

B e g r ü n d u n g
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Karlsfeld vom 18. 8. 1970
für das Grundstück Flst.-Nr. 990, 989, 1016/5 Teilfläche aus
Flst.-Nr. 992 und 963 Gemarkung Karlsfeld.

1. Allgemeines

Um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen und die weitere
Bautätigkeit in der Gemeinde zu ordnen, soll das Grundstück
Flst.-Nr. 990, 989, 1016/5 Teilfläche aus Flst.-Nr. 992 und 963
als Bauland ausgewiesen werden.

Auf dem ca. 23 500 qm großen Grundstück sollen 54 Reihenhäuser mit
je 1 Garage und einem zusätzlichen Pkw-Abstellplatz in Hausgruppen
errichtet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind
Hausgruppen mit folgenden 3 maximalen Höhenzonen vorgesehen:

Straßenseitige Zone	Ga + I + T = S
Mittlere Zone	II + T = M
Gartenseitige Zone	I = G

Die vorgeschlagene Bauweise entspricht neuzeitlichen Erkenntnissen
und weicht von den bisherigen Vorstellungen ab. Durch die Einteilung
der Häuser in drei Bauzonen hat der Hausbesitzer die
Möglichkeit, die Wohnflächen seinen individuellen Wünschen anzupassen.
Es steht ihm ein Spielraum von 60 bis 144 qm zur
Verfügung.

Die künftige verkehrsmäßige Erschließung ist gesichert und aus dem
beiliegenden Entwurf eines Bebauungsplanes ersichtlich. Die
notwendigen Straßengrundabtretungen werden von den Grundstücks-
sigentümern durchgeführt.

2. Lage des Baugebietes

flä Nu Plan ?

Das Gelände liegt im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Der jetzige Eigentümer
beabsichtigt, das Grundstück insgesamt an eine Bauträgersgesellschaft
zu verkaufen.

3. Baunutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke - festgelegt durch die mit Baulinien und Baugrenzen gegebenen Grundfläche und die Geschoszahl - entspricht der Baunutzungsverordnung.

Die Geschosflächenzahl beträgt 0.43.

4. Aufstellung über die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die bauliche Maßnahme entstehen (erstmalige Herstellungskosten)

a) Erschließung

Maßnahme:	Gesamtkosten DM	Bauträgergesell- schaft DM	Anteil der Gemeinde DM
1. Straßenherstellung	303.000,--	303.000,--	--
2. Kanalisation	437.000,--	437.000,--	--
3. Wasserversorgung	110.000,--	110.000,--	--
4. Straßenbeleuchtung	42.000,--	42.000,--	--
Gesamtkosten	892.000,--	892.000,--	--

Die Grundstücke werden an die gemeindliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

b) Anlage für kulturelle, soziale, gesundheitliche und verwaltungstechnische Einrichtungen

Im unmittelbar anschließenden Altgemeindegebiet sind die notwendigen sozialen, verwaltungstechnischen und kulturellen Einrichtungen bereits vorhanden. Die geringe Größe des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes ist auf diese Einrichtungen ohne Einfluß.

5. Künftige laufende Unterhaltungskosten der Erschließungsanlage
(jährlich)

Straßen (Winterdienst und Kehren)	=	2.000,-- DM
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Kanalspülungen usw.)	=	1.000,-- DM
Kosten der Hebeanlage	=	5.000,-- DM.

Karlsfeld, 24. August 1970

I. V.


(Mattig)

2. Bürgermeister