B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Karlsfeld
Plangebiet: Knoten südöstlich DAH 11 / nordöstlich B 304
(Möbelhof)
Flst. Nrn. 688, 688/1, 691, 691/1, 2, 3, 4, 5, 6, 692

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 49 wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Karlsfeld vom 13. 4. 1978 entwickelt. Der südwestliche Teilbereich ist entsprechend Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.
Das Baugebiet ist nach Nordosten erweitert und - verändert gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche mit Grünstreifen und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist die vorgesehene Erschließungsstraße des zukünftigen Gewerbegebietes, die im Knoten mit der DAH 11 direkt an die geplante Verlängerung der Rathausstraße anschließt, weiter nach Norden verschoben.
Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt eine Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Das neu ausgewiesene Baugebiet schließt an bestehende Wohn- und gewerbliche Nutzung an und arrondiert - zusammen mit Planungsvorschlägen auf Flst. Nr. 680 - diesen südöstlichen Siedlungsbereich von Karlsfeld.
Im westlichen Teilbereich besteht gewerbliche Nutzung, die sich entlang der B 304 fortsetzen könnte, so daß die gesamte Fläche im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen wurde.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich - ca. 2,75 ha groß - umfaßt etwa zur Hälfte bereits bebaute Flächen an der B 304 und arrondiert diesen städtebaulich wenig befriedigenden Siedlungsbereich nach Norden und Osten.

Das Baugebiet wird begrenzt

- im Südwesten durch die vierspurig ausgebaute B 304
- im Nordwesten durch die DAH 11 (zweispurig, mit Linksabbieger)
- im Nordosten durch die geplante Erschließungsstraße für die zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes
- im Südosten durch die Grenze zwischen Flst. Nrn. 688 und 680.

Die Entfernung zum S-Bahnhof Karlsfeld beträgt ca. 2 km.
An Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen liegen vom neuen Baugebiet entfernt

- Katholische Kirche St. Anna ca. 300 - 400 m
- Evangelische Kirche St. Cornelius ca. 600 - 700 m
- Post ca. 350 m
- Grund- und Hauptschule ca. 500 m
- Bürgerhaus ca. 500 - 600 m
- Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 300 - 400 m.

Das Gebiet wird somit optimal mit Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen versorgt und trägt umgekehrt zu deren Stärkung bei.

Die südliche Hälfte des Gebietes ist mit Einfamilien-, Doppel- und kleinen Mehrfamilienhäusern (nicht über 2 Vollgeschosse hoch) bebaut.
Im Westen liegt ein größeres gewerbliches Unternehmen (Karlsfelder Möbelhof) mit großen Verkaufsflächen und zahlreichen Kundenparkplätzen.
Erhaltenswerter Baumbestand ist innerhalb des bereits bebauten Teils geringfügig vorhanden (siehe Grünordnungsplan).
Auf der bisher unbebauten Fläche besteht kein schützenswerter Baumbestand.
Möglichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind durch den Bestand gegeben.

3. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

3.1 Städtebauliches Konzept

Im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung ist im Norden des Baugebietes ebenfalls Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern vorgesehen, die sich entlang der Erschließungsstraße des Wohngebietes staffeln und einen kleinen Hofraum mit Kleinkinderspielplatz umschließen. Die Häuser sind überwiegend in südliche Richtung mit ihren Wohnräumen orientiert. Durch die städtebauliche Anordnung wird ein Lärmschutz gegenüber Emissionen der DAH 11 und der Erschließungsstraße Gewerbegebiet erreicht.
Die vorhandene Höhenentwicklung und die Satteldächer werden aufgenommen.
Die gewerbliche Nutzung Ecke B 304/DAH 11 wird entlang der DAH 11 mit einem weiteren Bau fortgesetzt.
Hierdurch und durch den anschließenden Erdwall kann optimaler Lärmschutz gewährleistet werden.

3.2 Bauliche Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 2,75 ha ist im südlichen Teil als Misch-, im nördlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 27.500 qm
Nettobauland WA	ca. 4.450 qm
Nettobauland MI	ca. 14.200 qm
Grünfläche Lärmschutzwall	ca. 620 qm
Kinderspielplatz für Kleinkinder	ca. 330 qm
Garagenhof (GGa 21)	ca. 980 qm

Für die einzelnen Bauquartiere ergeben sich folgende Daten:

Quartier	Art der Nutzung	Netto-bauland	zuläss. Geschoßfl.	GFZ
a (ohne Wall)	WA	1.150 qm	830 qm	0,75
b (ohne Garagenhof)	WA	510 qm	415 qm	0,81
c	WA	1.400 qm	1.085 qm	0,77
d (ohne Garagenhof)	WA	1.390 qm	930 qm	0,67
WA insgesamt		4.450 qm	3.260 qm	0,73
e	MI	2.330 qm	1.860 qm	0,8
f	MI	11.870 qm	9.495 qm	0,8
MI insgesamt		14.200 qm	11.355 qm	0,8

An Neubauten sind vorgesehen

- 22 Reihenhäuser in den Quartieren a, b, c und d
- 2 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser im Quartier e
- 1 Gebäude für gewerbliche Nutzung im Norden von Quartier f

Die Einwohnerzahl berechnet sich mit

27 Hauseinheiten x 3,2 EW/HE = ca. 75 Einwohner.

3.3 Verkehrserschließung

Die zukünftige Erschließungsstraße für das geplante Gewerbegebiet tangiert das Baugebiet im Norden.
Über diese Straße werden die Neu- und in Zukunft auch viele der Altbauten erschlossen.
Von der Erschließungsstraße führt eine 6 m breite Stichstraße, die als Wohnstraße gemeinsam für Kfz. und Fußgänger ausgebildet werden soll, nach Süden.
Sie erschließt den Garagenhof für die Reihenhäuser und eine weitere schmale Stichstraße mit 1 Doppelhaus und 2 Einfamilienhäusern, deren Garagen auf den privaten Grundstücken liegen.
Die Erschließung des gewerblichen Betriebes Ecke B 304/ DAH 11 erfolgt wie bisher von der B 304, um das neue Wohnquartier mit seiner Wohnstraße vom gewerblichen LKW-Verkehr freizuhalten.

3.4 Ruhender Verkehr

Pro Haus- und pro Wohneinheit ist ein Garagenstellplatz vorgesehen. Die Reihenhäuser der Quartiere a bis d sind - mit Ausnahme der beiden östlichen Häuser von Quartier c, die im Ostteil dieses Quartiers zwei Garagen erhalten - einem gemeinsamen Garagenhof mit 21 Garagen zugeordnet.

Für Besucher sind
- 9 Stellplätze als Längsparker an der Erschließungsstraße Gewerbegebiet für Besucher Quartiere a bis d
- 6 Stellplätze am Ast der Wohnstraße nach Süden für Besucher der Wohngebäude der Quartiere e und f vorgesehen.

3.5 Grünflächen und Spielplätze

Als Lärmschutzmaßnahme ist ein dicht bepflanzter Wall an der DAH 11 vorgesehen.
Sowohl die DAH 11 als auch B 304 und Erschließungsstraße Gewerbegebiet werden alleeartig bepflanzt. Entlang der Erschließungsstraße ist ein schmaler Grünstreifen ausgewiesen.
Entlang der Wohnwege und um die Garagenhöfe und Stellplätze sind begleitende Baumpflanzungen festgesetzt.
Zwischen Quartier c und d ist für das Reihenhausgebiet ein ca. 330 qm großer Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Der Grünordnungsplan, verfaßt von Prof. Dr. Mühle, Dachau, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Karlsfeld.
Der Anschluß ist sofort möglich.

Die Abwässer werden in das gemeindliche Kanalnetz geleitet.
Der Anschluß ist ebenfalls sofort möglich.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der

Isar-Amper-Werke.

Eine Erdgasleitung verläuft entlang der DAH 11. Anschluß an die Erdgasversorgung ist möglich.

5. Realisierung

Die Bebauung der Quartiere a bis d einschließlich der Erschließungsstraße Gewerbegebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt in einem Zuge durch die Firma EIWOBAU MÜNCHEN.

Die Häuser im Quartier e werden von den Grundstückseignern individuell realisiert.

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

6.1 Straßenherstellung

Die Gesamtkosten der Straßenherstellung belaufen sich auf ca. 250.000,00 DM wobei 90 % vom Bauträger aufzubringen sind.

6.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

6.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserleitung werden durch den Rohrnetzkostenbeitrag gedeckt.

6.4 Kosten der Straßenbeleuchtung

Für die Ausleuchtung der Ortsstraßen sind ca. 8 Straßenlampen mit einem Kostenaufwand von ca. 15.000,00 DM notwendig.

7. Künftige laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage

Straßen (Winterdienst und Kehren)	=	2.000,00 DM
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Kanalspülen)	=	1.000,00 DM
Unterhalt der Straßenlampen	=	250,00 DM

Karlsfeld, 2. Juli 1979
Gemeinde Karlsfeld

D a n z e r
1. Bürgermeister

Geändert am: 30. Januar 1980