

GEMEINDE KARLSFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 77 - "Am Krebsbach" mit integrierter Grünordnung

E. Städtebauliche Begründung

verfaßt von: t o p o s, Stadtplanung und Architektur
Briener Str. 41, 80333 München

gefertigt am: 15.4.1997

1. Anlaß, Sinn und Zweck des Bebauungsplans

Angeregt durch das Programm des Landes Bayern für kostengünstiges und energiesparendes Bauen plant die Gemeinde Karlsfeld im Rahmen des Einheimischen Modells eine Hausgruppe zu erstellen, die entsprechend der Modelle gefördert wird.

Durch eine kostengünstige Bauweise soll einkommensschwächeren Familien der Erwerb eines Eigenheims erleichtert werden.

Ausgewählt wurde für dieses Vorhaben ein Grundstück am südlichen Rand der Schwarzhölzlsiedlung, die hiermit nach Süden abgerundet werden soll.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde im Zusammenhang mit der in Bearbeitung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Karlsfeld entwickelt.

Das Baugebiet wird als kleine Erweiterung der bestehenden Wohngebietsausweisungen in die geänderte Fassung eingearbeitet.

Da das Vorhaben in einem Regionalen Grünzug liegt, wurde die Planung im Hinblick auf eine endgültige Ortsabrundung in der vorliegenden Form mit dem Regionalen Planungsverband abgestimmt.

3. Örtliche Situation, Struktur und Problematik

Die Schwarzhölzl Siedlung ist im Nordosten der Gemeinde Karlsfeld gelegen, östlich der Bajuwarenstraße (St 2063) und südlich der B 471.

Im Osten der Siedlung schließt das Landschaftsschutzgebiet "Schwarzhölzl" als Bestandteil des Dachauer Moooses und des regionalen Grünzugs "Grüngürtel Münchner Norden" an.

Prägend für den Landschaftsraum sind neben den Bächen und Kanälen der Moorentwässerung die hier auftretenden größeren und kleineren Waldstücke in einer ansonsten eher ausgeräumt wirkenden Landschaft.

Der Wechsel von langgestreckten, schmalen, landwirtschaftlich genutzten Flächen mit schmalen Waldstücken oder Baumreihen grenzt bis an den südlichen Rand der Schwarzhölzl Siedlung.

Die Erschließung verläuft - für Moorsiedlungen typisch - parallel zu den Entwässerungsbächen und -kanälen, so auch hier "Am Krebsbach".

Die Siedlung ist kleinteilig strukturiert und besteht hauptsächlich aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, aber auch kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit überwiegend I - II Vollgeschossen. Die Siedlung ist eine reine Wohnsiedlung.

Die Struktur ist durch die Gegebenheiten dieser Kulturlandschaft geprägt. Die Bebauung erstreckt sich entlang der Gräben und Kanäle und in schmalen Streifen parallel zur langgestreckten Struktur der Felder.

Die Siedlung ist stark durchgrünt und erlaubt immer wieder Durchblicke in die offene Landschaft.

Das zu beplanende Baugebiet umfaßt die Flurstücke 861/8, 861/10 und einen Teil des Flurstücks Nr. 861/2 der Gemarkung Karlsfeld. Es liegt westlich von der Straße "Am Krebsbach", grenzt am bisherigen südlichen Ortsrand der Siedlung an und wird durch eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz von der nördlich angrenzenden Reihenhausezeile getrennt. Südlich davon befinden sich nur noch einzelne Wohnhäuser und kleinere Höfe auf den langgestreckten Parzellen. An der Straßenseite befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus. Das Grundstück Nr. 861/10 westlich davon ist eine unbebaute Wiese ohne weiteren Bewuchs.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird angrenzend an die bestehende Wohnsiedlung als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der festgesetzten Bauräume ergibt sich eine offene Bauweise. Das Einfamilienhaus an der Straße wird im Bestand festgesetzt. Es wird die Möglichkeit gegeben, zusätzlich ein Dachgeschoß als Vollgeschoß zu errichten.

Auf dem dahinterliegenden Grundstück werden drei Doppelhäuser mit Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß festgesetzt. Die maximale Grundfläche pro Doppelhaus beträgt 156 m².

Abstellflächen werden in eingeschossigen Nebengebäuden neben und zwischen den Hauptgebäuden und in Gartenhäusern untergebracht.

Die nördlich angrenzende, öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz soll an das neue Baugebiet angeschlossen und von diesem mitgenutzt werden.

Zum südlichen und westlichen Baugebietsrand wird eine ca. 5 m breite Fläche umgrenzt, die von jeder Bebauung auch durch genehmigungsfreie bauliche Anlagen freigehalten werden soll.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die Reihung von drei Doppelhäusern auf dem schmalen Flurstück neben einem bestehenden Einfamilienhaus "Am Krebsbach" setzt die vorhandene Struktur der nördlich angrenzenden Bebauung "Am Anger" und der östlich angrenzenden an der "Wildmoosstraße" auf langgestreckten schmalen Grundstücken im Wechsel mit Grünflächen fort.

Das westliche Doppelhaus ist zu den anderen quergestellt, dadurch wird einerseits der Abschluß in westlicher Richtung hervorgehoben und andererseits eine grüne Öffnung zur Landschaft nach Süden geschaffen.

Im Norden des Flurstücks wird durch die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche ein Durchblick zum westlichen Landschaftsraum geöffnet.

Die Hausgruppe auf Fl.Nr. 861/10 soll in Holzständerbauweise errichtet und mit Garagen nach Norden und Osten und Gärten nach Süden und Westen einheitlich gestaltet werden. Die Hauptgebäude haben Satteldächer, für die Garagen und Nebengebäude sind flachgeneigte Pultdächer mit Dachbegrünung vorgesehen.

4.3 Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird von der Straße "Am Krebsbach" aus erschlossen.

Zwischen der Reihenhauszeile im Norden und dem Einfamilienhaus (Fl Nr. 861/8) im Osten besteht bereits ein Weg zu dem dahinterliegenden Grundstück 861/10, der Teil desselben Flurstücks ist.

Dieser Weg wird als öffentlicher, von Kfz befahrbarer Wohnweg zur Erschließung der Doppelhäuser ausgebaut.

Entlang des Wohnwegs ist jeder Doppelhaushälfte eine Garage und ein offener Stellplatz zugeordnet.

Der Wohnweg soll im Norden an das Fußwegesystem der angrenzenden Grünfläche angeschlossen werden.

Am Ende des Wohnwegs muß eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen werden. Deshalb ist der Bebauungsplanumgriff hier auf das Flurstück Nr. 861/2 erweitert. Die Wendefläche sollte als befestigte Rasenfläche angelegt werden, damit sie sich problemlos in die angrenzende Grünfläche einfügt.

4.4 Grünordnung

Die typische landschaftsräumliche Struktur wird durch das Konzept aufgenommen und fortgeführt.

Das Baugebiet soll stark durchgrünt werden und Durchblicke in die Landschaft ermöglichen.

In diesem empfindlichen Landschaftsraum ist eine Ortsrandeingrünung erforderlich. Sie soll als lockere Baum- und Strauchpflanzung einerseits einen Abschluß der Siedlung bilden aber andererseits auch Durchblicke in die Landschaft gewähren. Der ca. 5 m breite von jeglicher Bebauung freizuhaltende Streifen im Süden und Westen des Baugebiets soll dieses Konzept unterstützen und den Übergang zur Landschaft ermöglichen.

Die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche soll auch in der weitergehenden Planung berücksichtigt werden. Übergänge und Anschlüsse sollen geschaffen werden.

Als Bepflanzung sowohl auf öffentlichen als auch privaten Flächen sind einheimische, standortgerechte Arten zu bevorzugen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche soll nur eine einheitliche Baumart gepflanzt werden, um den Charakter der Bebauung als Gruppe hervorzuheben.

Das Einfamilienhaus soll durch eine Hecke von der Zufahrt auf das dahinterliegende Grundstück abgeschirmt werden.

5. Lärmschutz, Emissionen und Altlasten

Von der ca. 600 - 800 m entfernten B 471 und der 350 - 400 m entfernten ST 2063 ist mit Lärmpegelüberschreitungen von ca 1 - 3 dB (A) tags und nachts zu rechnen. Die nördlichen Dachflächen müssen deshalb ein Schalldämmmaß von min. 30 dB (A) aufweisen.

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

GEMEINDE KARLSFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 77 - "Am Krebsbach"

Stand: 15.4.1997

Städtebauliche Daten:

Bruttobauland:	3.530 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	540 m ²
öffentliche Grünfläche:	130 m ²
Nettobauland:	2.860 m ²
Grundfläche:	900 m ²
GRZ:	0,31
Bruttoschoßfläche:	1.186 m ²
GFZ:	0,41

GEMEINDE KARLSFELD

Karlsfeld, den 31.07.2000



Nustede
1. Bürgermeister