

Gemeinde Petershausen

Landkreis Dachau

Bebauungs- und Grünordnungsplan

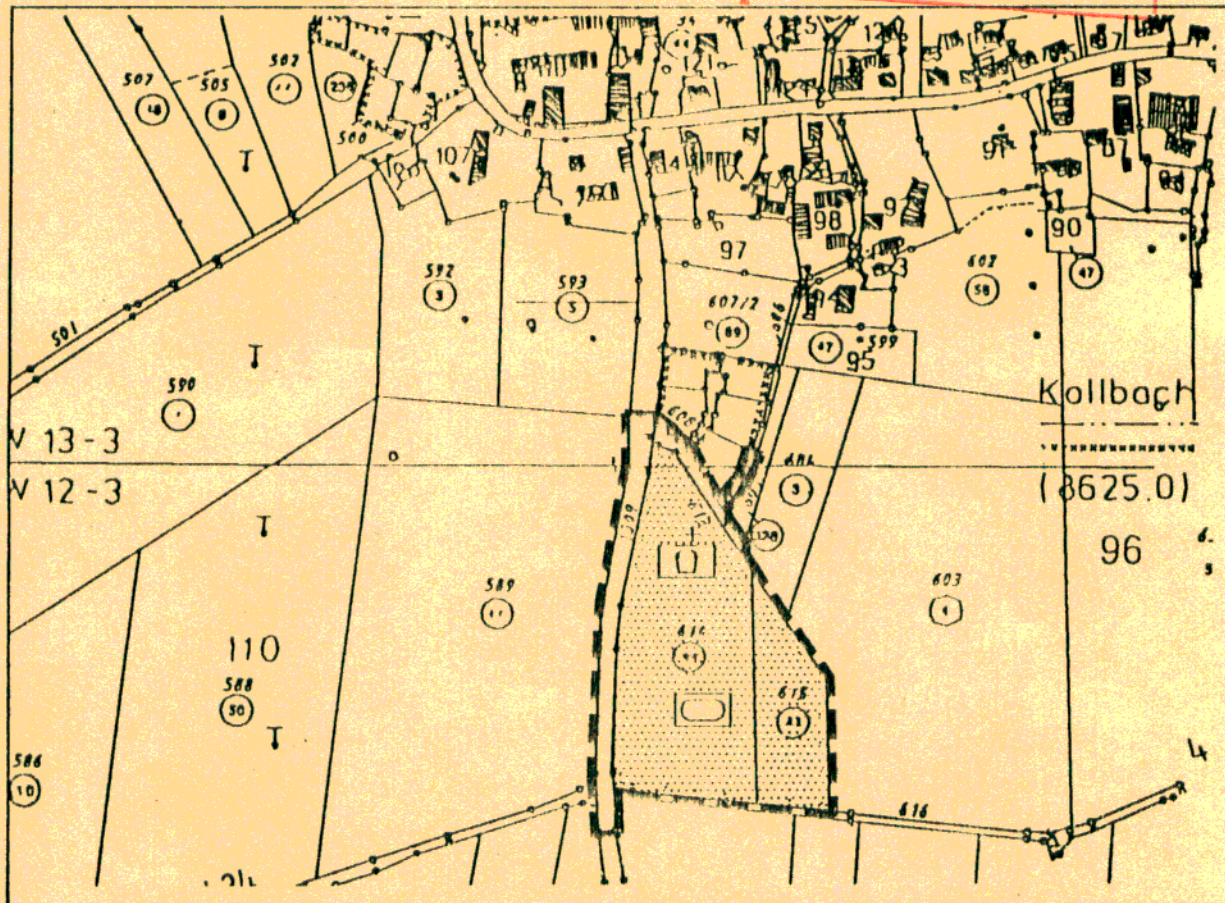
Sportplatz Kollbach

an der Rettenbacher Straße

Landratsamt Dachau

25.AUG.93 746951

Beilagen



Bebauungsplan:

Bernhard Landbrecht, Dipl.-Ing. Architekt
Isabellastr. 13/3, 8000 München 40
Tel. 089/271 82 92

Grünordnungsplan:

Hubert Ammer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Fischerweg 5, 8351 Niederalteich
Tel. 09901/ 5400

Bearbeitung:

Uwe Schmidt, Dipl.-Ing. (FH)

Planungsstand:

17.12.1992

Gemeinde Petershausen, den 3. 8. 1993

Ludwig Götz
1. Bürgermeister

A. Festsetzungen durch Planzeichen – siehe Plan!**B. Hinweise durch Planzeichen – siehe Plan!****C. Textliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Spielanlagen. 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.
- 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 von max. 3,50 m über OK Fußboden des Erdgeschosses gem. Einschrieb im B-Plan.
- 2.2 Die max. zulässige überbaubare Grundfläche ist durch Einschrieb im B-Plan festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höheneinstellung

- 3.1 Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Gebäude sind als Rechteckbaukörper ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden
- 3.3 Das Seitenverhältnis von Gebäuden muß min. $L:B = 3:2$ betragen. Die Gebäudebreite wird mit max. 13,50 m festgesetzt. Die längere Seite des Satteldachbaukörpers ist als Traufseite auszubilden.

4. Dächer

- 4.1 Es sind nur Dächer gem. Einschrieb im B-Plan zulässig. Die festgesetzte Firstrichtung ist bindend.

4.2 Die Dachneigung der Satteldächer wird mit einer Neigung von 37°-42° festgesetzt.

4.3 Dacheinschnitte, sowie Dachgauben sind nicht zulässig.

4.4 Für die Dachdeckung wird naturrote Dacheindeckung festgesetzt.

5. Außenwände

5.1 Sämtliche Außenwände sind mit einer senkrechten Wandverkleidung aus Holz (Leisten- bzw. überluchte Bretterschalung) zu versehen. Anstriche und Lasuren in Braun- und Schwarztönen sind nicht zulässig.

5.2 Fenster und Fenstertüren über einer Breite von 1 m sind vertikal zu gliedern

5.3 Werbeanlagen am Giebel oder mit Bauteilen fest verbunden oder als eigene Anlage sind nicht 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 nicht zulässig.

7. Befestigte Flächen, Böschungen

7.1 Befestigte Flächen:
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind nur Schotterrassen, Kiesflächen, Rasenpflaster und Pflasterbeläge zulässig. Davon ausgenommen sind Ortsverbindungsstrasse und Siedlungerschließung.

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 maximalen Neigungen sind mit 1:2 festgesetzt. Die Höhe zwischen Böschungsfuß und Böschungskrone darf 1,00 m nicht überschreiten.
Ausgenommen ist der Rodelhang.

8. Zone für Spielfelder und Kinderspielplatz

- 8.1 Kinderspielplatz (ca. 2.100 m²) 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. 36 Stellplätze

Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze nicht zulässig. KFZ- Stellplätze und Zufahrten sind als Schotterrasen oder Kiesflächen herzustellen.

9.2 Fuß- und Radwege:

Die festgesetzten Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Bauweise herzustellen. Maximale 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 Humusandeckung 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/m². 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, 2x 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
Crataegus monogyna	-----	Weißdorn
Euonymus europaeus	-----	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	-----	Buche
Fraxinus excelsior	-----	Esche
Ligustrum vulgare	-----	Liguster
Lonicera xylosteum	-----	Heckenkirsche
Prunus avium	-----	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-----	Schlehndorn
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:

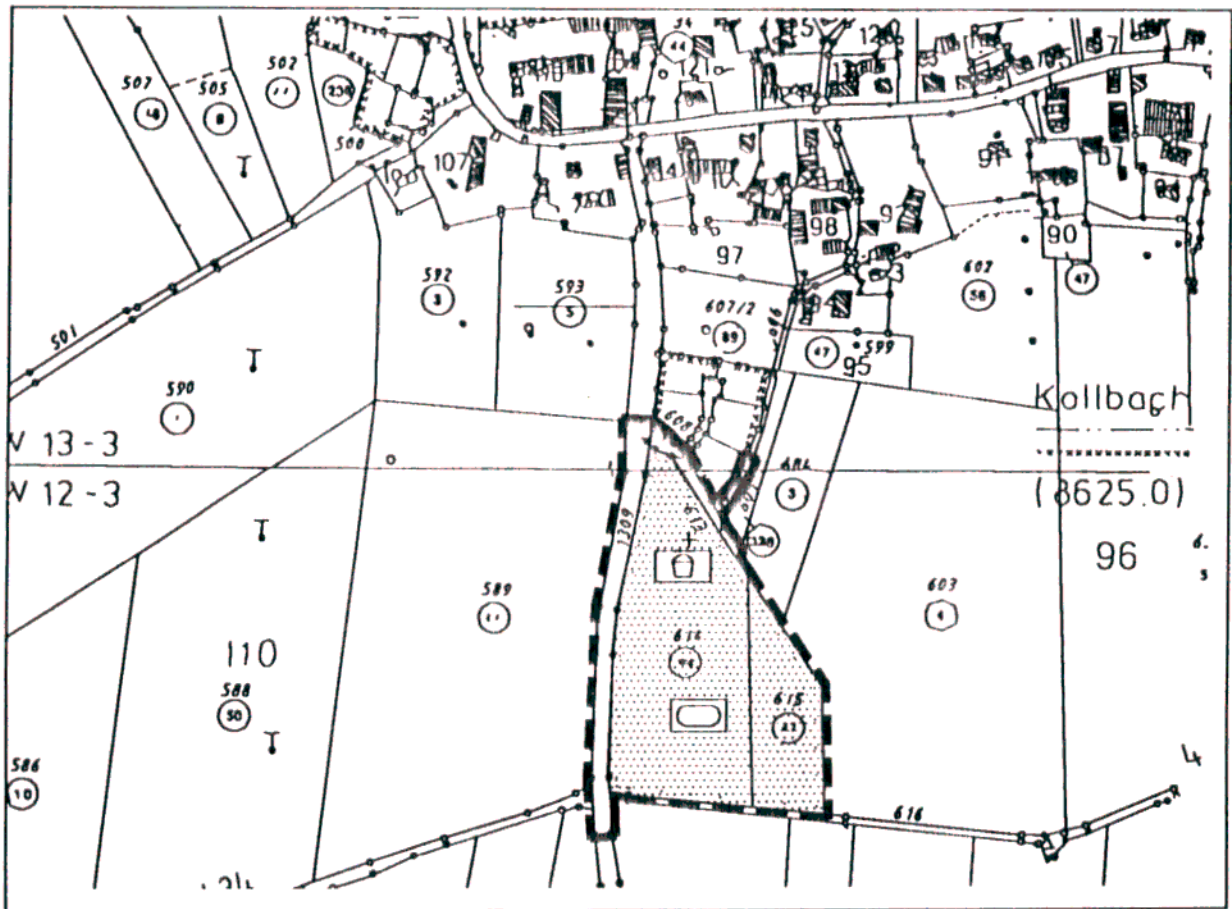
Abies alba ----- Tanne
Picea abies ----- Fichte
Larix decidua ----- Lärche
Pinus silvestris ----- Kiefer
Taxus baccata ----- Eibe

D. 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.

E. 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 (siehe Lageplan).



Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfaßt folgende Flurnummern:
606 t, 608, 613, 614, 615, 1309 t.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 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.

Darüber hinaus hat die Planung weitere Anforderung 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 wird ackerbaulich genutzt. Ein Zufahrtsweg schiebt sich im Norden zwischen Sportareal und die nächsten Nachbarn, fünf Wohnhäuser. Im Übrigen 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 Rinnen 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.

Eine Allee an der Rettenbacher Straße bildet das Verbindungsglied zwischen Ort, Sportgelände und Ackerflur. Daran schließt sich eine Baumreihe entlang der Versorgungszufahrt an, die die zwei Terrassenlagen untergliedert. Heckenpflanzungen auf den Randböschungen binden das Areal in das Ortsrandgefüge ein.

Anhang: Kostenschätzung

Das planerische Rahmenkonzept läßt für den Spiel- und Sportplatzbau folgende Kosten erwarten.

a)	Sportplatzgebäude	ca. DM 1.600.000,--
b)	Erdbewegungen 6000 bis 7600 m ³ * DM 10,--	ca. DM 76.000,--
c)	Wege und Zufahrt 500 m ² * DM 100,--	ca. DM 50.000,--
d)	Parkplatz (z.B. Schotterrasen mit Einfassungen) 900 m ² * DM 40,--	ca. DM 36.000,--
e)	Spielplatz mit Geräteausstattung pauschal	ca. DM 250.000,--
f)	Sportplatz - Herstellung der Spielflächen 14.800 m ² * DM 50,--	ca. DM 740.000,--
g)	Wiesenflächen 3300 m ² * DM 3,--	ca. DM 9.900,--
h)	naturnahe Flächen 2000 m ² * DM 3,--	ca. DM 6.000,--
i)	Gehölzpflanzungen ca. 120 Bäume * DM 500,-- ca. 3500 m ² Strauchflächen * DM 30,--	ca. DM 60.000,-- ca. DM 105.000,--
j)	Straßensäume 2700 m ² * DM 3,--	ca. DM 8.100,--
k)	Planungskosten	ca. DM 300.000,--

Summe der geschätzten Kosten (netto)	ca. DM 3.241.000,--
--------------------------------------	---------------------

14 % Mehrwertsteuer 3.241.000 * 0,14	ca. DM 453.740,--
--------------------------------------	-------------------

Summe der geschätzten Kosten	ca. DM 3.694.740,--
------------------------------	---------------------
