

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 62

der Gemeinde Karlsfeld i. d. F. vom 17.07.1986

Plangebiet: Waldstraße im Ortsteil Rothschaige

---

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

## 2. Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Karlsfeld will durch diesen Bebauungsplan die Möglichkeit schaffen, größere Grundstücke an der Waldstraße mit zusätzlichen Eigenheimen zu bebauen, um damit dem Wunsch der ansässigen Bevölkerung nach eigentumsbildenden Maßnahmen entgegenzukommen.

## 3. Örtliche Situation

Der Geltungsbereich ist entlang der Waldstraße mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die tiefen Grundstücke sind nach Süden zu mit Bäumen bestanden, für die eine eigene Bestandserhebung erfolgte (siehe Abschnitt 6: Grünordnung). Das Bauland grenzt im Westen an den Reschenbach, einen Bachlauf mit grünen Uferzonen. Westlich anschließend folgt landwirtschaftliche Nutzung, die auch so im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Der Geltungsbereich wird südlich von einem schmalen Bachlauf auf Privatgrund begrenzt. Weiter südlich ist ein gliedernder Grünstreifen vorgesehen. Die Waldstraße ist nach Osten zu mit relativ kleinen Häusern auf großen Grundstücken bebaut, zur Münchner Straße hin besteht gewerbliche Nutzung. Hier ist die Überbauung der Grundstücke so groß, daß das sonst übliche Bild einer intensiv durchgrünten Stadtlandschaft empfindlich durchbrochen ist.

Der Ortsteil Rothschaige hat keine eigene Mitte. Wohnfolge- und Gemeinbedarfs-einrichtungen fehlen hier. Sie liegen im Gebiet von Karlsfeld-Nordost beim Rathaus bzw. an der Krenmoosstraße.

## 4. Städtebauliche Planung

Entwicklung einer zweiten Häuserreihe mit insgesamt 4 freistehenden Einfamilienhäusern. Bebauung eingeschossig mit ausbaubarem 45° -Dach. Die Situierung erfolgte unter weitgehender Schonung des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes.

Ziel der Planung ist eine bescheidene Einfügung der neuen Gebäude in den zusammenhängenden, von Großbäumen geprägten Grünraum. Die Erschließung erfolgt durch 2 schmale Stichwege als Zufahrt zu den Garagen, vor denen jeweils ein kleiner Wendeplatz liegt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an Elektrizität, Wasser, Kanalisation sind vorhanden. Ebenso ist die Müllabfuhr gewährleistet.

#### 6. Grünordnung

Das Bebauungsgebiet, der potentiellen natürlichen Vegetation des Erlen - Eschen - Auwaldes (Pruno - Fraxinetum) und des Fichten - Erlen - Auwaldes (Circaeo - Alnetum glutinosae) zugeordnet, ist mit einem lockeren Baumbestand aus hauptsächlich Fichten und Birken überstellt. Optisch dominierend sind drei große Buchen als geschlossene Gruppe, mehrere sehr große Birken und die zum westlichen Ortsrand gelegene, überalterte Thujahecke. Die Fichtenbestände, bei denen es sich teilweise um ehemalige Fichtenhecken handelt, sind größtenteils in schlechtem Zustand, wie aus dem Baumbestandsplan M 1:500 vom 16.08.1985 hervorgeht. In dem Bebauungsplan sind nur die Bäume aufgenommen, die im Bestandsplan als in sehr gutem und gutem Zustand bewertet sind. Diese Bestände und auch der nicht aufgenommene Baumbestand, im Bestandsplan als leicht beschädigt eingestuft, wird grundsätzlich erhalten und ist während der Bauzeit ausreichend gegen Beschädigungen aller Art zu schützen. Gefällt werden müssen eine ehemalige Fichtenhecke (6 Bäume) in schlechtem Zustand, eine Blautanne, eine kleine Eiche und 4 Fichten in Einzelstellung, deren Zustand als schadhafte oder krank eingestuft ist. Von den als erhaltenswert bewerteten Bäumen können nur 2 Bäume nicht erhalten werden, und zwar eine Fichte mit 35 cm Stammdurchmesser und eine Birke von 40 cm Durchmesser. Im Hinblick auf die umfangreiche Ersatzpflanzung (27 Bäume), die in den Arten dem Standort gerechter sind, der Förderung des Landschaftsbildes durch die Umbildung des überwiegend aus Koniferen bestehenden Baumbestandes (61 % Nadelhölzer) in einen Bestand mit höherem Laubanteil und die vorgesehene Ortsrandeingrünung mit heimischen Sträuchern an Stelle der alten Thujahecke ist die Fällung der o.g. Bäume durchaus vertretbar, teilweise sogar begrüßenswert.

Die Arten der zur Neupflanzung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind standortgerecht und entsprechen der potentiellen natürlichen Vegetation.

Zum westlichen Ortsrand hin werden 7 neu zu pflanzende Bäume zur Verstärkung der Ortsrandeingrünung vorgeschlagen. Im Straßenraum der Waldstraße sind zur Gliederung des Straßenraumes 5 neu zu pflanzende Laubbäume vorgesehen. Als Straßenbäume werden unter den zulässigen Arten die Stieleiche und die Winterlinde (Bäume 1. Ordnung), bei den Bäumen 2. Ordnung die Eberesche empfohlen.

Das Gebiet, das im Landschaftsplan als wertvoller Landschaftsbereich eingestuft ist, wird durch die vorgesehenen Neupflanzungen stärker durchgrünt, die Umstrukturierung des Baumbestandes und die neue Ortsrandeingrünung beeinflussen das Landschaftsbild sicherlich positiv. Im Hinblick auf diese Maßnahmen und auf die Tatsache, daß es sich bei der neuen Bebauung um eine rückwärtige Bebauung auf bisherigem Privatgartengelände handelt, die vom Ortsrand und der Waldstraße her nicht einsehbar ist, werden für die Landschaft keine negativen Auswirkungen entstehen, insbesondere da keine andere Nutzungsart der Gartenflächen vorgesehen ist als bisher.

#### 7. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	ca. 8.250 qm
öffentl. Wasserfl. im Westen	ca. 750 qm (einschl. Randgrün)
Verkehrsflächen	ca. 1.350 qm
Nettobauland	ca. 6.150 qm

GFZ ist mit max. 180 m<sup>2</sup> Geschoßfläche je Haus festgesetzt.  
Es entstehen 4 neue Hauseinheiten mit 8 Garagen.  
Bei 4 Häusern beträgt der Einwohnerzuwachs ca. 15 Personen.

#### 8. Überschlüssig ermittelte Kosten, welche durch die baulichen Maßnahmen entstehen (erstmalige Herstellungskosten)

Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt. Kosten fallen daher keine an.

#### 9. Künftig laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

Diese geringfügige Erweiterung macht sich in den Unterhaltskosten nicht bemerkbar.

Gefertigt am: 06.09.1985  
Geändert am: 18.09.1985  
10.04.1986  
18.04.1986  
17.07.1986

GEMEINDE KARLSFELD



D a n z e r

1. Bürgermeister