Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 52

der Gemeinde Karlsfeld i.d.F. vom 27.11.1986

Plangebiet zwischen Allacher Straße/Jägerstraße (Flst.Nr. 973)

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Karlsfeld beabsichtigt, mit der Bebauungsplanung für das schmale unbebaute Grundstück zwischen Allacher Straße und Eiskanal im Ortsteils Südwest eine städtebauliche Lücke zu schließen, die durch das Freihalten dieser Fläche für einen Zubringer von der Allacher Straße (St 2063) zur ehemals geplanten Würmparallele westlich der DB-Trasse entstand. Nachdem die überörtlichen Verkehrsplanungen erheblich reduziert worden sind, die Würmparallele nicht mehr weiter verfolgt wird, steht einer Bebauung dieses Bereiches nichts mehr entgegen, zumal diese Fläche in der Flächennutzungsplanung als Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgenommen ist.

Durch die Bebauungsplanung eröffnet sich für die Gemeinde auch die Möglichkeit, den schmalen Grünsaum am Eiskanal etwas aufzuweiten und hier von vornherein eine kurze verkehrsberuhigte Wohnstraße einzuplanen, die auch die Erreichbarkeit des Eiskanals für Radfahrer und Fußgänger von Osten her verbessert.

Die gewünschte stärkere Durchgrünung im Sinne einer "Gartenstadt" möchte die Gemeinde-auch hier wie in den anderen derzeit laufenden Bebauungsplanungen durch Festsetzungen von Baum- und Strauchpflanzungen (großenteils im öffentlichen Bereich) erreichen.

2. Örtliche Situation

Der schmale Grundstücksstreifen zwischen Eiskanal im Westen und Allacher Straße im Osten ist unbebaut; besonderer erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Das Baugebiet ist im Süden, Westen und Norden von Wohngebieten mit sehr unterschiedlicher Baustruktur umgeben; die Spannweite reicht von freistehenden Einund Zweifamilienhäusern bis zu punkthausförmigen mehrgeschossigem Wohnungsbau. Ein besonderes städtebauliches Ordnungsprinzip oder eine planmäßige städtebauliche Entwicklung sind hier nicht erkennbar.

Südöstlich der Allacher Straße (St 2063) folgen Freiflächen mit die tem ortsbildprägendem Baumbestand am Würmlauf. Die verkehrliche Anbindung ist gut. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die St 2063, von der her auch erschlossen werden kann. Über die St 2063 können sowohl die Landeshauptstadt München als auch B 304 bzw. B 471 rasch erreicht werden. Eine Buslinie des MVV führt durch die Allacher Straße. Zum S-Bahnhof Karlsfeld sind es ca. 10 Gehminuten.

Läden und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Ebenfalls benachbart liegen Schule, Kirche und (etwas weiter nördlich) Altenheim.

Der Ortsteil Südwest ist durch einen breiten landwirtschaftlich genutzten Streifen vom Ortsteil Nordost getrennt, der mit Rathaus und einem größeren Geschäftsangebot die höherer Zentralität aufweist.

Das Bürgerhaus liegt am nördlichen Ende der Allacher Straße.

Im FNP wird eine geschlossene Wohnbebauung ausgewiesen mit gliedernden Grünzügen für Fußgänger und Radfahrer. Langfristig wird dadurch eine gute Vernetzung der Ortsteile erreicht werden können.

3. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Die schmale Grundstücksbreite bedingt eine zeilenartige Anordnung der Gebäude in Ost-West-Richtung. Im Ostteil wird durch Drehung der Gebäude eine Auflockerung angestrebt. Die einzelnen Baugruppen sind leicht schräg gestellt, um etwas städtebauliche Raumbildung für den verkehrsberuhigten Straßenraum zu ermöglichen. Im Übergangsbereich zur kleinen westlichen Grünfläche am Eiskanal ist ein freistehendes Einfamilienhaus vorgesehen. Die geplante Baustruktur vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum Reihenhausvierspänner soll zwischen der im Bereich des Eiskanals vorherrschenden Bebauung mit freistehenden Häusern und den längeren Gebäudezeilen direkt nördlich des Baugebietes vermitteln.

Die Höhenentwicklung E+I+ausgebautes ca. 45°-Dach fügt sich dem Maßstab der Bebauung um den Eiskanal ein, bricht aber ganz gezielt mit Flachdach- und Punkthausbauten, die es hier im südwestlichen Bereich der Gemeinde gibt.

Um den insgesamt eher amorphen Ortsteil stärker zu prägen und die stadtgestalterischen Konflikte in der Baustruktur zu mildern, wird im Bebauungsplan eine starke Durch- und Umgrünung des Baugebietes festgesetzt.

Dies wird ermöglicht durch eine kleine Grünfläche im Westen (Verflechtung mit Grünsaum Eiskanal) und durch etwas Grün an der Allacher Straße im Osten, sowie durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit einer Reihe von eingestellten Bäumen. Mit dieser Bepflanzung am Nordrand der geplanten Straße wird auch eine gliedernde Begrünung zum nördlich angrenzenden relativ dicht bebauten Wohngebiet geschaffen. Auf eine abschirmende und gliedernde Strauchbepflanzung nach allen Seiten wird besonderer Wert gelegt. Im Westen ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Die Wohngebäude sind großenteils nach Süden, zum kleineren Teil nach Südwesten orientiert. Vorgesehen sind Doppel- und Reihenhäuser sowie ein freistehendes Haus im Westen.

4. Verkehr

Die Erschließung erfolgt von der Allacher Straße (St 2063) als Stichstraße, die nach Willen der Gemeinde als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit eingestellten Bäumen und den Charakter der Mischstraße verdeutlichender Gestaltung und Pflasterung erfolgen soll.

Die Fußgänger und Radfahrer können vom Wendeplatz über einen schmalen öffentlichen Weg zu den Gehwegen am Eiskanal gelangen. Weitere Fußgängerwege ergeben sich durch die Drehung der Baukörper im Ostteil.

Pro Wohnungseinheit ist mindestens ein Einstellplatz nachzuweisen. Hierfür sind Einzelgaragen und ein Garagenhof vorgesehen. Außerdem sind innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche öffentliche Stellplätze für Besucher ausgewiesen (mindestens 1 Stellplatz pro Hauseinheit).

5. Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an Wasser, Elektrizität und Gas sind sofort möglich, ebenso an die Kanalisation und die örtliche Müllabfuhr.

6. Städtebauliche Daten

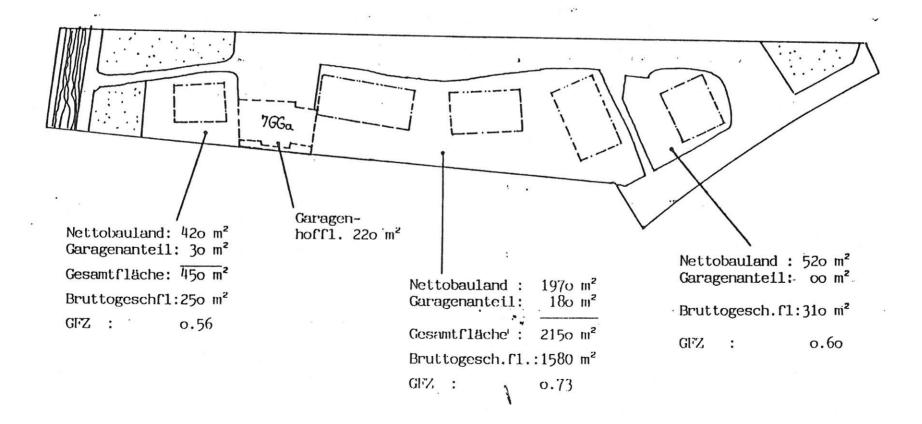
Alle Maße sind aus der Bebauungsplanzeichnung planimetriert, daher nur ca-Maße!

Gertungsbereich des Bebauungsplanes	6.530 m^2
Bruttobauland Fl.Nr. 973	5.650 m ²
Nettobauland	3.130 m ²
Verkehrsfläche einschl. Teil St 2063,	
Gehwege Eiskanal, Verkehrsgrünflächen	2.410 m ²
Öffentliche Grünflächen einschl.Eiskanal, Kispi	990 m²
Zulässige Bruttogeschoßfläche	2.140 m ²
GFZ bezogen auf Bruttobauland Fl.Nr.973	0.38
GFZ bezogen auf Nettobauland	0.68

ANLAGEBLATT ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52 DER GEMEINDE KARLSFELD BEREICH: ALLACHER STR./ JÄGERSTR.; FLSTCKNR. 973

17

Anmerkung: Die Fläche des Garagenhofs wurde entsprechend der Zuordnung der Garagen anteilsmäßig den Grundstücken zuaddiert und bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mit berücksichtigt; der Flächenanteil pro Garage beträgt 30 m².



Vorgesehen sind 10 Reihenhäuser, 2 Doppelhäuser, 1 freistehendes Haus, insgesamt 13 Hauseinheiten. Bei ca. 3 EW/Haus ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 40 Personen.

Im Bebauungsplan dargestellt sind 14 Garagen und 13 öffentliche Stellplätze innerhalb der verkehrsberuhigten Zone.

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

7.1 Straßenherstellung

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

7.2 Kanalisation

Die Kosten der Kanalisation betragen ca.100.000,— DM, wobei ca. 50.000,— DM durch den Herstellungsbeitrag gedeckt werden.

7.3 Wasserversorgung

Die Kosten der Wasserversorgung in Höhe von 50.000,-- DM werden durch den Herstellungsbeitrag gedeckt.

8. Künftig laufende Unterhaltskosten der Erschließungsanlage.

8.1 Straßen

Winterdienst und Kehren: 100,-- DM

8.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(Kanalspülen)

50,-- DM

text 85/30

NO: 8 begründ.nr.52 s1-4

Karlsfeld,

GEMEINDE KARLSFELD

Danzer

1. Bürgermeister