

Gemeinde Petershausen Bebauungsplan „Mühle“

Das Planungsgebiet umfaßt Teile der Flurnummern 7/1, 1263 und 1236/2,
Gemarkung Petershausen.

Die Gemeinde Petershausen erlässt auf Grund
des §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (-BauGB-)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(zuletzt geändert am 23. Juli 2002),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
(Gemeindeordnung -GO-),
des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung -BauNVO-),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-),
jeweils in der geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Inhalt:

- A. Verfahrenshinweise
- B. Planzeichnungen M 1/200, M 1/500
- C. Festsetzungen durch Planzeichen
- D. Hinweise durch Planzeichen
- E. Festsetzungen und Hinweise durch Text
- F. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Mühle“ wird in der Fassung vom 04.11.2004 mit der
Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB am ~~17.12.2004~~ rechtsverbindlich.
07.01.2005

Planverfasser
Dachau, 10.1.2005

Gemeinde Petershausen
Petershausen, 07.01.2005


.....
Planverfasser
Khuon Siegfried Architekt


.....
1. Bürgermeisterin
Elisabeth Kraus



Khuon Architekt

Architekturbüro
Siegfried Khuon
Dipl. Ing. (FH)
Königsberger Straße 2
85221 Dachau
Telefon 0 81 31. 5 46 89
Telefax 0 81 31. 5 46 81

**A VERFAHRENSHINWEISE zur Aufstellung
des Bebauungsplans „Mühle“**
(vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 27.05.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde mit der Bekanntmachung vom 04.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Petershausen, 04.06.2004


.....
1.Bürgermeisterin 

2. Öffentliche Auslegung – Bürgerbeteiligung
(§13 Nr. 2 i.v.m. §3 Abs.2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 01.09.2004 bis 01.10.2004 in Petershausen öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 20.08.2004 hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, 20.08.2004


.....
1.Bürgermeisterin 

3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
(§13 Nr. 3 i.v.m. §4 Abs.1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 01.09.2004 bis 01.10.2004 stattgefunden.

Gemeinde Petershausen, 20.08.2004


.....
1.Bürgermeisterin 

4. Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.11.2004 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 25.11.2004


.....
1.Bürgermeisterin 

~~**5. Bekanntmachung** (§10 Abs.3 BauGB)~~

~~Der Bebauungsplan wurde am 17.12.2004 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §10 BauGB rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Petershausen auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden aus und kann dort eingesehen werden.~~

~~Gemeinde Petershausen, 17.12.2004~~

~~.....
1.Bürgermeisterin~~

6. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan „Mühle“ wurde am 07.01.2005 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Mühle“ ist damit nach § 10 BauGB rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen Festsetzungen und Hinweise, sowie Begründungen liegt ab der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Petershausen auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden aus und kann dort eingesehen werden.

Gemeinde Petershausen, 07.01.2005


.....
Elisabeth Kraus
1. Bürgermeisterin



Gemeinde Petershausen Bebauungsplan „Mühle“

Das Planungsgebiet umfaßt Teile der Flurnummern 7/1, 1263 und 1236/2, Gemarkung Petershausen.

E. Festsetzungen und Hinweise durch Text

Fassung vom 04.11.2004

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als Sondergebiet (SO) für Hospiz und Stromgewinnung gemäß §11 BauNVO festgelegt.

Die Gewinnung von Elektrizität ist damit weiterhin zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhe

Da das Gelände in seiner Höhenlage sehr unterschiedlich ist, wird von einer Bezugshöhe von 458,44 ü.N.N. (OK Fußboden Erdgeschoss Bestand der Mühle) ausgegangen.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird jeweils an der Traufseite gemessen, und zwar von der oben angegebenen Bezugshöhe bis zum (fiktiven) Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe, jeweils von der Bezugshöhe aus, beträgt für die Mühle mit neuem Anbau 11,50 m (entspricht 469,94 ü.N.N.) und für das bestehende Nebengebäude 2,80 m (entspricht 461,24 ü.N.N.). Damit wird im wesentlichen die Wandhöhe des Bestandes beibehalten.

Der Neubau ist, abgesehen vom zentralen Treppenhaus, aufgeständert und damit im Erdgeschoss (Eingangsbereich) bis auf die Stützen frei.

2.2 Vordach

Der für das Vordach ausgewiesene Bauraum (VD) kann mit einem Vordach (überdeckt, aber nicht umschlossen) überbaut werden. Die dafür maximal zulässige Höhe beträgt 4,20 m über der Bezugshöhe von 458,44 ü.N.N. (OK Fußboden Bestand der Mühle).

2.3 Fluchttreppen

Die Fluchttreppen dürfen nur in offener Bauweise errichtet werden. Der mit FT gekennzeichnete Bereich im Südosten darf nur durch ein Fluchttreppenhaus bebaut werden. An der nordöstlichen Giebelseite des Altbaus ist eine Fluchttreppe zwischen 2.Obergeschoss und Dachgeschoss als untergeordnetes Bauteil außerhalb des Bauraumes zulässig.

Die Fluchttreppe im Südwesten ist in Verlängerung des Hauptbaukörpers anzuordnen.

3. Gestaltung

3.1 Dächer

Für Satteldächer sind lediglich rote Dachsteine zugelassen, Trauf- und Ortgangabschlüsse können in Blech ausgeführt werden.

Bei Anschluss an bestehende Satteldächer muss niveaugleich die Dachneigung des bestehenden Gebäudes aufgenommen werden.

3.2 Gauben

Am dreigeschossigen Hauptbaukörper ist im Bereich des Satteldaches eine Gaube (z.B. für Aufzugsüberfahrt) mit 3,50 m als Höchstmaß in der Breite und einer Dachneigung bis zu 30 Grad zulässig.

3.3 Außenwände

Für die Außenwandflächen sind Holzverschalungen und geschlämmtes wie glatt verputztes Mauerwerk zulässig. Zier- und Manierputze sind unzulässig.

4. Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten oder der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Pflanzmaßnahmen

Bei Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Laub- und Obstbäume, Sträucher und Heckenpflanzen zu verwenden. Der Anteil nicht heimischer Gehölze darf 30 % nicht überschreiten. Nicht zulässig sind fremdländische Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypressen, Blau-Fichten, etc.) sowie Sonderwuchs- und Farbformen (Korkenzieher-Robinie, Gold-Ulme, etc.).

5.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonst geeigneten Flächen kann wie bisher gehandhabt in den Mühlkanal eingeleitet werden.

5.3 Boden / Geländegestalt

Zulässige Materialien für Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Naturstein (insbesondere als Trockenmauerwerk) und Ortbe-
ton.

5.4 Private Stellplätze und Grundstückszufahrten

Private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster, kunstharzgebundene und wasserdurchlässige Deckschicht, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

HINWEISE DURCH TEXT

1. Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen, kann es im Plangebiet zu störenden, jedoch ortsüblichen Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen kommen.
2. Soweit sich die Anlage zur Stromerzeugung baulich verändert und dies der Genehmigung bedarf, wird vom Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, ein Gutachten gefordert werden, das nachweist, dass es in der Nachbarschaft zu keinen unzulässigen Lärmeinwirkungen kommt.
3. Für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheimes sind die entsprechenden technischen und baurechtlichen Vorschriften sowie die Heimmindestbauverordnung einzuhalten. Für die geplante Nutzung als Hospiz sind darüber hinaus baulich funktionelle Vorkehrungen zu treffen, um die allgemeinen Standards der Hygiene einhalten zu können.
4. Die Abfallwirtschaft wird durch die Satzungen des Landkreises Dachau geregelt. Abfälle werden am Abfuhrtag zur Leerung zu einer Sammelstelle an der Dr.-Hörmann-Straße gebracht.
Neben den Standorten der Abfallbehälter für Rest- und Biomüll wird ange-
regt, auch genügend Raum für das Aufstellen von Wertstofftonnen (z.B. Papiertonnen oder Gelbe Tonnen) vorzusehen.

Gemeinde Petershausen

Bebauungsplan „Mühle“

Das Planungsgebiet umfasst Teile der Flurnummern 7/1, 1263 und 1236/2, Gemarkung Petershausen.

F. Begründung

Fassung vom 04.11.2004

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gegenstand der geplanten Umnutzung ist eine mit einer ehemaligen Mühle bebaute Fläche am südlichen Ortsrand von Petershausen. Es existiert eine Genehmigung für die Nutzung als Bürogebäude incl. eines Treppenhausanbaus im Norden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Baustruktur soll Baurecht für ein Hospiz geschaffen werden.

Die Bebauung soll die bestehende Gebäudestruktur erhalten und gemeinsam mit einem Anbau in Verlängerung die aktive Nutzung und damit die Erhaltung des Bestandes ermöglichen.

2 Lage des Baugebietes

Im Norden wird das Gebiet durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude begrenzt. Im Westen grenzen ebenfalls Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude an.

Südlich des Baugebietes schließen der Mühlbach und dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gebiet ist, bis auf die nähere Umgebung des Mühlkanals, weitgehend eben. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt auf Höhe der mittleren Geländeoberkante (nach Angabe Grundbaulabor).

3 Bestand und Siedlungsstruktur

Die zu überplanende Fläche ist ca. **1.627** m² groß und ist derzeit mit einer Mühle bestanden, die 1952 erbaut wurde. Der Mahlbetrieb wurde 1970 eingestellt. Bis 2002 war das Gebäude für gewerbliche Zwecke vermietet.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist durch eine landwirtschaftliche Dorfstruktur gekennzeichnet. Dazu gehören auch Gebäude zur Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, wie z. B. diese Mühle.

Die direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche sind durch unterschiedliche Baustruktur, bauliche Dichte und Nutzung gekennzeichnet.

Im Norden und Westen grenzt eine lockere Einfamilienhaus-Struktur mit Nebengebäuden an das Planungsgebiet an, im Nordosten stehen in einiger Entfernung die St.-Laurentius-Kirche und ein Schulkomplex mit Turnhalle.

4 Verkehrserschließung

Die Erschließung im Ort ist durch die Dr.-Hörmann-Straße gewährleistet, durch die das Baugebiet direkt erschlossen ist.

5 Immissionen

Für das Planungsgebiet ist im Wesentlichen auf Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung der angrenzenden Bereiche zu achten.

6 Planung

6.1 Planungskonzept

Die bestehende Gebäudestruktur soll erhalten werden. Durch eine Verlängerung des Bestandes Richtung Südwesten soll mit einem Anbau die aktive Nutzung und damit die Erhaltung des Bestandes ermöglicht werden. Der Bestand wird mit dem neuen Anbau durch ein zentrales Treppenhaus verbunden.

Die Mühle ist derzeit ein markanter städtebaulicher Orientierungspunkt in der Gemeinde, diese Situation wird beibehalten.

Von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den Anbau ist nicht auszugehen, der Ortsrand wird durch die Erweiterung des Mühlengebäudes gestärkt.

6.2 Art und Maß der Nutzung

Die im Baugebiet bestehende Mühle soll gemeinsam mit einem neuen Anbau als Hospiz genutzt werden.

Im bestehenden Anbau der Mühle wird derzeit Strom aus Wasserkraft gewonnen. Diese Nutzung soll beibehalten werden.

Ein verträgliches Maß für die Bebaubarkeit des Grundstückes soll durch folgende Festsetzungen sichergestellt werden:

- Grundfläche: 395 m²
Setzt sich zusammen aus 335 m² für den Hauptbauraum mit bestehender Mühle und neuem Anbau (hierbei sind das Vordach sowie die Fluchttreppenhäuser miteingerechnet), sowie 60m² für den bestehenden Anbau.
- Bruttogeschossfläche: 1.115 m²
Setzt sich zusammen aus 1055 m² für den Hauptbauraum mit bestehender Mühle und neuem Anbau und 60m² für den bestehenden eingeschossigen Anbau.

Die Mühle und der neue Anbau mit Satteldach sind mit 4 Vollgeschossen angesetzt, der Keller und der oberste Dachraum sind keine Vollgeschosse und daher nicht in die Geschossfläche eingerechnet. Im Bereich des neuen Flächenbaus sind 3 Vollgeschosse angesetzt und in die zulässige Geschossfläche eingerechnet.

Hierbei ist die Eingangebene mit Aufständerung als Vollgeschoss mit eingerechnet, ebenso der durch das Satteldach überdeckte Freibereich der Dachterrasse.

Das Vordach sowie die Fluchttreppenhäuser gelten nicht als Geschossfläche.

- **Bauraum:**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine blaue Strichpunkt-Linie als Baugrenze und eine rote Strichpunkt-Linie als Baulinie begrenzt.

Zum Mühlkanal hin wird durch die Baulinie festgelegt, dass der Anbau hier in gerader Verlängerung der bestehenden Mühle fortzuführen ist.

- **Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzungen der Wandhöhen:**

Da das Gelände in seinem Höhenverlauf sehr unterschiedlich ist, wird von einer Bezugshöhe von 458,44 ü.N.N. (OK Fußboden Bestand der Mühle) ausgegangen. Die Wandhöhe darf im Höchstmaß 11,50 m für das Mühlengebäude mit neuem Anbau und 2,80 m für das bestehende Nebengebäude betragen, jeweils von der Bezugshöhe aus gemessen. Im Wesentlichen wird hier die Wandhöhe des Bestandes beibehalten.

- **Dachform:**

die Dachform der Mühle wird für den Bestand beibehalten, ebenso für das zentrale Treppenhaus, das zusätzlich eine Gaube (Dachneigung 0°-30°) für die Aufzugsüberfahrt erhält, und für den überdachten Freibereich über dem Neubau. Der Anbau nach Südwesten erhält ein Flachdach mit Dachterrasse als geschützter Freibereich für die Bewohner.

- **Vordach:**

Im gekennzeichneten Bereich kann eine Vordachkonstruktion errichtet werden, die sich in der Höhenentwicklung am ehemals bestehenden Vordach orientiert.

Die dazu erforderliche Grundfläche ist im Hauptbauraum miteingerechnet (335m² Grundfläche für Hauptbaukörper incl. Vordach und Fluchttreppen). In der Geschossfläche wird das Vordach nicht berücksichtigt. Dadurch und durch die textlichen Festsetzungen wird eine Überbauung der für das Vordach vorgesehenen Fläche mit regulären Geschossen ausgeschlossen.

- **Fluchttreppen:**

Die erforderliche Grundfläche für die Fluchttreppen ist im Hauptbauraum miteingerechnet (335m² Grundfläche für Hauptbaukörper incl.

Vordach und Fluchttreppen). In der Geschossfläche werden die Fluchttreppen nicht berücksichtigt.

Dadurch und durch die textlichen Festsetzungen wird eine Überbauung der für die Fluchttreppen vorgesehenen Flächen mit regulären Geschossen ausgeschlossen.

6.3 Bauliche Gestaltung

Durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Materialwahl soll sowohl ein harmonisches Gesamterscheinungsbild erreicht werden, als auch dem Bauherrn Spielraum zur individuellen Baugestaltung verbleiben.

Die geplante Dachterrasse hat die großzügige Fläche von 82m². Sie wird in Art eines Dachgartens angelegt und mit großen Pflanzkübeln oder Intensiv-Begrünung direkt auf der Dachfläche ausgestattet. In diesem speziellen Fall der Nutzung als Hospiz erreicht dieses Angebot auch Gäste, die das Bett nicht mehr verlassen. Sie können mit dem Bett ins Freie geschoben werden. Bei noch vorhandener Mobilität sind zudem Spaziergänge in der direkt angrenzenden Auenlandschaft möglich, die man von der Dachterrasse aus nach Süden überblickt.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist durch die bestehende Dr.-Hörmann-Straße gegeben. Das Gebäude im Baugebiet wird durch einen privaten Eigentümerweg erschlossen.

6.5 Stellplätze

Kraftfahrzeuge werden in offenen Stellplätzen auf dem Grundstück untergebracht. Die Lage der Stellplätze wird im Lageplan festgesetzt.

Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze nach der „Bekanntmachung des BStMI über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze“ ergibt

für ein Krankenhaus von überörtlicher Bedeutung

1 Stpl. je 3-4 Betten + 60% an Besuchern

13 Betten / 3,5 = 3,7 Stellplätze

+ 2,2 für Besucher (60% von 3,5) = 5,9 Stellplätze

=> 6 Stellplätze erforderlich

Im Hospiz werden nach Angaben des Betreibers zukünftig ca. 14 Mitarbeiter im Schichtdienst tätig sein, darunter auch Teilzeitkräfte wie Psychologen und Seelsorger. Pro Schicht werden durchschnittlich ca. 4 Mitarbeiter gleichzeitig anwesend sein. Mit der Bereitstellung von weiteren 4 Stellplätzen für Besucher wird ein angemessenes Angebot geschaffen.

Es werden demnach 8 Stellplätze, wie im Plan dargestellt, ausgewiesen.

Sollten im laufenden Betrieb weitere Stellplätze erforderlich werden, so können diese im westlich an das Hospiz anschließenden Grundstücksbereich der Flurnummer 7/1, Gemarkung Petershausen, angeordnet werden.

6.6 Grünplanung

Zur Kompensation für die durch die vorgesehenen Bauvorhaben verursachte Mehrung der Bodenversiegelung wird ein Ausgleich geschaffen. Für eine Ausgleichfläche ist das Maß der Nutzung (Grundfläche) anzusetzen, das über die bereits genehmigte Planung für das Bürogebäude hinausgeht. Diese Fläche beträgt rechnerisch 120m².

Laut Angabe des Landratsamtes, Abteilung für Natur- und Landschaftsschutz, ist diese Fläche so geringfügig, dass eine Festsetzung im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche nicht sinnvoll ist.

Stattdessen werden durch den Bauherrn in der weiteren Planung nach Absprache mit der Naturschutzbehörde zwei Großbäume gepflanzt. Die Bäume können nach Absprache mit der Abteilung für Natur- und Landschaftsschutz auch außerhalb des Geltungsbereichs an einer Stelle angeordnet werden, die vom planerischen und naturschützerischen Standpunkt aus sinnvoll erscheint.

6.7 Ver- und Entsorgung

6.7.1 Wasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Petershausen sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation gesichert.

Für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser von Dächern und sonst noch geeigneten Flächen ist keine Genehmigung notwendig, es kann im Sinne des Anlieger-/Eigentümerngebrauchs wie bisher gehandhabt erlaubnisfrei in den Mühlkanal eingeleitet werden.

6.7.2 Energie

Eine Baumaßnahme ist in folgenden Punkte mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen, derzeit E.ON Bayern AG, abzustimmen:

- Veränderung bestehender Anlagen
- Leitungsplanung Niederspannung
- Planung der Straßenbeleuchtung: eine gemeinsame Herstellung mit den Niederspannungskabeln ist anzustreben.

Für die geplante Anlage des Hospizes mit einem Leistungsbedarf von gesamt 55kW (davon ein Aufzug mit ca. 33kW mit Sanftanlaufsteuerung) ist ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich.

Eine zusätzliche Transformatorenstation ist nicht erforderlich.

Nach Möglichkeit sollen umweltfreundliche Anlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung verwendet werden.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich

1.627 m²

	Grundfläche GR	Bruttogeschossfläche BGF
Bestand	244 m ²	628 m ²
Genehmigte Büronutzung	275 m ²	714 m ²
Bebauungsplan „Mühle“	395 m²	1.115 m²

Petershausen,

Dachau, 3.12.04



1. Bürgermeisterin
Frau Elisabeth Kraus

Planfertiger
Khuon Siegfried Architekt

Khuon Architekt

Architekturbüro
Siegfried Khuon
Dipl. Ing. (FH)

Königsberger Straße 2
85221 Dachau

Telefon 08131.54689
Telefax 08131.54681