

GEMEINDE KARLSFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 58e "Obstgarten"
für das Gebiet Krenmoosstraße / Habichtstraße
mit integrierter Grünordnung

E. Städtebauliche Begründung

verfaßt von: **topos**
Becker-Nickels und Steuernagel
Architekten GmbH
Am Glockenbach 2, 80469 München
Tel: 089/263031 Fax: 089/263035

gefertigt am: 25.10.1999
geändert am: 02.12.1999
15.03.2000

1. Anlaß, Sinn und Zweck des Bebauungsplans

In der Gemeinde Karlsfeld ist der Bedarf an Einfamilienreihenhäusern groß. Zudem soll für die ansässige Bevölkerung die Möglichkeit zur Eigentumsbildung, z. B. durch den Erwerb von Immobilien, geboten werden.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern in der Gemeinde Karlsfeld.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bereits bestehenden Wohnsiedlung bestehend aus Reihenhauser- und Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossigen Wohnanlagen in verdichteter flächensparender Bauweise.

Die neue Reihenhauserbebauung nördlich der Habichtstraße mit ca. 8 Reihenhäusern soll als Baugemeinschaft in der Konzeption als „Passivhaus“ errichtet werden, wobei insbesondere Erdwärme und Solarenergie als Energieträger Verwendung finden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen und entspricht damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Das neue Baugebiet arrondiert ein bereits bestehendes Wohngebiet zwischen Krenmoosstraße und Staatsstraße 2063. Es schließt damit sowohl eine Lücke im Wohnbaugebiet, wie auch im notwendigen Lärmschutz zur Staatsstraße 2063.

3. Örtliche Situation, Struktur

Das Baugebiet ist derzeit eine unbebaute Fläche, umgeben von bebauten Wohngebieten in verdichteter flächensparender Bauweise. Es wird im westlichen Teilbereich als Obstgarten genutzt, der anschließende östliche Teilbereich ist weitgehend ungenutzt (Brachfläche).

Das Baugebiet liegt zwischen der Krenmoosstraße im Westen, der Haupterschließung der östlich gelegenen Wohnbauflächen und der anbaufreien Staatsstraße 2063 im Osten. Im Norden wird das Gebiet vom Wohngebiet um den Krähenweg, im Süden von der Bebauung Habichtstraße begrenzt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfaßt die Fl. Nr. 839/1, 840 und 840/2. Im Süden schließt die neue Bebauung an die Wohnbebauung von Fl.Nr. 838/5 in Grenzbebauung an. Im Norden grenzt der Bebauungsplan an die Grundstücke mit den Fl.Nr. 841/30, 841/31, 841/32, 841/43, 841/52 und 841/53 an. Alle Grundstücksflächen im Anschlußbereich des Bebauungsplanes sind bebaut, bzw. als Erschließungsflächen genutzt.

Das Grundstück Fl.Nr. 840 ist in seinem südlichen Grundstücksbereich auf ganzer Länge mit einer durchgehenden Hecke aus Thuja, Eiben und Fichten begrenzt. Dieses Grundstück ist in seinem gesamten östlichen Bereich als private Gartenfläche genutzt.

Nördlich und südlich des Baugebietes schließen im Bereich Krähenweg und Habichtstraße Reihenhausbebauung gemischt mit mehrgeschossigem Wohnungsbau an.

Die vorgeschlagene neue Reihenhausbebauung setzt das bestehende Nutzungsverfüge der umgebenden Bebauung grundsätzlich fort und arrondiert in ihrer Struktur das Wohngebiet zwischen Krenmoosstraße und Staatsstraße 2063. Die Gebäudestruktur ist wie die umgebende Bebauung kleinteilig entwickelt und besteht aus Einfamilienhäusern als Reihenhäuser mit höchstens drei Geschossen. Die Gebäudegruppen sind in ihrer Ausrichtung weitgehend durch den ost-west – gerichteten schmalen Grundstückszuschnitt vorgegeben. Mit Ausnahme des Anbaus an die bestehende Bebauung am Rondell Habichtstraße sind die Wohnungen nord-süd ausgerichtet.

Die neue Bebauung gleicht sich im wesentlichen in ihrer Höhenentwicklung und in ihrem Gesamtmaßstab an den Bestand der umgebenden Wohnbebauung an, um ein überzeugendes städtebauliches Gesamtbild zu erzielen.

Der östliche Rand des Baugebietes setzt die notwendige Lärmschutzbebauung zur Staatsstraße 2063 durch einen Garagenhof fort, der direkt an die Garagenzeile auf Fl.Nr. 838/5 anschließt.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es ist Einfamilienhausbebauung als Reihenhausbebauung vorgesehen.

Die Reihenhäuser erhalten eine GeschöÙhöhe von drei Vollgeschossen, bzw. zwei Vollgeschossen mit Dachausbau als VollgeschöÙ. Die Dachform wird als flachgeneigtes Pultdach, alternativ als Satteldach ausgebildet. Der Anbau an das Bestandsgebäude von Fl.Nr. 838/5 gleicht sich diesem mit seiner GeschöÙhöhe von IID und dem Satteldach an. In der Gesamthöhenentwicklung soll sich die Bauweise an den Maßstab der umgebenden Bebauung angleichen.

Für die 8 Reihenhäuser nördlich der Habichtstraße auf Fl.Nr. 839/1 erhöht sich das Gebäude um ca. 1,2 m im ErdgeschöÙbereich auf der Südseite aufgrund der gewählten Konzeption als Passivhaus. Diese Anhebung ist bedingt durch die Unterbringung von Erdwärmetauschern und die Heraushebung dieser Anlagen aus dem Gefährdungsbereich des Grundwassers.

Dem Gesamtkonzept unterliegt das Konzept des flächensparenden Bauens mit kleinen, intensiv genutzten Grundstücken. Diesem Ziel dient auch der mögliche Ausbau des 3. Geschosses als VollgeschöÙ.

Die Erhöhung der GRZ ist gerechtfertigt durch die Forderung nach flächensparendem verdichteten Bauen zur möglichst intensiven Nutzung des Baugrundes in Verbindung mit dem Stellplatzschlüssel von 2,0 privaten Stellplätzen pro Hauseinheit, zuzüglich 0,5 öffentlichen Stellplätzen pro Hauseinheit.

Die GRZ von max. 0,6 entspricht § 19 (4) BauNVO und wird zur Sicherung des gewünschten Planungszieles der flächensparenden und damit auch kostensparenden Bauweise ausdrücklich zugelassen.

Wenn in einigen Teilbereichen die Abstandsflächen innerhalb der Baugruppen geringfügig überschritten werden, werden diese Überschreitungen ausdrücklich aus städtebaulichen Gründen zugelassen, um das Ziel der flächensparenden verdichteten Bauweise zu erreichen.

Die maximalen Wandhöhen der Gebäude sind durch Schnittzeichnungen in der Satzung eindeutig definiert. Damit sollen die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken in Verbindung mit den Höhenbezugspunkten zur Straßen- bzw. Wegeerschließung eindeutig definiert sein. Diese entsprechen den rechtlichen Voraussetzungen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die neue Bebauung schließt eine stadträumliche Baulücke. Sie integriert sich in die nördlich und südlich anschließende Wohnbebauung. Die Untergliederung in einzelne Gebäudegruppen als Reihenhauszeilen schließt an den städtebaulichen Gebietscharakter der umgebenden Bebauung an.

Der Lärmschutz der Nachbarbebauung wird ebenfalls konsequent mit einer Garagenzeile zur Staatsstraße 2063 weitergeführt. Mit dieser Schließung ist der Lärmschutz auf gesamter Länge der Bebauung nun komplettiert und gesichert.

Das städtebauliche Konzept verfolgt den Gedanken des flächensparenden und damit auch kostensparenden Bauens. Es will möglichst vielen Karlsfelder Bürgern die Möglichkeit nach eigentumsbildenden Maßnahmen geben.

Trotz der baulichen Dichte aufgrund des flächensparenden Bauens soll der Eindruck von Transparenz und räumlicher Durchlässigkeit gegeben sein. Ein abwechslungsreiches Fuß- und Radwegenetz in Verbindung mit der verkehrsberuhigten Erschließung stellt die Vernetzung zu den nördlich und südlich gelegenen Wohngebieten her.

Trotz einer gemeinsamen Gebäudetypologie in Nutzung, Maßstab, Gebäudehöhe und Dachform wird eine Vielfalt der Gebäudetypen angestrebt. Die Entwicklung eines „Passivhauses“ in einem Teilbereich hat für Karlsfeld Modellcharakter.

Der schmale ost-west gerichtete Grundstückszuschnitt gibt die Ausrichtung der Gebäude in Nord-Südlage weitgehend vor. Diese Ausrichtung ermöglicht zugleich Maßnahmen zur Energieeinsparung, u.a. durch den Einsatz von Solartechnik und den Anbau von Wintergärten. Hierdurch soll auf kleinen Grundstücken ein hoher Wohnwert in Verbindung mit energiesparenden Maßnahmen erzielt werden. Die Reihenhausbauung ist zwei- bzw. dreigeschossig mit Satteldach bzw. flachgeneigtem Pultdach konzipiert. Hierdurch soll bei kleinen Grundstücksverhältnissen ein hoher Wohnwert im Rahmen des flächensparenden Bauens erreicht werden.

4.3 Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird über die Krenmoosstraße und Habichtstraße im Süden, sowie über eine östliche Straßenverbindung parallel zur Staatsstraße 2063 mit Einmündung in den nördlich gelegenen Krähenweg erschlossen. Die Gesamterschließung des Wohngebietes ist damit sichergestellt.

Fuß- und Radwege innerhalb des Wohngebietes verbessern konsequent die Vernetzung zu den bestehenden Wohngebieten im Norden, Süden und Osten.

Das Ziel der Verkehrsberuhigung hat für das Baugebiet sehr hohen Stellenwert. Es optimiert den Wohnwert und erhöht die Sicherheit im öffentlichen Straßenraum vor allem für Kinder und alte Menschen.

Dem Ziel der Verkehrsberuhigung und Verbesserung des Wohnumfeldes dient auch die weitestgehende konzentrierte Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einem Garagenhof im Osten des Baugebietes, an der Staatsstraße 2063.

Der Garagenhof ermöglicht zugleich den notwendigen Lärmschutz zur Staatsstraße 2063. Er hat damit doppelte positive Auswirkung auf die Verbesserung des Wohnwertes. Der Garagenhof konzentriert das Parken der östlichen Bebauung und bietet zudem den Vorteil von der Parallelstraße zu Staatsstraße erschlossen zu

werden, mit der Wirkung zusätzlicher Lärm- und Verkehrsberuhigung für das gesamte Wohngebiet.

Der bestehende nord-südgerichtete Fuß- und Radweg westlich der Staatsstraße wird über das neue Baugebiet geführt. Er verbessert die fußläufige Vernetzung zwischen den Wohnbaugebieten.

4.4 Grünordnung

Als Grundsatz für das neue Baugebiet, welches das letzte Verbindungsglied der baulichen Gesamtentwicklung zwischen Krenmoosstraße und Staatsstraße 2063 bildet, gilt die Einbindung in die Umgebung mit dem Ziel der Entwicklung einer "Gartenstadt". Die Maßnahmen der Grünordnung sorgen dabei im städtebaulichen Gesamtkonzept dafür, dass im Rahmen der baulichen Entwicklung ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld auf ökologischer Grundlage geschaffen wird.

Trotzdem stellt die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 58 e "Obstgarten" gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da Flächen versiegelt werden und Lebensräume für Flora und Fauna verlorengehen. Die Bebauung der Fläche vermindert die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und beeinträchtigt die lokalen hydrologischen und klimatischen Verhältnisse.

Bestandserfassung und -bewertung:

Die derzeit unbebaute Fläche von ca 1,0 ha liegt isoliert inmitten eines Wohnbaugebietes mit überwiegender Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung. Der Bebauungsplanumgriff umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern 839, 840, 840/2 und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bodengeologisch ist der Bebauungsplanumgriff den Schottergebieten zuzuordnen, der Grundwasserspiegel liegt ca. 1,80 m unter der Geländeoberfläche. Im Vergleich zu den umgebenden Ortslagen, die aufgrund ihrer Bebauungsdichte eine höhere Wärmespeicherung aufweisen, hat die Fläche eine höhere Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Bei den angesprochenen Flächen handelt es sich um Gartengrundstücke, die heute nur noch teilweise genutzt werden. Das Grundstück mit der Flurnummer 840 ist derzeit noch intensiv als Nutz- und Ziergarten genutzt und wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch eine unterschiedlich hohe, teilweise geschnittene Nadelholzhecke (Thuja, Eibe und Fichte) begrenzt. Der östliche Teil des Grundstücks ist waldartig mit Fichten bestanden. Das Grundstück soll auf Wunsch der Eigentümerin auch in Zukunft als private Gartenfläche erhalten bleiben.

Die übrigen beiden Grundstücke wurden früher ebenfalls als Nutz- und Ziergärten genutzt, sind aber in den letzten Jahren kaum mehr gärtnerisch gepflegt worden und befinden sich derzeit in einem frühen Brachestadium. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 839 befinden sich ca. 25 Obstbäume unterschiedlichen Alters und Zustandes sowie kleinere Gruppen und Solitärs von Ziersträuchern. Die Obstbäume sind nicht gleichmäßig über die Fläche verteilt sondern bilden kleinere uneinheitliche Gruppen.

Im östlichen Bereich der Fläche sowie auf dem Grundstück Fl. Nr. 840/2 dominieren Altgrasbestände mit einer beginnenden Verbuschung. Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Fl. Nr. 840/2 und Fl. Nr. 839 hat sich eine Ruderalflur mit Brombeeren und Hollunder etabliert.

Einzelbäume, Baumgruppen, Obstbäume, Nadelgehölze, Hecken, Ruderalfluren, intensiv und extensiv genutzte Gartenflächen unterschiedlicher Sukzessionsstadien bilden den Lebensraum vieler Tierarten im Siedlungsbereich und tragen so nicht unwesentlich zur Bereicherung des Ökosystems bei. Die Bedeutung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken liegt daneben noch in ihrer optischen Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild. Im Siedlungsraum tragen sie zu seiner Gliederung und Belebung bei, verbessern durch das Ausfiltern von Staub und Schadstoffen die Qualität der Luft und wirken mikroklimatisch der stärkeren Aufheizung von versiegelten Flächen entgegen.

Allerdings benötigen Biotoptypen gewisse Mindestgrößen, Verbunddistanzen und Pufferzonen um leistungsfähig und stabil zu sein. Die Bebauungsplanfläche grenzt unmittelbar an intensiv genutzte Flächen, von denen negative Belastungsfaktoren (Lärm, Abgase, Störung durch menschliche Anwesenheit, mikroklimatische Einflüsse, Nährstoffeintrag etc.) auf die unbebauten und teilweise extensiv genutzten Grünflächen ausgehen. Die Störungen wirken in den naturnahen Lebensraum hinein und lassen gestörte Randzonen auf Kosten der Kernzone entstehen. Da die extensiv genutzten Gartenflächen relativ klein sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Störzone nahezu die gesamte Fläche überstreicht.

Die Zusammenschau der verschiedenen Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild) läßt deshalb den Schluss zu, dass die relativ kleine, inselartig im bebauten Siedlungsgebiet gelegene Fläche insbesondere aufgrund der von außen einwirkenden Störfaktoren nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat.

Auswirkungen der Bebauung:

Mit dem Ziel in einer Wohnbaufläche eine Baulücke zu schließen ist eine Zunahme des Versiegelungsgrades und eine Erhöhung der Nutzungsintensität auf den Grundstücken verbunden. Die aktuellen Funktionen der Flächen für den Naturhaushalt und das Landschafts-/ Ortsbild gehen dadurch weitgehend verloren, weshalb im Bebauungsplan Möglichkeiten aufzuzeigen sind, wie die Beeinträchtigungen vermieden werden können, bzw. Maßnahmen festzusetzen sind, um den Belangen von Natur und Landschaft hinreichend Rechnung zu tragen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:

Bereits die Standortwahl kann als wichtige Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angesehen werden, da durch die Schließung einer Baulücke ein weiterer Landschaftsverbrauch im Außenbereich vermieden wird. Dies entspricht auch den Vorgaben des Landschaftsplans.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 58 e "Obstgarten" ist die Grünordnung integriert. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind, neben anderen Rechtsvorschriften, insbesondere die Aussagen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV).

Da der Bebauungsplanumgriff nur Flächen umfaßt, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen und der Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorsieht, sind selbst bei der bis 31.12.2000 noch nicht verpflichtenden Anwendung der Eingriffsregelung zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig. Den Belangen von Natur und Landschaft wird durch die grünordnerischen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen.

Zielsetzung und Maßnahmen der Grünordnung:

Aufgrund der baulichen Dichte besitzen die öffentlichen Freiräume primär sozio-ökonomische Funktionen; sie dienen vor allem als Verkehrs- und Verbindungsräume und als Räume für soziale Interaktionen. Eine abwechslungsreiche Gestaltung des Wohnumfeldes soll dafür sorgen, daß eine Vielzahl unterschiedlicher Erlebnis- und Kommunikationsräume geschaffen wird. Charakteristisch sind dafür die Fuß- und Radwege, Wohnwege, verkehrsberuhigten Bereiche und der kleine geschützt inmitten der Reihenhausbebauung gelegene Kinderspielplatz.

Neben den öffentlichen Freiräumen prägen vor allem die privaten Reihenausgärten das grüne Erscheinungsbild des neuen Baugebietes, die in erster Linie einen privaten Wohnraum im Freien bieten sollen. Besondere Anforderungen werden dabei an die Raumbildung und an die Schaffung einer gewissen Intimität als notwendige Voraussetzungen für die „Wohnfunktion“ der Gärten gestellt. Beide Ziele werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten berankten Gitterzäune und Mauern erreicht. Die auf einzelnen privaten Grundstücken festgesetzten Baumstandorte ergänzen und unterstützen die beabsichtigte stadträumliche Wirkung und sind deshalb unbedingt zu pflanzen.

Die Vorgartenzone der Reihenhäuser vermittelt zwischen Haus und Straßenraum und damit zwischen der privaten und öffentlichen Sphäre. Sie besitzt eine wichtige Aufgabe als Kommunikationsraum und sollte deshalb, aber auch aufgrund der relativ beengten Platzverhältnisse, nicht eingefriedet werden.

Die Baumreihe entlang der Bajuwarenstraße wird fortentwickelt und einheitlich gestaltet. Sie bildet damit entlang der Staatsstraße 2063 den grünen Ortsrand. Dieser wird durch die Begrünung der als Lärmschutzbebauung konzipierten Garagenzeile funktional und gestalterisch ergänzt.

Nördlich des Fuß- und Radweges, im Anschluß zu Fl.Nr. 841/30 und 841/31 wird das Randgrün des Parkhauses auf Fl.Nr. 841/53 durch eine Baumreihe fortgeführt um am Nordrand des Baugebietes eine grüne Kulisse zu schaffen.

Im Anschluss daran bildet die private Gartenfläche auf Fl. Nr. 840 eine große zusammenhängende Grünfläche, die in ihrem Bestand erhalten bleiben soll. Die hohen Fichten im östlichen Grundstücksteil und die bis zu 4 m hohe Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze prägen das neue Baugebiet gestaltgebend.

Es ist aber langfristig nicht auszuschließen, daß das Grundstück Fl. Nr. 840 aus ökonomischen Gründen einer Bebauung zugeführt, bzw. das Baurecht für eine Bebauung geschaffen wird, wenn auch die Eigentümerin derzeit keine Bauabsichten hegt. Eine wirtschaftliche Erschließung der Fl. Nr. 840 ist nur im Zusammenhang mit einer Gesamtkonzeption erreichbar. Eine separate Erschließung bei einer späteren Änderung des Bebauungsplanes würde vermutlich einen erschließungsmäßigen Mehraufwand bedeuten. Aus diesem Grunde wird für die Fl.Nr. 840 ein möglicher Bebauungsvorschlag für eine zukünftige Bebauung des Grundstücks als Hinweis zum Bebauungsplan beigegeben. Dieser Bebauungsvorschlag zeigt die mögliche Einfügung einer Bebauung in den Gesamtzusammenhang der umgebenden Bebauung auf. Er dient der Orientierung auf eine mögliche Entwicklung und ist nicht als Forderung anzusehen.

Wegen der baulichen Dichte wird der Verwendung von Klettergehölzen ein wichtiger Stellenwert beigemessen. Die offenen Stellplätze und Carports werden durch berankte Pergolen überbaut, ebenso werden die Gitterzäune und Mauern sowie die Wände der Garagen durch Klettergehölze begrünt.

Die Begrünung von Bauwerks- und Gebäudeteilen leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag zum optischen Erscheinungsbild der Siedlung sondern auch zur Arten- und Habitatvielfalt und damit zur Verbesserung der Lebens- und Umweltqualität. Zunächst übernehmen Kletterpflanzen an Bauwerken gestalterisch ästhetische Funktionen. Hierbei sind die Aufwertung der gebauten Wohnumwelt durch die Erhöhung natürlicher Formen- und Farbenvielfalt sowie das Naturerlebnis im Wandel der Jahreszeiten zu nennen.

Aus siedlungsökologischer Sicht hat die Begrünung von Bauwerken eine nachhaltige positive Wirkung, indem sie klima- und lufthygienische Funktionen übernimmt, wie die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Kühlung und Staubfilterung und einen wichtigen Beitrag als Nahrungsspeicher für eine Vielzahl von Tieren unterschiedlicher Entwicklungsstufen leistet.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sowohl auf öffentlichen wie auf privaten Flächen sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die eingeschränkten Platzverhältnisse zu berücksichtigen. Soweit es möglich ist, sind standortgerechte einheimische Arten zu bevorzugen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche soll nur eine einheitliche Baumart gepflanzt werden, um den Charakter der Bebauung als Gruppe hervorzuheben. Die Artenauswahl sollte sich am Artenbestand der umgebenden Straßen und an den beengten Platzverhältnissen orientieren.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind die Fahrbahnflächen auf ihre funktionale Mindestbreite beschränkt. Öffentliche und private Fuß- und Radwege, private Wohnwege sowie Stellplätze und die Fahrgasse des Gragenhofes sind mit versickerungsfähigem Deckenmaterial zu versehen, um eine zumindest teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorort zu gewährleisten.

5. Lärmschutz, Immissionen und Altlasten

Entlang der Staatsstraße 2063, Bajuwarenstraße, wird der Lärmschutz durch eine 1-geschossige geschlossene Garagenzeile mit steilem Pultdach und Anstieg zur Staatsstraße geschaffen. Die Lärmschutzbebauung schließt im Süden direkt an die vorhandene Garagenzeile an. Zusammen mit der nördlich anschließenden, auf Fl.Nr. 841/53 bereits bestehenden Gemeinschaftsgarage ist damit der Lärmschutz zur Staatsstraße 2063 auf ganzer Länge gewährleistet.

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. AI 1266/99-PT der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Altomünster ist die zu erwartende Geräuschsituation infolge des Straßenverkehrslärmes der Bajuwarenstraße im Bereich der geplanten Wohnbebauung rechnerisch ermittelt worden.

Aufgrund der Geräuschemissionen durch die Bajuwarenstraße wurde vorrangig eine aktive Lärmschutzmaßnahme z.B. in Form eines vorgelagerten Garagenbaues vorgeschlagen.

Außerdem sind die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) der Reihenhäuser so zu dimensionieren, daß die Anforderungen der DIN 4109 bzw. der VDI 2719 bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

Altlasten sind nach Aussage der Gemeinde Karlsfeld in dem Baugebiet nicht vorhanden.

6. Städtebauliche Daten

Umgriff ca. 9 680 m²

Bajuwarenstraße ca. 665 m²

Bruttobauland ca. 9 015 m²

Öffentliche Verkehrsflächen
Straße parallel Bajuwarenstr., VB, F+R, P
incl. Straßenbegleitgrün ca. 1 380 m²

Nettobauland ca. 7 640 m²

Grundfläche

Carports, Stellplätze,
Garagen mit Zufahrten
sowie Wohngebäude ca. 2 630 m²

Geschoßfläche ca. 4 245 m²

GRZ :
(bezogen auf Baugebiete, ohne Fl. Nr. 840) ca. 0,46

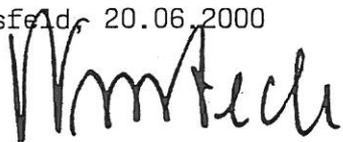
GFZ :
(bezogen auf Baugebiete, ohne Fl. Nr. 840) ca. 0,83

Stellplätze

Soll
23 Häuser x 2,0 ST privat = 46 ST
23 Häuser x 0,5 ST öffentl. = 12 P
Soll gesamt 58 ST/P

Ist privat
14 Carports
13 ST
19 Ga
Ist gesamt privat 46 ST
Ist gesamt öffentl. 12 P
Ist gesamt 58 ST/P

GEMEINDE KARLSFELD
Karlsfeld, 20.06.2000



Nustede
1. Bürgermeister