein ansprechendes Wohnumfeld mit vielen optischen Bezügen zu gewinnen.

Der Kinderspielplatz dient der gesamten Handwerker-Siedlung. Wie auch heute sind die Randbereiche zur Straße einzugrünen und einzuzäunen, um so eine Sicherheit der hier spielenden Kinder zu gewährleisten. Zugänge erfolgen südlich des nord-westlichen Garagenkomplexes und am Westrand der südlichen Bebauung.

4.2 Baustruktur und Wohnformen

Die Reihenhäuser haben 35°- 40° geneigte Satteldächer oder Pultdächer. Um eindeutige Festsetzungen zu ermöglichen, sind die maximalen Wandhöhen und die maximale. bzw. minimal zulässigen Dachneigungen festgesetzt, in denen in Bezug auf die einzelnen unterschiedlich großen Bauräume für die Hausgruppen die Gebäudeplanung der Reihenhäuser erfolgen kann. Dabei besteht das Ziel, die Hausgruppen insgesamt gestalterisch aufeinander abzustimmen und pro Hausgruppe auch einheitlich zu gestalten.

Für die Garagen und Carports werden begrünte Dächer festgesetzt und der Stellplatzbereich soll so angelegt werden, dass möglichst viel des bestehenden Gehölzbestandes erhalten werden kann.

Gegenüber den nördlichen Nachbarn ist nördlich des Parkplatzes eine Lärmschutzpergola anzulegen. Die pergolaartige Holzkonstruktion ist mit einer geschlossenen Holzwand in 2 m Höhe zu versehen, die beidseitig zu begrünen ist. Zur Abschirmung des Gartenbereichs der südlichen Bebauung zum Kinderspielplatz ist an der westlichen Grundstücksseite ebenfalls eine lärmschützende Pergola zu errichten.

Die Festsetzungen zur Gestaltung verfolgen das Ziel einer städtebaulichen Einbindung in die hier gewachsenen Strukturen mit rot/Kupferrot eingedeckten Sattel- oder Pultdächern, einer zurückhaltenden Gestaltung der im Dachraum erforderlichen Gauben und einer möglichst weitgehenden Begrünung der Garagen (begrünte Dächer und Fassaden).

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es sind insgesamt 15 Reihenhäuser vorgesehen. Durch die eingestellten niedrigeren Zwischenbauten (2 Vollgeschosse) kann auch größeren Wohn- und Raumbedürfnissen z.B. von Familien Rechnung getragen werden.

Das Baugebiet wird wegen seiner zentralen Lage an Hochstraße und Moosweg als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Aufgrund der differenziert festgesetzten Bauräume ergibt sich eine offene Bauweise.

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind in Bezug auf die nördlichen und östlichen Nachbarn und Wohnquartiere in jedem Fall zu berücksichtigen, auch wenn die Bauräume für den Fall eingeschossiger Vor- und Anbauten zu den nördlichen und östlichen Nachbarn Spielraum bieten.

4.4 Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird von der Hochstraße im Westen und vom Moosweg im Süden umgeben. Für das kleine Baugebiet werden weder eine neue Erschließungsstraße noch ein befahrbarer Wohnweg vorgesehen. Der östliche Weg und der nördliche Weg werden als 3 m breiter Fuß- und Radweg angelegt, der auch die Feuerwehrezufahrt (rückwärts raus) ermöglicht.

Die inneren Wege sind bewußt schmal gehalten, sie dienen der internen Erreichbarkeit und der Vernetzung mit dem zentralen Treffpunkt-Platz in der Mitte. Von Westen führt ein Fußweg über den Kispi zu diesem Platz, der auch eine Funktion als Zufahrt der Feuerwehr übernehmen soll, was bei der Realisierung zu beachten ist (z.B. Rasenpflasterverbreiterungen entsprechend den zugeordneten Normen).

Die notwendigen zwei Stellplätze pro Reihenhauswohneinheit werden im Nordwesten als Garagen- Parkplatzhof sowie in Zuordnung zu den Reihenhäusern im Süden als Carports mit direkter Anfahrbareit vom Moosweg ausgewiesen.

Öffentliche Stellplätze sind als Längsparker nur am Moosweg vorgesehen, da entlang der Hochstraße die Bushaltestelle liegt. Die Stellplätze betreffen den öffentlichen Straßenraum, der Moosweg wird in diesen Abschnitten auf 4,5 m verengt, was auch eine wünschenswerte verkehrsberuhigende Wirkung hat.

5. Grünordnung

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Grünordnung sowohl in der Planzeichnung, als auch in den textlichen Festsetzungen vollständig integriert. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung leitet sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 20.08.1984 der Gemeinde Karlsfeld ab.

Auf dieser Grundlage aufbauend macht sich der Bebauungsplan zur Aufgabe, eine überzeugende planerische Vorgabe zur städtebaulichen Entwicklung einer zentralen Situation der Handwerkersiedlung zu formulieren. Im Mittelpunkt der Aussagen zur Grünordnung stehen dabei Maßnahmen zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen stadträumlichen Umfeldes auf ökologischer Grundlage sowie Maßnahmen zur Verminderung der durch die geplante Siedlungsentwicklung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

5.1. Rechtliche Grundlagen

Neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben Bebauungspläne auch darauf hinzuwirken, die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen zu sichern und

zu entwickeln sowie im Sinne eines Optimierungsgebotes mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umzugehen.

Die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 BauGB formuliert, wobei der die Zielsetzungen konkretisierende Belangekatalog in § 1 Abs. 5 BauGB die Gemeinden verpflichtet, unter anderem auch auf den Umweltschutz, den Naturschutz und auf die Landschaftspflege, das Wasser, die Luft und den Boden zu achten und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das Bauplanungsrecht verpflichtet damit die Bauleitplanung den Zielen des Umweltschutzes und kann durch das Instrument des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplans einen wesentlichen Beitrag zum vorsorgenden Umweltschutz leisten (Art. 3 Abs. 2 BayNatschG).

Besonderes Augenmerk wird im Bauplanungsrecht auf die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung gelegt. Die Abwägung ist in § 1 Abs. 6 BauGB geregelt. Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In der Abwägung muss die Gemeinde sich vor allem mit gegenläufigen Interessen auseinandersetzen. Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind in § 1a BauGB genannt.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als Änderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen können. Derartige Eingriffe sind, soweit sie vermeidbar sind zu unterlassen, und soweit sie unvermeidbar sind, auszugleichen, so dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Der Ausgleich erfolgt nach § 1 a Abs. 3 BauGB durch geeignete Festsetzungen (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) im Bebauungsplan.

5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 87 "östlich der Hochstraße und nördlich des Moosweges" stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar: Boden wird versiegelt, Lebensräume für Flora und Fauna gehen verloren, Niederschlagswasser kann nicht mehr ungehindert versickern, die versiegelten Flächen beeinträchtigen die lokalklimatischen und hydrologischen Verhältnisse.

Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB sind Städte und Gemeinden verpflichtet, Eingriffe in Natur und Landschaft - sofern sie nicht vermieden werden können - durch Aufwertung anderweitiger Flächen zu kompensieren (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist seit dem 01.01.2001 auch für die bayerischen Kommunen verbindlich.

Im vorliegenden Planungsfall greift die Verpflichtung zur Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung allerdings nicht, da hier auch ohne Bebauungsplan bereits ein gültiges Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

5.3. Übergeordnete Planungen

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes, in der sog. "Schwarzhölzl-Siedlung". Es gehört zum Landschaftsraum 07 Dachauer und Freisinger Moos.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 828 und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld vom 20.08.1984 teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Grünfläche mit der Nutzung Kinderspielplatz dargestellt.

5.4. Lage, örtliche Situation und Bestandsaufnahme

Der Bebauungsplanumgriff befindet sich in einem zentralen Bereich der sog. Schwarzhölzlsiedlung, die etwas isoliert im Nordosten der Gemeinde Karlsfeld liegt. Die Schwarzhölzlsiedlung ist über die Hochstraße und den Knoten mit der Bajuwarenstraße (St 2063) an den Kernort Karlsfeld angebunden. Im Osten grenzt das Naturschutzgebiet "Schwarzhölzl" als Bestandteil des Dachauer Moores und des Regionalen Grünzugs "Grüngürtel Münchner Norden" an die Schwarzhölzlsiedlung an.

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Hochstraße, im Süden vom Moosweg begrenzt. Es ist eben und liegt etwa 80 cm unter dem Niveau der angrenzenden Straßen. Im Norden und Osten wird die künftige Baufläche von der bestehenden Bebauung an der Schwarzhölzlstraße und am Moosweg flankiert. Es handelt sich dabei überwiegend um Gebäude in offener Bauweise mit Gartengrundstücken.

Der gesamte Umgriff ist derzeit unbebaut und wird als Spiel- und Bolzplatz genutzt. Er wird von Bäumen (Spitz-Ahorn, einzelne Berg-Ahorn und Birken) und einer freiwachsenden Hecke (Hartriegel, Hasel, Schlehe) räumlich gefasst und gegliedert. Die Böschungen und die Flächen zwischen den Spielbereichen sind Gebrauchsrasen- bzw. Wiesenflächen.

5.5. Bestandsbewertung

Bei der Bestandsbewertung werden die innerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegenden Flächen in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter wie Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie in Hinblick auf ihre Bedeutung für das Landschaftsbild untersucht.

Die Fläche besitzt in mikro- und mesoklimatischer Hinsicht im Vergleich zu den umgebenden Ortslagen, die aufgrund ihrer Bebauung und dem damit verbundenen

Versiegelungsgrad eine höhere Wärmespeicherung aufweisen, eine größere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss. Diese Funktionen werden durch die geplante teilweise Bebauung der Flächen und die damit verbundene Versiegelung reduziert, was zu einer Beeinträchtigung des Klimapotentials in diesem Bereich führt. Ebenso wird durch die Bebauung der Flächen das Wasserdargebotspotential und die natürliche Bodenfunktion negativ beeinflusst, da Versickerungsflächen verloren gehen.

Die vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen bilden den Lebensraum unterschiedlicher Tier- und Pflanzenarten und tragen damit zur Bereicherung des Ökosystems bei. Die randlichen Baumreihen bestimmen nicht nur die ökologische Funktion der Fläche, sondern prägen auch das Orts- und Landschaftsbild sehr positiv. Im Siedlungsraum tragen sie zu seiner Gliederung und Belebung bei, verbessern durch das Ausfiltern von Staub und Schadstoffen die Qualität der Luft und wirken mikroklimatisch der stärkeren Aufheizung von versiegelten Flächen entgegen.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche als Spielplatz, der geringen Artendiversität und des relativ geringen Alters der Bäume und Sträucher ist die Bedeutung der Vegetationsstrukturen für den Artenschutz als eher gering anzusehen. Ihr Wert liegt vielmehr in ihrer Bedeutung als nutzbarer und optisch wirksamer Freiraum in einer bebauten Umgebung, der eine Bereicherung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes darstellt.

Die Zusammenschau der verschiedenen Schutzgüter (Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild) läßt deshalb den Schluss zu, dass die derzeit unbebaute, stark anthropomorph überformte Fläche eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist.

5.6. Auswirkung der Planungsabsicht auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Planungsabsicht der Gemeinde Karlsfeld, ihre Siedlungsfläche im Bereich der Schwarzhölzlsiedlung zu ergänzen und damit eine "Baulücke" zu schließen stellt gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die aktuellen Funktionen der Fläche für den Naturhaushalt teilweise verloren gehen bzw. eingeschränkt werden. Eine wichtige Aufgabe des Bebauungsplans ist es deshalb Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert werden können, um damit den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

5.7. Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung, Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 87 ist die Grünordnung integriert. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind, neben

anderen Rechtsvorschriften, insbesondere die Aussagen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB.

Die Maßnahmen der Grünordnung versuchen die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs zu minimieren bzw. zu kompensieren und unterstützen das Planungsziel der Gemeinde im Rahmen der baulichen Entwicklung ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld auf ökologischer Grundlage zu schaffen.

Bereits die Standortwahl kann als wichtige Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angesehen werden, da durch die Schließung einer "Baulücke" im zentralen Bereich einer bereits bestehenden Siedlung ein weiterer Landschaftsverbrauch im Außenbereich vermieden wird.

Durch die Festsetzungen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nicht nur die Erlebnisqualität des Wohnumfeldes gesteigert, sondern durch die Bereitstellung von Habitaten auch ein aktiver Beitrag zum Artenschutz geleistet. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen sowie der verbleibende Kinderspielplatz leisten darüber hinausgehend einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, da sie ablesbare Gliederungen von Nutzungsbereichen sowie die Erlebbarkeit von räumlichen Ordnungen und Zusammenhängen vermitteln. Die vorhandenen Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen müssen soweit möglich erhalten bleiben und in dieses System integriert werden, da sie aufgrund ihrer Größe und Ausprägung eine wichtige Rolle im Naturhaushalt spielen und als weithin sichtbare Merkmale und Gliederungselemente zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes beitragen.

Die öffentlich nutzbaren Freiräume besitzen, bedingt durch die bauliche Dichte, primär soziale Funktionen; sie dienen vor allem als Verkehrs- und Verbindungsräume und als Räume für soziale Interaktionen. Eine abwechslungsreiche Gestaltung des Wohnumfeldes soll dafür sorgen, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Erlebnis- und Kommunikationsräume geschaffen wird. Charakteristisch sind dafür die Fußwege, Wohnwege, der randliche Kinderspielplatz und die zentral gelegene Kleinkinder-Spielfläche.

Neben den öffentlich nutzbaren Freiräumen prägen vor allem die privaten Reihenausgärten das grüne Erscheinungsbild des neuen Baugebietes, die in erster Linie einen privaten Wohnraum im Freien bieten sollen. Besondere Anforderungen werden dabei an die Raumbildung und an die Schaffung einer gewissen Intimität als notwendige Voraussetzung für die „Wohnfunktion“ der Gärten gestellt. Die Vorgartenzone der Reihenhäuser vermittelt zwischen Haus und "Straßenraum" und damit zwischen der privaten und öffentlichen Sphäre. Sie besitzt eine wichtige Aufgabe als Kommunikationsraum und sollte deshalb, aber auch aufgrund der relativ beengten Platzverhältnisse, nicht eingefriedet werden.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit möglich standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Um die Zielvorstellungen des

Bebauungsplans umsetzen zu können, ist den Bauanträgen der Einzelbaumaßnahmen jeweils ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert.

Wegen der baulichen Dichte wird der Verwendung von Klettergehölzen ein wichtiger Stellenwert beigemessen. Die offenen Stellplätze und Carports werden durch berankte Pergolen überbaut, ebenso werden die vorgesehenen Lärmschutzpergolen sowie die Wände der Garagen durch Klettergehölze begrünt.

Die Begrünung von Bauwerks- und Gebäudeteilen leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag zum optischen Erscheinungsbild der Siedlung sondern auch zur Arten- und Habitatvielfalt und damit zur Verbesserung der Lebens- und Umweltqualität. Zunächst übernehmen Kletterpflanzen an Bauwerken gestalterisch ästhetische Funktionen. Hierbei sind die Aufwertung der gebauten Wohnumwelt durch die Erhöhung natürlicher Formen- und Farbenvielfalt sowie das Naturerlebnis im Wandel der Jahreszeiten zu nennen.

Aus siedlungsökologischer Sicht hat die Begrünung von Bauwerken eine nachhaltige positive Wirkung, indem sie klima- und lufthygienische Funktionen übernimmt, wie die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Kühlung und Staubfilterung und einen wichtigen Beitrag als Nahrungsspeicher für eine Vielzahl von Tieren unterschiedlicher Entwicklungsstufen leistet.

Als sommerliche Sonnenschutzmaßnahme verhindern Fassadenbegrünungen eine extreme thermische Belastung aufgehender Wände und können durch den Entzug von Boden- und Wandfeuchte zusätzlich kostenmindernd zur Material- und Werterhaltung der Fassaden beitragen. Die flächenhafte Begrünung von Fassaden kann also ganz allgemein gesprochen einen bedeutenden Image- und Wertfaktor für Gebäude darstellen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Neuanpflanzungen sollen möglichst innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude im vollen Umfang hergestellt werden, damit das beabsichtigte optische und funktionale Erscheinungsbild des neuen Siedlungsteils erreicht wird. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln und in ihrem Bestand zu erhalten. Zur Durchsetzung der Festsetzungen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann die Gemeinde nach § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist zu bepflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Bebauung sowie das Maß der baulichen Nutzung (Gesamtversiegelungsgrad der Umgriffsfläche ca. 40 %) garantiert, dass ein Großteil der Grundstücksflächen von Bebauung und Versiegelung freigehalten bleibt, und damit die natürlichen Bodenfunktionen überwiegend aufrecht erhalten werden können. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind die Fahrbahnflächen auf ihre funktionale Mindestbreite beschränkt. Fußwege, private Wohnwege sowie Stellplätze und die Fahrgasse des Gragenhofes sind mit versickerungsfähigem Deckenmaterial zu versehen, um eine zumindest teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorort zu gewährleisten.

Im Gegensatz zur früheren Auffassung, in der als oberstes Ziel der möglichst schnelle Abfluss des Regenwassers von den Grundstücksflächen gefordert war, gilt heutzutage der Grundsatz, das Niederschlagswasser möglichst nahe am Entstehungsort zu speichern, zu nutzen oder zu versickern. Um dieses Ziel zu erreichen, muss der Abfluss verzögert und das Wasser so lange wie möglich an der Oberfläche gehalten werden. Die Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke trägt dazu ebenso bei wie die Befestigung von Verkehrsflächen, Wegen, Stellplätzen, Terrassen etc. mit versickerungsfähigem Pflastermaterial.

Die geplante Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) auf den entsprechenden Grundstücksflächen wirkt sich dabei ebenso positiv auf den Bodenwasserhaushalt aus wie die festgesetzte extensive-vegetationstechnische Begrünung der Garagen -Dachflächen.

6. Lärmschutz, Emissionen, Altlasten und Technische Infrastruktur

Durch die in der Bauleitplanung geregelte Bebauung westlich der Hochstraße mit den erforderlichen Lärmschutzwänden, kann hier davon ausgegangen werden, daß keine weiteren aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Altlasten sind nach Aussage der Gemeinde Karlsfeld auf dem bisher als Kinderspielplatz genutzten Grundstück nicht vorhanden.

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abfall- und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

7. Städtebauliche Daten

Umgriff	ca. 5 590 m ²
Straße Moosweg	ca. 649 m ²
KISPI	ca. 910 m ²
Klein-KISPI	ca. 45 m ²
Fußwege	ca. 560 m ²
Nettobauland	ca. 3 435 m ²
Grundfläche (incl. CP, ST, Zufahrten)	ca. 1 665 m ²
Bruttogeschoßfläche (Grundfläche Gebäude x 2,66)	ca. 2 580 m ²

Der Einwohnerzuwachs beträgt bei 15 Reihenhäusern ca. 45-50 Personen.

Gemeinde Karlsfeld

Karlsfeld, 10.1.2002

NUSTEDE
1. Bürgermeister