

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE PETERSHAUSEN " KOLLBACH / TURMSTRASSE "

Plangebiet:

Ortsteil Kollbach, Bereich südl. der Turmstraße, südlicher Ortsrand östlich der Dorfkirche mit Friedhof.

Betroffene Flurstücke: 71/3 , 71/4 , 634/1 , 634/2 und Teilflächen von 628 und 635 .

Planverfasser:

topos, Stadtplanung und Architektur

Leopoldstraße 62 8000 München 40 Tel. 089 / 341515

Stand der Planung: 12. 8. 1986

30.10. 1986

14.04.1987

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plaungsgebiet im Ortsteil Kollbach der Gemeinde Petershausen gibt es noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP).

Der FNP-Entwurf sieht für diesen Bereich teilweise Wohnnutzung vor, während die Fläche südlich des bestehenden Friedhofs zu dessen Erweiterung reserviert werden soll.

Die geplante Ortserweiterung an dieser Stelle soll dem Wohnraumbedarf der ansässigen Bevölkerung dienen und vor allem einer unkontrollierten Zersiedelung in die freie Landschaft entgegen wirken. Durch die räumlichen und gestalterischen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans soll eine geordnete Ortsrandausbildung ermöglicht werden, insbesondere in diesem - vom natürlichen Gelände sowie der dominierenden Kirche so geprägten - empfindlichen Siedlungsbereich des Dorfes Kollbach.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 8200 m² ,davon entfallen ca.1500 m² auf die geplante Friedhofserweiterung.

Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung erfolgt von der Ortsdurchfahrt (Kreisstr. Dachauer Str.) vom Norden her über die ca. 100 m lange Turmstraße (vor kurzem als 4.5 m breite Asphaltstraße ausgebaut).

Das Planungsgelände fällt leicht nach Norden hin ab. Eine deutliche Geländezäsur bildet eine grabenartige Furche, die unmittelbar westlich an das Planungsgebiet grenzt und in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Das dominierende Element der Nachbarbebauung stellt die alte Dorfkirche dar, während die übrige Bebauung hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Gebäuden besteht. Am Ende der Turmstraße stehen zwei Wohngebäude.

Obwohl der dörfliche Charakter der umliegenden Bebauung hinsichtlich Gestaltung und Maßstab weitgehend gewahrt ist, zeigt der derzeitige Ortsrand in seiner amorphen Struktur und wegen der fehlenden Randbegrünung erhebliche Gestaltmängel.

3. Planerisches Konzept

3.1 Erschließung, Baustruktur und Nutzung

Das vorhandene Südende der Turmstraße soll als kleiner Knotenpunkt etwas aufgeweitet werden; daran schließt sich nach Westen zum Friedhof und nach Osten zur geplanten Hausgruppe jeweils eine kurze Stichstraße an. In der Achse der Turmstraße führt vom Ortsrand ein öffentl. Feldweg (wassergebundene Decke !) zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Ein schmaler privater Feldweg (wassergeb. Belag) zwischen Friedhoferweiterung und angrenzender Neubebauung gewährleistet weiterhin die direkte Verbindung zwischen dem vorhandenen Gehöft und seinen südl. zugeordneten Ackerflächen. Der alte "Kirchenweg" ist entlang dem heutigen Ortsrand ansatzweise noch als Saumpfad erkennbar. Diese alte Wegeverbindung soll bewahrt bleiben, indem am Ostrand des Planungsgebiets ein schmaler Fußgängerdurchgang aus der Wohnstraße nach Osten gesichert werden muß.

Baulich wird der neue Ortsrand durch vier traufständige, erdgeschoßige Wohnhäuser gebildet, die entweder als freistehende Einfamilienhäuser oder als Doppelhäuser realisiert werden können.

Die im westl. Teil vorgesehene quergelagerte Friedhoferweiterung schafft den notwendigen Abstand zur alten Dorfkirche, so daß deren Dominanz (fern wirksame Sichtbeziehung !) durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt wird.

Der östlichen Wohngruppe sind freistehende Satteldachgaragen bzw. angebaute Garagen zugeordnet. Die Zahl der Garagenplätze berücksichtigt bis zu 2 Garagen pro Hauseinheit.

Die Wohngebäude sind im Dachgeschoß voll ausbaubar; die Gärten sind in günstiger Süd- bis Süd-West-Lage den Wohnräumen zugeordnet.

3.2 Bauliche Gestaltung und Begrünung

Die geplanten Gebäude sind nach Größe und Proportion dem vorgegebenen Maßstab der Siedlung Kollbach angepaßt. Der Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Fassaden ist im Bebauungsplan so festgelegt, daß ein eher schlichter, dörflicher Charakter bewahrt bleibt, und dennoch für individuelle Gestaltungswünsche genug Spielraum bleibt. In diesem Sinne sollen auch kleinere untergeordnete Nebengebäude wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen zulässig sein, wobei sie in der Größe beschränkt werden.

Sehr wichtig für das Gesamtbild der Neuplanung ist die Gestaltung der öff. Flächen insbesondere der Straßen. Die bereits mit Asphaltfahrbahn ausgeführte Turmstraße soll daher ebenso wie die seitlichen Stichstraßen beidseitig von ca. 2.00 m breiten Grünstreifen gesäumt werden. Dieses Grün ist bereichsweise in geeigneter Form so zu befestigen (Rasenpflaster, Schotterrasen), daß darauf die notwendigen Besucherstellplätze für Pkw ausgewiesen werden können. Die Aufweitung der Turmstraße und die Endpunkte der Seiten-Stichstraßen sollten auf jeden Fall mit Pflastermotiven aufgelockert werden um unansehnliche, ungegliederte große Asphaltflächen zu vermeiden.

Die straßenbegleitenden Grünsäume mit den im Plan ausgewiesenen Baumpflanzungen bilden den Schwerpunkt für die interne Begrünung des öffentlichen Raums. Im unmittelbaren Bereich des Friedhofs (bzw. Erweiterung) ist zu prüfen inwieweit eine oder mehrere Ruhebänke (z.B. als Rundbank um einen Großbaum) sinnvoll angeordnet werden sollten.

Wichtig erscheint eine umlaufende Begrünung der vorgesehenen Friedhofserweiterung, weshalb entlang der künftigen Einfriedungsmauer ein 2.00 m breiter, durchgehender Pflanzstreifen ausgewiesen wird.

Eine intensive Ortsrandbegrünung im Bereich der Bebauung muß entlang der südlichen neuen Bauparzellen hergestellt werden. Hier sind auf Privatgrund ortstypische, bodenständige Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

3.3 Städtebauliche Daten

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Vorgesehen sind freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Insgesamt sind maximal 8 Hauseinheiten geplant (davon 4 Doppelhaushälften). Der zu erwartende Einwohnerzuwachs beläuft sich auf ca. 24 Einwohner, wenn pro Hauseinheit 3 Einwohner angenommen werden.

Statistische Werte:

Umgriff Geltungsbereich	ca. 8200 m ²
davon Friedhofserweiterung	ca. 1400 m ²
Nettobauland	ca. 5100 m ²
Verkehrsfläche und öff. Grün	ca. 1700 m ²
Bruttogeschoßfläche (BGF)	ca. 1260 m ²
Geschoßflächenzahl (GFZ) netto	0.25

4. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Entwässerung sind sichergestellt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung und Entwässerungsanlage der Gemeinde Petershausen. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Isar-Amper-Werke.

5. Überschlägige Kostenermittlung

5.1 Straßenherstellung

Ca. die Hälfte der öffentl. Verkehrsflächen sind bereits Bestand.

Für die zu erstellenden Flächen ergeben sich bei ca. 150 DM/m² 130.000 DM

5.2 Kanalherstellung

Für die Kanalisation im östl. Erschließungsstich ergeben sich bei ca. 1000 DM/lfm ca. 6.000 DM.

5.3 Wasserversorgung

Wasserleitung im östl. Erschließungsstich bei ca. 500 DM/lfm ca. 3.000 DM

5.4 Straßenbeleuchtung

Zum Großteil vorhanden. zusätzlich ca. 4 Standleuchten à 1.500 DM = 6.000 DM