

Bebauungsplan Nr. 68

Bereich: "Östlich der verlängerten Krenmoosstraße, zwischen der verlängerten Krenmoosstraße und der St 2063

F. B E G R Ü N D U N G

1. Bisherige Planungsentwicklung

Der Bereich zwischen Krenmoosstraße und St 2063 ist im Flächennutzungsplan (FNP) als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Die Gemeinde Karlsfeld stellt für diesen Randbereich zwischen der Siedlung an der Karl-Valentin-/Krenmoosstraße (westl.) und der Siedlung an der Fasanenstraße/St 2063 (östl.) Bebauungspläne auf, um ihn städtebaulich zu ordnen, zu arrondieren und besser in das Siedlungsgefüge zu integrieren.

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

Die Bebauungsplanung sollte zunächst den gesamten Bereich nördlich der Falkenstraße umfassen. Diese Planung konnte jedoch nur bis Anfang 1985 im Zusammenhang verfolgt werden. Inzwischen liegen für drei Teilbereiche rechtskräftige Bebauungspläne vor: Der Beb.-Plan Nr. 58 a, nordöstlich der Bussardstraße und westlich der St 2063 hat am 02.09.86 Rechtskraft erlangt, der westlich anschließende Beb.-Plan Nr. 58 c (Hofbauer) am 30.12.87, der nördlich daran anschließende Beb.-Plan Nr. 58 b am 25.01.88 und der westlich an den Beb.-Plan Nr. 58 c anschließende Beb.-Plan 58 d ("Hofbauer-Rest") am 10.10.89.

2. Örtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Beb.-Planes Nr. 58 b, zwischen Krenmoosstraße und St 2063. Die St 2063 als überörtliche Hauptverkehrsstraße mit hoher Verkehrsbelastung ist bei der Planung zu berücksichtigen. Eine Erschließung des Baugebietes von der St 2063 aus ist nicht möglich. Des weiteren ist eine 110 kV Bahnstromleitung mit einer 12 m breiten Freihaltetrasse zu berücksichtigen, die das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung überquert. Diese Leitung wird auf eine Masthöhe von 30 m erhöht. Die Masten (in der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes eingetragen) bekommen neue Standorte, die außerhalb des Planungsgebietes liegen.

Das Planungsgebiet umfaßt im wesentlichen zwei Grundstücke (Flst. 841 und 842), die derzeit einem Besitzer gehören.

Gebäude sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Baumbestand beschränkt sich auf eine Weidenreihe entlang des Bachlaufes (im Westen) und eine Fichtenhecke entlang der südlichen Bebauungsplangrenze, zwischen Flst. 840 und 841. Im übrigen werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Ein Anschluß an die Ver- und Entsorgung ist möglich. Eine Erdgasleitung parallel zu St 2063 ermöglicht ebenfalls einen direkten Anschluß des Baugebietes.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Jugendheim sind südlich der Bebauungspläne Nr. 58 a, b und c vorhanden. Läden, Post und Kirche liegen an der südlichen Krenmoosstraße.

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

### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Städtebauliches Konzept (gestalterisches Konzept; Art und Maß der Nutzung)

In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene bzw. geplante Bebauung sind im Planungsgebiet zweigeschossige Reihen (25 WE) - und Doppelhäuser (6 WE) vorgesehen sowie dreigeschossige Geschößwohnungsbauten (ca. 48 WE), deren dritte Vollgeschosse im Dach liegen. Die Doppelhäuser, deren Garagen jeweils direkt dem Gebäude zugeordnet bzw. im westlichen Garagenhof untergebracht sind, liegen im westlichen Teil des Planungsgebietes.

Die Reihenhausbauung konzentriert sich auf den mittleren und die Bebauung mit Geschößwohnungsbauten auf den östlichen Bereich. Die zugehörigen Garagen sind im westlichen Garagenhof und in der zweigeschossigen (+UG), als Lärmschutzbebauung ausgebildeten Gemeinschaftsgarage an der St 2063 untergebracht.

Städtebauliches Grundprinzip ist eine straßenbegleitende Bebauung, die auch im Doppelhausbereich einen relativ geschlossenen Raum bildet. Hierbei ist die Bebauung so angeordnet, daß der Bereich unter der Hochspannungsleitung von Hauptgebäuden freibleibt. Hier sind lediglich Verkehrsflächen, Parkplätze, Garagen und Gemeinschaftsgrünfläche geplant.

Durch die Festsetzung der gleichen Gestaltungselemente wie bei den südlich angrenzenden Bebauungsplänen (z.B. Satteldach mit einer Neigung zwischen 40 und 45°, Firstrichtung parallel zur Straße, Gaupen mit Satteldach, Dachdeckung in Rottönen, geputzte Fassaden etc.) soll ein einheitliches Bild erreicht werden.

Das gesamte Planungsgebiet wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung wird pro Bauraum die maximale Geschosßfläche festgesetzt. Setzt man diese Werte in Relation zum Nettobauland (Baugrundstücke, Garagenflächen, private Gemeinschaftsgrünflächen), so ergibt sich im Planungsgebiet eine durchschnittliche GFZ von 0,61. Hiermit sind die zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) eingehalten.

### 3.2 Erschließungskonzept / ruhender Verkehr

Die Haupt-Erschließung des Baugebietes erfolgt von der verlängerten Krenmoosstraße aus. Der Verlauf der Haupteerschließungsstraße mit vorgelagerter Gemeinschaftsgrünfläche wird u.a. durch die eingangs erwähnte Hochspannungstrasse bestimmt, in deren Bereich keine Bebauung möglich ist. Die weitere Erschließung erfolgt über die aus dem südlichen Baugebiet kommenden Straßen, die nach Norden weitergeführt werden sollen.

Sämtliche Straßen - bis auf die Krenmoosstraße - sollen verkehrsberuhigt (d.h. als Mischfläche) ausgebaut werden. Die Krenmoosstraße soll im südlichen Bereich des Planungsgebietes leicht nach Osten verschwenkt werden, so daß im Bereich des Bachlaufes genügend Platz für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche bleibt, in die auch der vorhandene Baumbestand integriert werden kann. Parallel zum Bachlauf soll ein Fuß- und Radweg angelegt werden, der durch einen Baumgraben von der Krenmoosstraße getrennt wird. Innerhalb des Baugebietes ist zusätzlich zu den verkehrsberuhigten Bereichen eine Fuß- und Radwegerschließung geplant. Entlang der St 2063, die keinen direkten Anschluß an das Baugebiet hat, soll ein von Süden kommender Radweg fortgeführt werden. Bei dem evtl. später im Norden aufzustellenden Bebauungsplan soll eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die St 2063 festgesetzt werden.

Des weiteren sollte in diesem Plan ein Anschluß an die St 2063 vorgesehen werden, um den Anliegerverkehr, der im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68 anfällt, auf relativ kurzer Strecke abfließen zu lassen und damit das angrenzende Wohngebiet vom Durchgangsverkehr freizuhalten.

Für den ruhenden Verkehr sind im Planungsgebiet 114 private Stellplätze in Garagen und Carports vorgesehen, wovon 88 in einer Gemeinschaftsgarage (UG, EG, 1. OG - Lärmschutzbebauung an der St 2063 - siehe 3.1), 13 in einem weiteren Garagenhof angeordnet und 4 direkt den Doppelhäusern zugeordnet sind. Außerdem sind 9 Stellplätze in zwei überdachten Carports untergebracht. Zusätzlich zu den privaten Garagenstellplätzen werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen 65 Besucherstellplätze (in Parkbuchten, als Längsparker) festgesetzt. Somit ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von ca. 2,3 Stellplätzen pro Wohneinheit im Mittel (Einzelaufschlüsselung s. Pkt. 5.4).

### 3.3 Grünordnerisches Konzept

Ausgehend von der Gesamtsituation des entstehenden Baugebietes am nördlichen Ortsrand von Karlsfeld ist eine ausreichende Begrünung in den Randzonen sicherzustellen.

Im Westen, wo bereits ein lockerer Weidensaum am Bachlauf vorhanden ist, wird der bestehende Fuß- und Radweg zusätzlich durch eine mit Bäumen bepflanzte Grünfläche zum Baugebiet hin abgesetzt. Bei einer weiteren Bauentwicklung in nördlicher Richtung kann dies als ein die Bebauung gliedernder und zur Landschaft hin verbindender Grünzug fortgesetzt werden.

Nach Norden hin, wo zunächst freie Feldflur angrenzt, soll auf öffentlichen Grünflächen im Randbereich eine wirksame Eingrünung mit Großbäumen entstehen. Bei weiterer Bauentwicklung stellen diese Grünflächen einen möglichen Ansatz für eine angerartige öffentliche Freifläche mit Gemeinbedarfsfunktionen dar.

Im Osten führt zwischen Staatsstraße 2063 und Garagenhof ein beiderseits mit Baumreihen bepflanzter Radweg nach Norden. Diese intensive Bepflanzung mit Großbäumen stellt eine ausreichende Ortsrandbegrünung dar.

Nach Süden, zur bestehenden Bebauung hin, befindet sich außerhalb des Baugebietes entlang der Grenze im westlichen Abschnitt eine Fichtenreihe. Sie bestimmt durch ihre Fernwirkung und Raumbildung diesen Bereich und ist daher zu erhalten.

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird geprägt durch angerartige Grünflächen entlang einer als Wohnstraße geplanten Erschließungsachse. Sie nehmen Kinderspielbereiche und durch Grün gegliederte Stellflächen auf. Als charakterbildende Baumarten sollen im Bereich der Grünanlagen Esche, Birke, Ulme, Fichte, Zitterpappel, im Straßenraum Bergahorn, Spitzahorn, Sommerlinde, Stieleiche, Kastanie und Vogelkirsche angepflanzt werden.

Private Grünflächen sollen durch Hinterpflanzung von Einfriedungen, Bäumen und Obstgehölzen sowie durch Berankung ungegliederter Fassaden zur Auflockerung der Baumassen beitragen.

### 4. Lärmschutz

Entlang der St 2063 soll ein Lärmschutz durch die zweigeschossige Gemeinschaftsgarage (+UG) in Verbindung mit mindestens 3 m hohen, schallabsorbierenden Mauern geschaffen werden, die beidseitig zu begrünen sind.

Die Lärmschutzmauern sollen über das Planungsgebiet hinaus nach Norden und nach Süden fortgesetzt werden (evtl. spätere Bebauungsplanung). Die Immissionen im Neubaugebiet können somit erheblich verringert werden.

## 5. Städtebauliche Daten

### 5.1 Flächenbilanz

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Nettobauland (Baugrundstücke, Garagen, priv. Grünflächen) | ca. 11 380 qm |
| Öffentliche Verkehrsflächen                               | ca. 8 170 qm  |
| Öffentliche Grünfläche                                    | ca. 850 qm    |
| <hr/>                                                     |               |
| Gesamtfläche Geltungsbereich                              | ca. 20 400 qm |

### 5.2 Nutzungsmaß GFZ - incl. Dachausbauten (zu 2/3 der Grundfläche angerechnet bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen)

|                                   |        |                |
|-----------------------------------|--------|----------------|
| 6 DHH (II) a                      | 223 qm | = ca. 1 340 qm |
| Zwischenbau                       |        | ca. 30 qm      |
| 25 RH (II) a                      | 168 qm | = ca. 4 200 qm |
| Zwischenbauten                    |        | ca. 350 qm     |
| 6 Geschößwohnungsbauten (IID)     | gesamt | ca. 3 920 qm   |
| Zwischenbauten                    |        | ca. 120 qm     |
| <hr/>                             |        |                |
| größtmögliche Bruttogeschößfläche | gesamt | ca. 9 960 qm   |

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Bruttogeschößfläche}}{\text{Nettobauland}} = \frac{9\,960}{11\,380} = 0,87$$

### 5.3 Grundflächenzahl GRZ

|                                             |                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|
| Gesamtgrundfläche der Wohngebäude           | ca. 3 590 qm                    |
| Gesamtgrundfläche der Wohngebäude + Garagen | ca. 5 420 qm                    |
| Nettobauland                                | ca. 11 380 qm                   |
| <hr/>                                       |                                 |
| GRZ Wohngebäude                             | $\frac{3\,590}{11\,380} = 0,31$ |
| <hr/>                                       |                                 |
| GRZ Wohngebäude + Garagen                   | $\frac{5\,420}{11\,380} = 0,47$ |

#### 5.4 Stellplatzbilanz

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Anzahl der privaten Stellplätze in Garagen<br>und Carports | 114 |
|------------------------------------------------------------|-----|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Anzahl der öffentlichen Stellplätze | <u>65</u> |
|-------------------------------------|-----------|

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Stellplätze insgesamt | 179 |
|-----------------------|-----|

##### 5.4.1 Stellplatz-Soll Garagen und Carports

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| 31 WE Doppel- und Reihenhäuser: 2,0 Stp in Ga/Cp |      |
|                                                  | = 62 |

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| 48 WE Geschößwohnungsbau: 1,0 Stp in Ga/Cp |             |
|                                            | = <u>48</u> |

110

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Stellplatz - Ist Garagen - Carports | 114 ( +4) |
|-------------------------------------|-----------|

##### 5.4.2 Stellplatz - Soll im öffentlichen Bereich

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| 79 WE: 0,5 Stp im öffentlichen Bereich | = 39,5 |
|----------------------------------------|--------|

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Stellplatz - Ist | 65 (+ 26) |
|------------------|-----------|

##### 5.4.3 Stellplatzschlüssel:

Ist Mindestanforderung laut Satzungstext

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Doppel- und Reihenhäuser: 2,8 Stp/WE | 2,5 Stp/WE |
|--------------------------------------|------------|

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Geschoßwohnungsbau : 1,8 Stp/WE | 1,75 Stp/WE |
|---------------------------------|-------------|



### 5.5 Einzelberechnungen für die Bauquartiere

| Quartier | Nettobauland | Grundfläche<br>Wohnen<br>m² | Grundfläche<br>Ga-Zufahrten<br>m² | Grundfläche<br>Gesamt<br>m² | Geschoßfläche<br>Vollgeschosse<br>m² | Geschoßfläche<br>Vollg.+Dach<br>m² | GFZ<br>Wohnen   Woh.+Ge |        | GFZ<br>Vollg.   Vollg.+Dach |        |
|----------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------|-----------------------------|--------|
| a        | 990          | 335                         | 146                               | 480                         | 670                                  | 890                                | 0,33                    | 0,48   | 0,67                        | 0,9    |
| b        | 2180         | 1040                        | 72                                | 1110                        | 2080                                 | 2770                               | 0,47                    | 0,50   | 0,95                        | 1,27   |
| c        | 880          | 460                         |                                   | 460                         | 1380                                 | 1380                               | 0,52                    | (0,52) | 1,56                        | (1,56) |
| d        | 1460         | 450                         | 384                               | 835                         | 865                                  | 1150                               | 0,30                    | 0,57   | 0,59                        | 0,78   |
| e        | 1840         | 690                         |                                   | 690                         | 1650                                 | 1930                               | 0,37                    | (0,37) | 0,89                        | 1,04   |
| f        | 1740         | 615                         |                                   | 615                         | 1840                                 | (1840)                             | 0,35                    | (0,35) | 1,05                        | 1,05   |
| g+h      | 2290         |                             | 1230                              | 1230                        |                                      |                                    |                         | 0,53   |                             |        |
| Gesamt   | 11380        | 3590                        | 1832                              | 5420                        | 8490                                 | 9960                               | 0,31                    | 0,47   | 0,74                        | 0,87   |

### 6. Erschließung

Die Herstellung der Erschließung erfordert für

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| a) Straßenbau       | ca. 850 000,-- DM |
| b) Kanalisation     | ca. 450 000,-- DM |
| c) Wasserversorgung | ca. 350 000,-- DM |

Die Kostentragung wurde im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt.