

Gemeinde Petershausen

Bebauungsplan "Sportplatz Kollbach an der Rettenbacher Straße"  
1. Änderung

Die Gemeinde

erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO - ), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i.d.F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 -) vom 18.12.90 (BGBl I S. 58) diese Bebauungsplanänderung als

S A T Z U N G

Inhalt

- A. Festsetzungen durch Planzeichen
- B. Textliche Festsetzungen
- C. Hinweise durch Planzeichen
- D. Begründung
- E. Verfahrenshinweise zur Änderung eines Bebauungsplanes

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

Diese Bebauungsplanänderung wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Der genehmigte Bebauungsplan vom 4.8.93 wird durch diese 1. Änderung ersetzt.

Planverfasser

Dachau, 25. Okt. 1998  
geänd. 20. Jan. 1999



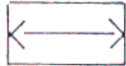







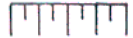

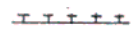






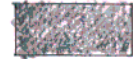
Ludwig M. Böhm  
Am Webelsbach 5  
85221 Dachau  
Tel. 08131/36520

Gemeinde



A. Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
GR 375	max. zulässige Grundfläche
SD	Satteldach
I	Zahl der Vollgeschosse
TH 35	max. zulässige Traufhöhe
	Firstrichtung zwingend
o	offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
	festgesetzte Zufahrt
	Sichtdreieck freizuhalten von Sichtbehinderungen über 80 cm Höhe von OK Straße
	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Sportplatz - Fußballfeld
	Sportplatz - Kleinspielfeld
	Kinderspielplatz Ausführung nach DIN 18034
	Böschungszonen
	Abgrenzung der Feuerwehrzone
	Ballfangzaun
	Flächen und Zonen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Wiesenflächen
	Parkplatz
	Straßenbegleitgrün / Straßensaum
	zu pflanzende Bäume
	zu pflanzende Sträucher
	Stockbahnen, Bodenbelag Asphalt
OKF 492.24	festgesetzte Fertigfußbodenhöhe über NN

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Spiel- und Sportgelände liegt auf einem flachgeneigten Hang am südlichen Ortsrand von Kollbach, östlich neben der Kreisstrasse nach Rettenbach.  
Zulässig sind nur Spiel- und Sportanlagen im Freien mit den dazugehörigen Gebäuden, die ausschließlich dieser Nutzung dienen (z.B. Umkleiden, Geräte, Sanitäreinrichtungen) sowie den dafür erforderlichen Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses (siehe Plandarstellung).
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für Gebäude gelten die festgesetzten Traufhöhen über OK Fußboden des Erdgeschosses gem. Einschrieb in der Plandarstellung.
- 2.2 Die max. zulässige überbaubare Grundfläche ist durch Einschrieb in der Plandarstellung festgesetzt.

### 3. Bauweise, Baugrenzen, Höheneinstellung

- 3.1 Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Gebäude sind als Rechteckbaukörper auszubilden.

### 4. Dächer

- 4.1 Es sind nur Dächer gem. Einschrieb in der Plandarstellung zulässig. Die festgesetzte Firstrichtung ist bindend.
- 4.2 Die Dachneigung der Satteldächer wird mit einer Neigung von max. Feuerwehrgerätehaus und Sportheim  $38-45^{\circ}$ , Stockbahnschuppen  $15-20^{\circ}$  festgesetzt.
- 4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.4 Für die Dachdeckung wird naturrote Dacheindeckung festgesetzt.

### 5. Außenwände

- 5.1 Fenster und Fenstertüren über einer Breite von 1 m sind vertikal zu gliedern.
- 5.2 Werbeanlagen am Giebel oder mit Bauteilen fest verbunden oder als eigene Anlage sind nicht zulässig. Bandenwerbung am Spielfeldrand ist zulässig.

## 6. Einfriedungen

- 6.1 Ballfangnetze dürfen eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten und sind nur in den mit Zeichen festgesetzten Bereichen zulässig.
- 6.2 Banden zur Spielfeldbegrenzung sind zulässig. Ihre Höhe darf 0,80 m nicht überschreiten.
- 6.3 Zäune und sonstige Einfriedungen, ausgenommen Ziffer 6.1 und 6.2 sind nur wie in der Plandarstellung dargestellt zulässig.  
Die Höhe der Einfriedung wird mit 1,2 m festgesetzt.

## 7. Befestigte Flächen, Böschungen

- 7.1 Befestigte Flächen:  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind nur Schotterrasen, Kiesflächen, Rasenpflaster und Pflasterbeläge zulässig. Davon ausgenommen sind Ortsverbindungsstraße und Siedlungerschließung sowie die Hofffläche des Feuerwehrgeländes.
- 7.2 Böschungszone:  
Die Hänge zwischen den Böschungen oder im Anschluß daran sind mit Neigungen von 1:5 bis 1:20 zu gestalten. Treppen oder gestufte Geländeanlagen dürfen nicht breiter als 3 m sein.  
Böschungen sind nur im dargestellten Bereich zulässig. Ihre max. Neigungen sind mit 1:2 festgesetzt. Die Höhe zwischen Böschungsfuß und Böschungskrone darf 1,0 m nicht überschreiten.

## 8. Zone für Spielfelder und Kinderspielplatz

- 8.1 Kinderspielplatz  
Ausstattung und Flächenumfang müssen den Anforderungen für
  - Kleinkinder bis 6 Jahren
  - Kinder von 6 bis 12 Jahren entsprechen.
- 8.2 Rasenspielfelder:  
Fußballfeld - 70,00 x 109,00 m (brutto)  
Bolzplatz - 40,00 x 60,00 m (brutto)  
  
Das Fußballfeld ist auf einer Ebene zwischen 493,50 m und 494,50 m ü. NN und der Bolzplatz auf einer Ebene zwischen 491,50 m und 492,50 m ü. NN anzulegen. Für den Hauptplatz sind nur Systeme zulässig, die den Regeln der Baukunst entsprechen.

## 9. Erschließungszonen

- 9.1 Parkplatz: ca. 50 Stellplätze  
Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig. Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind als Schotterrasen, Kiesflächen oder Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.
- 9.2 Fuß- und Radwege:  
Die festgesetzten Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Bauweise herzustellen. Max. Breite 2,50 m.

9.3 Straßensaum:

Die Gras- und Krautflächen im festgesetzten Bereich sind als extensive Straßen- und Wegrandstreifen zu pflegen und möglichst naturnah zu entwickeln.

10. Flächen und Zonen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen sind - soweit nicht unter Ziffer 11 beschrieben - als magere, kräuterreiche Wiesen anzulegen und naturnah zu entwickeln. Sie sind als 2-schürige Wiesen (2-malige Mahd im Jahr) zu pflegen. Die Humusabdeckung über dem Rohboden soll höchstens 5 cm Höhe betragen. Jede Düngung und chemische Behandlung ist unzulässig. Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenblumenmischung anzusäen, z.B. HESA-Flor, 10-20 g/m<sup>2</sup>. Alternativ zur Ansaat ist auch eine natürliche Entwicklung durch Ansamung möglich.

11. Gehölze und Ansaaten

11.1 Großbäume, die zu pflanzen, heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Ausfall sind sie in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Festgesetzte Mindestqualität: Hochstämme 14-16 cm Stammumfang, Heister 2x verpflanzt, 250-300 cm Höhe

11.2 Kern- und Steinobstbäume:

Festgesetzte Mindestqualität:  
Hochstämme 6-7 cm Stammumfang  
sonstige Festsetzungen wie bei Großbäumen

11.3 Sträucher:

Festgesetzte Mindestqualität:  
Sträucher 2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe  
sonstige Festsetzungen wie bei Großbäumen

11.4 Ansaaten:

Im Bereich der Zone für Spielfelder und Kinderspielplatz sowie im Bereich von Rasenschotterflächen sind die erforderlichen Regelsaatgutmischungen auszubringen. Alle übrigen Wiesenflächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenblumenmischung anzusäen.

11.5 Zulässige Pflanzenarten (Gehölze)

Für Gehölzpflanzungen sind nur standortheimische Arten aus der folgenden Liste und ihre Zuchtformen zulässig:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crateagus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Buche

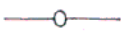
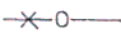






Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Quercus robur	Stieleiche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Bibernellrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Klettergehölze sind an Hauswänden, Vordach und Zäunen uneingeschränkt zulässig.

Folgende Arten sind zulässig, dürfen aber höchstens 5 % der Gesamtzahl an Gehölzen erreichen:

Abies alba	Tanne
Picea abies	Fichte
Larix decidua	Lärche
Pinus selvestris	Kiefer
Taxus baccata	Eibe

C. Hinweise durch Planzeichen

	Grundstücksgrenzen
	Grundstücksgrenzen die entfallen sollen
	bestehende Gebäude
615	Flur-Nummer
	Stellplätze
	Beleuchtung
	bestehende Telefonleitung
4.5	Maße in Metern
	vorhandene Bäume
	bestehende Bäume und Sträucher

Textliche Hinweise

Im Bereich flächenhafter Festsetzungen von Gehölzpflanzungen werden 50 % der Fläche gruppenweise bepflanzt (Schachbrettmuster). Die Gruppen sollten dabei gleichmäßig über die betreffenden Flächen verteilt werden. Die restlichen Gehölzflächen können durch natürliche Sukzession (Ansammlung von Pionierarten) entwickelt werden.

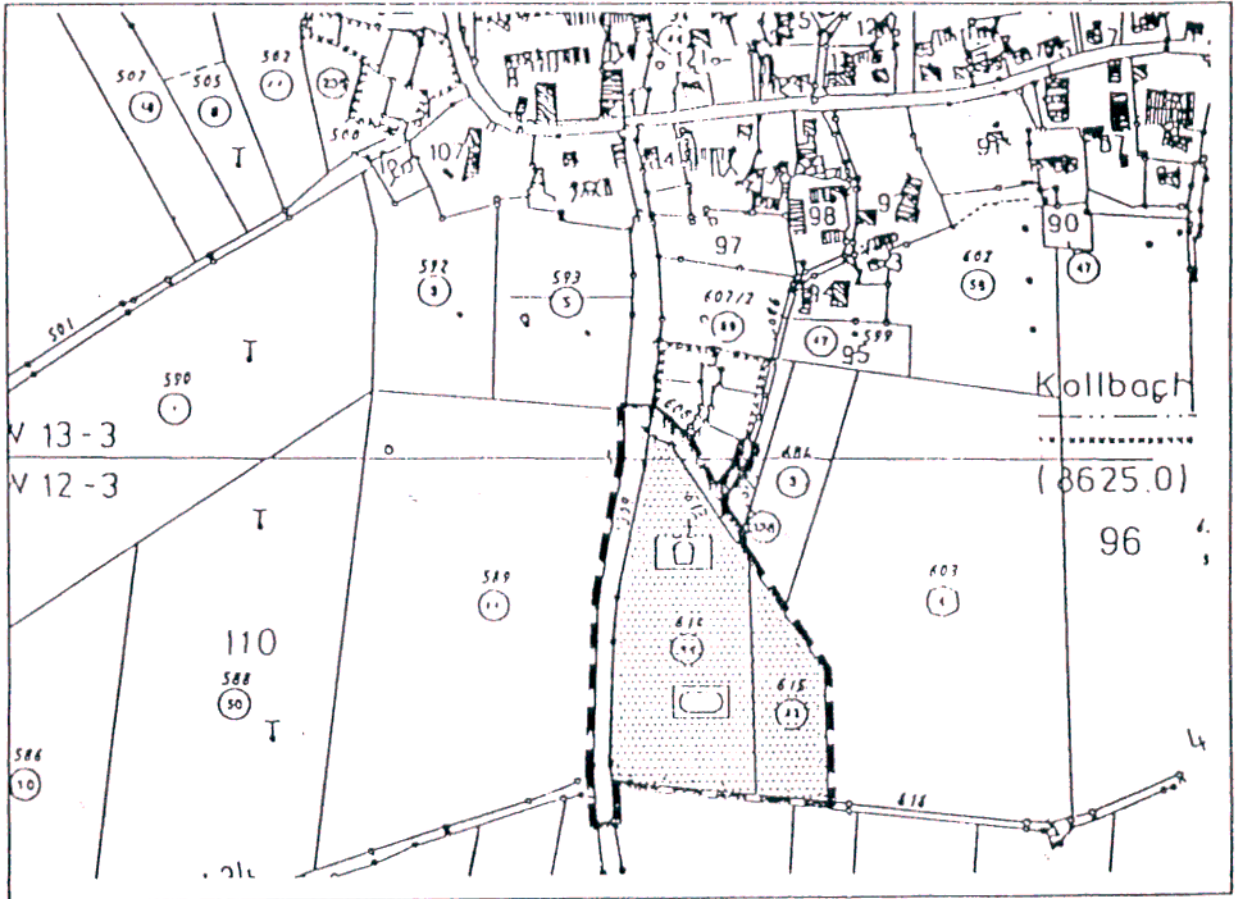


#### D. Begründung

Zur Schaffung eines Sportplatzes für den Ortsteil Kollbach wurde der Gemeinde Petershausen im Rahmen der Flurbereinigung ein Areal zugewiesen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche für Spiel- und Sportanlagen dargestellt.

Eine Bebauungsplanänderung wurde notwendig, da bei der Ausführung des Geländes verschiedene Änderungen vorgenommen wurden, die dem genehmigten Bebauungsplan widersprachen.

Die Bebauungsplanänderung erfaßt nunmehr die aktuellen Verhältnisse und weist den Standort für ein Feuerwehrgerätehaus und einen Geräteschuppen aus.



Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfaßt folgende Flurnummern:

606 t, 608, 613, 614, 615, 1309 t.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3,03 ha.

Zur Ortsmitte von Kollbach ist das Planungsgebiet ca. 400 m entfernt, nach Petershausen (S-Bahn) 2,5 km.

Der Ort Kollbach verändert sich vom rein landwirtschaftlichen Dorf zum Wohndorf - verbunden mit einem erheblichen Einwohnerzuwachs.



Die geplante Anlage soll vielfältigen Bedürfnissen der Kollbacher Bevölkerung Rechnung tragen. Es ist vorgesehen, mehrere Erholungs- und Sozialfunktionen zu ermöglichen:

- Sportplatz
- Trainings- und Bolzplatz
- Kinderspielplatz mit Rodelbahn und Geräteausstattung
- Festwiese
- Jugendtreffpunkt und -betreuung
- Förderung des Vereinslebens
- Schaffung eines den Richtlinien entsprechenden Feuerwehrgerätehauses

Darüber hinaus hat die Planung weitere Anforderungen zu erfüllen.

## 1. Eingliederung in das Ortsrandgefüge

Das Spiel- und Sportgelände liegt auf einem flachgeneigten Hang am südlichen Ortsrand von Kollbach östlich neben der Gemeindeverbindungsstraße nach Rettenbach. Es wurde ackerbaulich genutzt. Ein Zufahrtsweg schiebt sich im Norden zwischen Sportareal und die nächsten Nachbarn, fünf Wohnhäuser. Im Überigen schließen Ackerflächen an.

Die bestehenden Nachbarhäuser prägen den Ortsrand. Nordöstlich von ihnen entsteht ein weiteres Wohngebiet mit 8 Häusern, die das Erscheinungsbild der Kollbacher Südseite wesentlich bestimmen werden. In dieser Situation bietet sich die Gestaltung des Spiel- und Sportplatzgeländes dazu an, ein gestaffeltes Ortsrandgefüge zu schaffen. Der Übergang von Ackerflur zum Ort geschieht in einer Abfolge von terrassierten Grünflächen, die mit Baumreihen und Strauchhecken untergliedert sind.

In dieses Gefüge ordnet sich das geplante Sportplatzgebäude wie ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude ein. Seine Lage im Gelände ermöglicht z.B. Blickbeziehungen zur Kirche und zur Ortslage von Kollbach und wird damit ein selbstverständlicher Bestandteil des Ortsrandgefüges.

## 2. Geländeausformung und Grünstruktur

Zur Schaffung ebener Sportflächen ist es notwendig, das Gelände zu terrassieren. Die dabei entstehenden Böschungen sind planerisch so bemessen und angeordnet, daß sie die Maße von landschaftstypischen Ranken und Rainen einhalten. Auf diese Weise ist gewährleistet, daß mit ortstypischen Geländeformen die Kollbacher Umgebung gestaltet wird.

Dabei ist bewußt eine gliedernde Geländeerhöhung geplant, welche das Fußballfeld räumlich faßt. Für die Zuschauer ergeben sich so natürliche Tribünenlagen.

E. Verfahrenshinweise zur Änderung eines Bebauungsplanes

1. Aufstellungsbeschuß ( § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 19.12.1996 beschlossen.

Der Beschuß wurde mit Bekanntmachung vom 17.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung ( § 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand am ..... in ..... statt (Bekanntmachung vom .....).

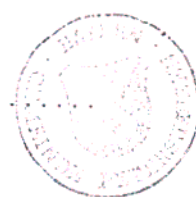
3. Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 16.11.1998 ..... bis 16.12.1998 ..... in Gemeindeverw. Petershausen öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 05.11.1998 ..... hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, 03.02.1999

.....  
Bürgermeister

*May Jr*



4. Satzungsbeschuß ( § 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschuß vom 28.01.1999 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 03.02.1999

.....  
Bürgermeister

*May Jr*



5. Genehmigung bzw. Anzeige ( § 11 BauGB i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 7.7.1987)

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... Nr. .... genehmigt.

bzw.

Vom Landratsamt Dachau wurde mit Schreiben vom ....., Nr. .... keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.

Gemeinde .....

.....  
Bürgermeister

6. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan liegt mit Begründung  
..... Gem.-Verwalt. Petershausen ..... in 2. Nr. 01 .....  
öffentlich aus.

Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom 03.05.99  
ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Gemeinde Petershausen 16. Juli 1999

.....  
Bürgermeister

