

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 58 b
der Gemeinde Karlsfeld

Plangebiet: Nördlich der Falkenstraße zwischen Krenmoosstraße und St 2063

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Bereich zwischen Krenmoosstraße und St 2063, nördlich der Falkenstraße, ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohngebiet ausgewiesen. Die Gemeinde Karlsfeld erstellt für diesen Bereich Bebauungspläne, um diesen derzeitigen Randbereich zwischen der Siedlung an der Garten-/Krenmoosstraße (westlich) und der Siedlung Fasanenstraße (östlich St 2063) städtebaulich und landschaftlich zu ordnen, zu arrondieren und besser in das Siedlungsgefüge zu integrieren.

Überdies besteht im Siedlungsschwerpunkt, gemäß den großflächigen Wohngebietsausweisungen im FNP, ein Bedarf nach qualifiziertem Wohnraum.

Die Gemeinde Karlsfeld sieht in diesem Bereich die Chance, aufgrund des vorhandenen wertvollen Grünbestandes, die Planungsidee "Gartenstadt" im Sinne der früheren Zielvorstellung des städtebaulichen Wettbewerbs von 1970 "Kleine Stadt Karlsfeld zwischen München und Dachau" ohne überzogenen Anspruch im Sinne heutiger Karlsrufer Wohnvorstellungen zu realisieren. Außerdem wird durch die Ausweisung dieses Gebietes eine bessere Verflechtung mit der "Splittersiedlung" Fasanenstraße nördlich des Gewerbegebietes erwartet.

Die Bebauungsplanung sollte zunächst den gesamten Bereich zwischen St 2063 und Krenmoosstraße nördlich der Falkenstraße umfassen. Diese Planung konnte aber nur bis Anfang 1985 im Zusammenhang verfolgt werden. Am 23.5.85 beschloß der Gemeinderat, zunächst einen Bebauungsplan nur im südöstlichen Teilbereich um die neue Bussardstraße aufzustellen. Dieser Plan ist inzwischen rechtskräftig geworden.

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt, noch 1986 die fehlende Fläche zwischen diesem Bebauungsplan und den bebauten Bereichen nördlich der Falkenstraße bebauungsplanmäßig zu erfassen.

2. Örtliche Situation

Das Baugebiet liegt zwischen Krenmoosstraße im Westen und St 2063 im Osten nördlich des Bebauungsplanes Nr. 58 a.

Eine Erschließung des Baugebietes von der Krenmoosstraße her ist möglich.

Die St 2063, als überörtliche Hauptverkehrsstraße am Ortsrand, bringt für das Baugebiet durch den starken Kfz-Verkehr Emissionen, so daß entsprechende Schutzvorkehrungen notwendig werden. Eine Erschließung des Baugebietes von der St 2063 aus ist nicht möglich.

Derzeit besteht ein geteilter Fahrweg parallel zur St 2063, der von der Falkenstraße aus den Ostteil des Baugebietes erschließt.

Das Baugebiet ist in mehrere private Grundstücke unterschiedlicher Größenordnung unterteilt. Eine Umlegung ist nicht beabsichtigt.

Die kleineren Grundstücke im Osten sind mit sehr einfachen kleinen Häusern bebaut, die nicht weiter erhalten werden sollen. Der Westteil des Baugebietes ist ein teilweise gewerblich genutztes Grundstück, das mit einem Wohn- und gewerblichen Gebäuden bestanden ist, die abgebrochen werden sollen.

Weiter westlich liegen nördlich der Gartenstraße ein Einfamilien- und Reihenhausbaugebiet von E+Dach bis E+I+Dach.

Baumbestand ist reichlich vorhanden. Er bestimmt das stadtlandschaftliche Gefüge ganz entscheidend und soll in seinem wertvollen Bestand daher erhalten bleiben. Zusammen mit den Grundstücken wurde der Baumbestand vom Ing.-Büro Nevries-Neumeier vermessen. Vom Ing.-Büro Kindhammer wurde eine Wertung des Baumbestandes vorgenommen. Dabei zeigte sich, daß vor allem der Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen ortsbildprägend für die Stadtlandschaft der Gemeinde in diesem Bereich ist. Obwohl im FNP hier keinerlei öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind, sieht die Gemeinde die Chance, durch den Erhalt wertvoller Bäume die auch im Interesse des ökologischen Gleichgewichts notwendige Durchgrünung ihrer besiedelten Flächen zu gewährleisten. Die städtebauliche Planung muß also den wertvollen Baumbestand berücksichtigen.

Eine weitere Bindung ist die im FNP dargestellte Fußwegverbindung aus den nordöstlichen Wohngebieten der Flächennutzungsplanung zur Schule über einen östlich der Feuerwehr bereits an die Gemeinde abgetretenen Weg.

Vorherrschend im Norden ist hier jedoch landwirtschaftliche Nutzung.

Der FNP weist auch hier für den gesamten Bereich zwischen St 2063 und Hochstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Ein Anschluß an die Ver- und Entsorgung ist sofort möglich.

Eine Erdgasleitung parallel zur St 2063 ermöglicht einen direkten Anschluß des Baugebietes, so daß von einer relativ umweltfreundlichen Beheizung ausgegangen werden kann.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Jugendheim, liegen südlich benachbart. Im FNP wird durch einen Geh-/Radweg eine ganz enge Verklammerung aufgezeigt.

Läden, Post und katholische Kirche liegen an der südlichen Krenmoosstraße.

Die Haltestelle einer öffentlichen Buslinie im MVV liegt an der Gartenstraße in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs. Damit ist ein guter Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr und an die S-Bahn gegeben.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Stadtlandschaftliches Konzept

Der Maßstab der Nachbarbebauung mit unterschiedlichen großen Einzelgebäuden in offener Bauweise mit starker Durchgrünung wird aufgenommen. Ein mittlerer schmaler Grünzug von West nach Ost gliedert das gesamte zukünftige Baugebiet durch seine erhaltenen bestehenden Großbäume und schafft damit auch eine stadtlandschaftliche Leitlinie gestalterischer und funktionaler Art zwischen den besiedelten Flächen im Westen (Gartenstraße) und Osten (Fasanenstraße jenseits der St 2063), wobei durch eine Fußgängerbrücke diese Verbindung am wirkungsvollsten werden könnte.

Die Gebäude sind in frei gestalteter lockerer hofartiger Form gruppiert unter Berücksichtigung des zahlreichen erhaltenswerten Baumbestandes. Ziel der Planung sind kleine überschaubare Einheiten, die für die Bewohner positive Orientierung, Identifikation mit dem "eigenen Wohnhof" und seiner "Nachbarschaft" bringen sollen. Dementsprechend sind auch die verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenflächen so gestaltet, daß sie nicht nur funktionierende Fläche für das Kfz sind sondern vor allem auch zum Lebensraum für die Bewohner - Kinder wie Erwachsene - werden und mit ihren erhaltenen bzw. neu geplanten Bäumen ein gesundes Wohnklima schaffen.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen und der umfangreiche Erhalt wertvoller Baumsubstanz lassen einen stark durchgrüntem stadtlandschaftlichen Siedlungsraum im Sinne des Siedlungsbildes "Gartenstadt" entstehen.

Hiermit setzt die Gemeinde Karlsfeld konsequent eine stärkere Durchgrünung des Siedlungsgefüges fort, wie sie in den Bebauungsplänen der letzten Jahre angestrebt wurde.

3.2 Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nur von der Krenmoosstraße als Zielprojektion der Planung in Form einer Schleife, die den jetzigen geteerten befahrbaren Weg parallel zur St 2063 zieht.

Das gesamte Erschließungsnetz ist als verkehrsberuhigtes Wohnstraßennetz gemeinsam für Kfz, Radfahrer und Fußgänger ausgewiesen. Die Straßenprofile sind bewußt frei mit unterschiedlichen Breiten und Aufweitungen gestaltet, um auch vom Straßenraum her die Planungsidee "Gartenstadt" zu unterstreichen. Die Straßen werden hier nicht als funktionale Verkehrsflächen, sondern als Lebensraum für die Bewohner gesehen. Verkehrsflächen sind mehr als Fahrbahn und Gehwege; sie enthalten hier sehr viele Verkehrsgrünflächen mit Großbaumpflanzungen und können auch zum Spielen mitbenutzt werden. Im öffentlichen Straßenraum kann daher das vorhandene Großgrün wirkungsvoll ergänzt werden, was bei einer rein funktionalen, auf das fahrende Auto minimierten Verkehrslösung nicht möglich wäre.

Im Rahmen der gemeindlichen Zielvorstellungen für Karlsfeld-Nordost sind auch verkehrsberuhigende Maßnahmen an der Krenmoos-/Gartenstraße vorgesehen, die auch durch Großbaumpflanzung eine weitere Verbesserung des Ortsbildes ermöglichen sollen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind am Rand des Baugebietes Garagenbauten festgesetzt, die gleichzeitig Lärmschutzfunktionen übernehmen im Westen zur Krenmoosstraße und vor allem im Osten - mit verbindenden Mauern - zur belastenden St 2063.

Öffentliche Stellplätze für Besucher sind an den Wohnstraßen nachgewiesen.

Das Wohnstraßennetz ist eng mit einem Netz von öffentlichen Geh- und Radwegen verflochten. Eine Hauptrichtung führt von der Schule durch das geplante Wohngebiet südlich der Falkenstraße, über diese östlich an der bestehenden Feuerwehr vorbei, durch das Baugebiet "Bussardstraße" weiter nach Norden, wo entsprechend den Ausweisungen im FNP weitere Wohngebiete entstehen können. Damit wird eine kurze Rad- und Fußwegverbindung zur Schule geschaffen, die im wesentlichen nicht auf von Kfz befahrbaren Verkehrsflächen geführt ist.

Bedeutsam ist die West-/Ost-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, von der Gartenstraße, am erhaltenen linearen Baumbestand vorbei nach Osten zu einer Fußgängerbrücke, die in den schmalen Grünraum zwischen Gewerbegebiet und Siedlung an der Fasanenstraße, östlich der stark befahrenen St 2063, leitet. Mit beiden Hauptzügen wird ein Wegenetz gebildet, das für viele Karlsfelder günstige Vernetzung zwischen Ortsmitte, Gemeinbedarf, Wohnen und Gewerbe schafft, wobei auch besonderer Wert auf eine verbesserte Integration der Siedlung an der Fasanenstraße in den Hauptort gelegt wird.

Um das neue Siedlungsquartier mit seinen vorhandenen und geplanten Bäumen im Sinne der kleinen "Gartenstadt" voll erlebbar zu machen, werden die wichtigen Verflechtungswege zu und aus den Wohnhöfen und -angern als Wege mit Gehrecht für die Öffentlichkeit ausgewiesen.

3.3 Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zwingende Festsetzungen über bestimmte Arten von im WA zulässigen Nutzungen (z.B. Läden im EG) erfolgen nicht. Ebenso werden bestimmte Nutzungen nicht ausgeschlossen, um bei der Größe des Baugebietes und der zu erwartenden langjährigen Realisierung etwas mehr Spielraum für Anpassung an heute noch nicht erkennbare Entwicklungen zu geben.

Vorgesehen sind Reihenhäuser entsprechend dem Umgriff der überbaubaren Fläche durch eng gesetzte Baugrenzen. Die Breite der Reihenhäuser soll 6 m nicht unterschreiten.

Es sind keine Festsetzungen getroffen über eine Gebäudetypologie.

Die Gebäudegruppen sind hof- und angerartig locker gruppiert und haben optischen Bezug zu den wichtigen Grünleitlinien. Bei stufenweiser Realisierung können so in sich geschlossene "nachbarschaftliche Einheiten" entstehen. Der Stadtgrundriß ist so kleinteilig angelegt, daß auch bei längerer Nichtbebauung von Teilgebieten kein Nachteil für das Ortsbild entsteht. Die Wohnseiten der Gebäude sind süd- und westseitig zu Gartenhöfen bzw. Vorgartenzonen an verkehrsberuhigten Wohnstraßen orientiert. Die Gestaltung des Wohnumfeldes im öffentlichen Bereich dient zur Steigerung der Wohnqualität.

Die Höhenentwicklung liegt bei E+I+ausgebautes Steildach (45 Grad) und paßt sich damit dem in diesem Gebiet üblichen Maßstab im Grundsatz an. Die ausgeprägte Dachlandschaft wird als wirkungsvolle Ergänzung zum Großgrün gesehen: Bäume und rote Dächer werden hier das Ortsbild entscheidend bestimmen.

Insgesamt wird aufgrund der intensiven Durchgrünung, der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen und der Nähe zu wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen hier ein Wohngebiet hoher Qualität entstehen können, das zur Image-Steigerung der Gemeinde Karlsfeld beitragen kann.

3.4 Lärmschutz

Der Lärmschutz an der St 2063 besteht aus durchgehenden Garagenbauten, die durch Mauern und Durchgänge mit Türen verbunden und überdies am Nordrand des Baugebietes nach Westen vorgezogen sind.

Die Garagenbauten müssen mit ihren Satteldächern so hoch sein, daß sie für die westlich folgenden Wohngeschosse ausreichend Schutz bieten.

Der Lärmschutz kann noch weiter maximiert werden, wenn die erste Reihe der Wohnbauten so gestaltet wird, daß die wichtigen Wohn- und vor allem Schlafräume so liegen, daß sie vom Lärm abgewandt sind. Das ist hier gut möglich, weil hier die begrünten Garten-Hofflächen westseitig liegen.

3.5 Ver- und Entsorgung

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

3.6 Grünordnung

Der Baumbestand des Baugebietes und seiner westlichen Nachbarschaft wird im wesentlichen durch einen lockeren Pappel-, Birken-, Fichtenbestand mit einigen eingestreuten Kiefern und Ahorn im Nordosten des Baugebietes, einigen Eschen, Birken und Ahorn an der Krenmoosstraße und am südlichen Rand, einigen Jungbirken- und Fichtenreihen in Nord-Süd-Richtung und einem überalterten Obstbestand entlang der nördlichen Grenze gebildet. Obwohl dieser Bestand in einem teilweise schlechten Zustand ist (Stangenwuchs und Windbruch im Wäldchen an der Nordostecke, Überalterung der Fichtenhecken), ist er seines ortsbildprägenden Charakters, seiner ökologischen und klein-klimatischen Wirkung (Windschutz) und der sehr klaren Raumgliederung wegen, grundsätzlich zu erhalten.

Alle im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind während der Bauzeit ausreichend zu schützen.

Entfernt werden nur einige im Bestandsplan mit "o" oder "-" bewertete Bäume (Krankheit, Windbruch, Stangenwuchs), Teile der überalterten und kranken ehemaligen Fichtenhecken und 5 kleinere Birken, Salweiden und Ahorn im Wäldchen an der Nordostecke des Gebietes, was im Hinblick auf die reichliche Ersatzpflanzung vertretbar ist.

Um den angestrebten Charakter einer Gartenstadt zu erhalten, sind zusätzlich zu dem zu erhaltenen Baumbestand umfangreiche Neupflanzungen vorgesehen. Die St 2063 wird zum Sicht-, Emissions- und Windschutz mit einer engen Baumreihe abgepflanzt.

Der nördliche und südliche Bebauungsrand wird mit zusätzlichen Großbäumen abgeschirmt.

Ebenfalls der Verkehrsberuhigung und intensiven Durchgrünung dienen die in Grüninseln stehenden Großbäume in den Verkehrsflächen im Inneren des Baugebietes. Parkplätze werden grundsätzlich mit Großbäumen überstellt, Grünzüge durch Baumpflanzungen markiert.

Um den Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen einen ausreichenden Lebensraum zu gewährleisten, sind die Bäume (vorzugsweise Ahorn und Eschen) in offene Baumscheiben mit mindestens 3,0 m Durchmesser, Kastanien als Markierungsbäume in offene, nicht unterpflanzte Baumscheiben von mindestens 4,0 m Durchmesser zu stellen.

Privatgärten sind ordnungsgemäß mit Rasen, Bäumen und Sträuchern einzugrünen, Zäune und Zwischenräume zu hinterpflanzen, um auch in den privaten Bereichen das angestrebte Bild der stark durchgrünten "Gartenstadt" zu erreichen.

Die Neupflanzungen im Baugebiet sollen durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen heimischen Arten erfolgen, die auf den vorhandenen Baum- und Strauchbestand abgestimmt sind und den einheitlichen Charakter der Durchgrünung gewährleisten sollen.

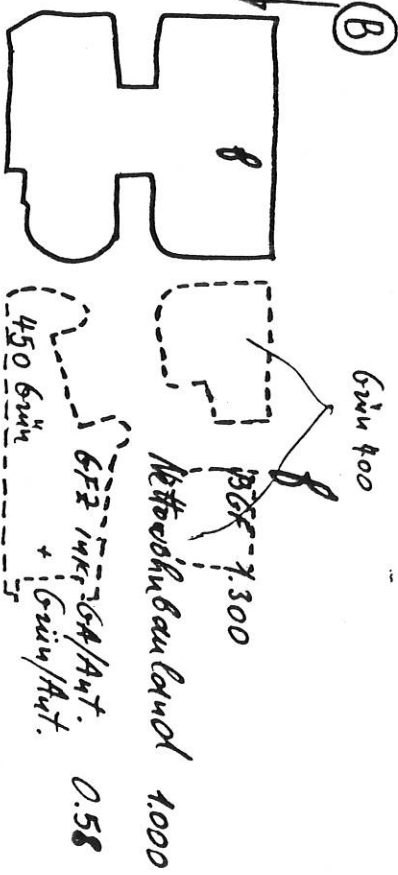
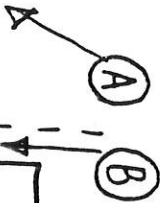
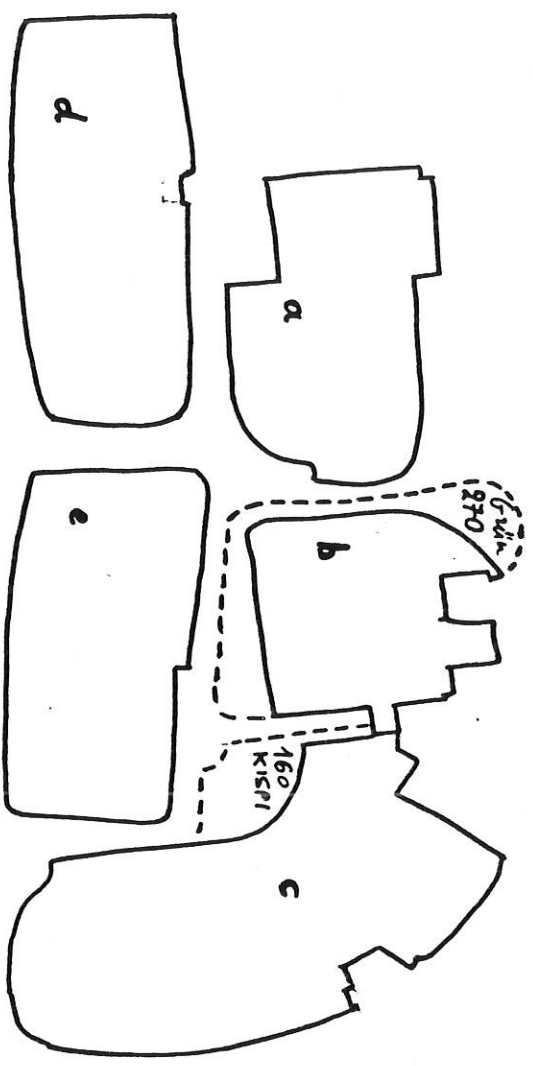
4. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 16.040 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 700 m ²
Nettobauland	ca. 9.120 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberühigte Wohnstraßen und Fuß- und Radwege einschl. Verkehrsgrün)	ca. 6.220 m ²
Max. zulässige Bruttogeschoßfläche	ca. 6.100 m ²
GFZ bezogen auf das Bruttobauland	0,38
GFZ bezogen auf das Nettobauland	0,66

Vorgesehen sind 30 Reihenhäuser und ca. 15 Wohneinheiten auf max. 1.300 m² Geschoßfläche im Ostteil, zusammen also ca. 45 Wohneinheiten.

Bei durchschnittlich 3,0 EW/WE ergibt sich ein Einwohnerzuwachs von ca. 135 Personen.

"BELKNER" Baugruartiere a... y Daten



a	BGF 800	BGF 500	BGF 1440	BGF 1180
	Nettowohnbauland 850	Nettowohnbauland 645	Nettowohnbauland 1.730	Nettowohnbauland 1.170

GFZ inkl. GA/Anteil + Grün/Anteil	0.70	GFZ inkl. GA/Anteil + Grün/Anteil	0.61	GFZ inkl. GA/Ant. + Grün/Ant.	0.72	GFZ inkl. GA/Ant. + Grün/Ant.	0.71
GFZ inkl. Grün/Anteil	0.84	GFZ inkl. Grün/Anteil	0.70	GFZ inkl. Grün/Ant.	0.75	GFZ inkl. Grün/Ant.	0.85

Bauwohnbauland 16.040m² Max-zulässige BGF 6.100m²

1. GFZ bezogen auf das Bauwohnbauland : 0.38
2. GFZ bezogen auf das Nettowohnbauland inkl. GA/Anteil + Grün/Anteil : 0.66
3. GFZ bezogen auf das Nettowohnbauland inkl. Grün/Anteil : 0.76



①

③ östlicher Bereich BELKNER FLÄCHEN

①

1.000 Nettoland
 380 GA fläche
 850 Grünflächen

 2.230

BGF 1300

$$GFZ = \frac{1300}{2.230} = 0,58$$

④ westlicher Bereich

170 NW Grünfläche

270 → bei dem ⑥ Quartier

160 KISPI

600 qm Grün Privat : 30 WE = 20 qm Grün / Haus

270 NW GA fläche

510 W GA "

780 qm GA fläche : 22 WE = 35,45 qm GA / Haus

⑤ östlicher Bereich

⑧

400 Grünfläche N

450 " S

850 qm Grün

70+210 280 N Garagefläche

100 S "

380 qm Garagen

9

A) Westlicher Bereich FLÄCHEN BELKNER

Nach Quartieren a) b) c) d) und e) geordnet

a)	850	Netto		
	100	Grün/anteil	5x20	
	177,25	GA/anteil	5x35,45	
	<hr/>			
	1.127,25			

800 BGF

$$GFZ = \frac{800}{1.127,25} = 0,70$$

d)	1.170	Netto		
	140	Grün/anteil	7x20	
	248,15	GA/anteil	7x35,45	
	<hr/>			
	1.558,15			

1120 BGF

$$GFZ = \frac{1120}{1.558,15} = 0,71$$

e)	1.100	Netto		
	120	Grün/anteil	6x20	
	212,7	GA/anteil	6x35,45	
	<hr/>			
	1.432,7			

960 BGF

$$GFZ = \frac{960}{1.432,7} = 0,67$$

3
B) östlicher Bereich

BELKNER FLÄCHEN

© 6 GA im eigenen Quartier schon vorhanden
+ 1 GA vom Quartier (b) } ⇒ 7 GA schon vorhanden

1730	Netto		
180	Grünanteil	9 x 20	
70,9	GA/anteil	2 x 35,45	(restliche 7 GA vorhanden)
<hr/>			
1980,9			
1440	BGF		

} GFZ = $\frac{1440}{1980,9} = 0,72$

b) 3 GA im eigenen Quartier schon vorhanden
zusätzlich noch 2 GA/anteil von den Gemeinschaftsgaragen

680	Netto		
60	Grünanteil	3 x 20	
70	GA/anteil	2 x 35,45	
<hr/>			
810			
480	BGF		
+ 20	Durchfahrt		
<hr/>			
500			

} GFZ = $\frac{500}{810} = 0,61$

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

5.1 Straßenherstellung

Die Gesamtkosten der Straßenherstellung belaufen sich auf ca. 300.000,-- DM, wobei 90 % von den Anliegern zu bezahlen sind.

5.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation betragen ca. 150.000,-- DM, wobei 120.000,-- DM durch den Herstellungsbeitrag gedeckt werden.

5.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung in Höhe von ca. 100.000,-- DM werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

6. Künftig laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

6.1 Straßen

Winterdienst und Kehren: 500,-- DM

6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(Kanalspülen) 200,-- DM



D a n z e r

1. Bürgermeister

1-86/30

begründ.nr58b s1-9