
Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Danuvius – Pflegeeinrichtung für Demenzzranke bzw. für Menschen
mit vergleichbaren Beeinträchtigungen“
Gemeinde Petershausen
Regierungsbezirk Oberbayern**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Fuchs
Bürgermeister-Rädler-Str. 3
85328 Petershausen

Auftragnehmer:

Planungsbüro E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

01.03.2012

20803-vBBP-Zusammenfassende-Erklärung-120301.odt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	2
2	Verfahrensablauf	2
3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	3
4	Planungskonzeption	4
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6

1 ANLASS UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Die Firma Danuvius Kliniken Ingolstadt beabsichtigt den Neubau einer Pflegeeinrichtung für Demenzkranke auf der Flur-Nr. 1487, Gemeinde Petershausen, Gemarkung Kollbach, an der Münchener Straße.

Dieses Grundstück wurde bereits von der Firma Danuvius-Kliniken erworben.

Die Firma Danuvius-Kliniken hat als Vorhabensträger dazu einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Grundlage und Planungskonzept erarbeitet.

Basierend auf diesem Konzept des VEP hat der Gemeinderat Petershausen in seiner Sitzung vom 30.07.2009 den Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Mit gleichem Datum wurde vom Gemeinderat Petershausen auch der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan 6. Änderung „Sondergebiet Danuvius – Pflegeeinrichtung für Demenzkranke“ für die Überarbeitung des gültigen Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Aufstellung und Auslegung von vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte dabei im Parallelverfahren. Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 25.03.2012 der Feststellungsbeschluss gefasst.

2 VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat Petershausen hat am 30.07.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Danuvius – Pflegeeinrichtung für Demenzkranke bzw. für Menschen mit vergleichbaren Beeinträchtigungen" beschlossen. (Aufstellungsbeschluss). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 03.12.2009 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 03.12.2009.2009 zu. (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Die Gemeinde Petershausen hat in der Zeit vom 14.12.2009 bis 21.01.2010 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 2 BauGB Abs. 1 öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BauGB wurden zwischen dem 14.12.2009 bis 21.01.2010 an der Planung beteiligt. (§4 Abs. 2 BauGB)

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf wurden am 04.02.2010 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt und abgewogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2010 wurde am 04.02.2010 vom Bau- und Umweltausschuss gebilligt. Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2010 bis 16.03.2010 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.02.2010 bis 16.03.2010 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf wurden am 01.12.2011 in der Sitzung des Gemeinderates Petershausen behandelt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.d.F. vom 01.12.2011 wurde am 01.12.2011 vom Gemeinderat gebilligt. Der Entwurf des Bauleitplans wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB vom 23.01.2012 bis 07.02.2012 erneut und verkürzt öffentlich ausgelegt, mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Gemeinde Petershausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.03.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3

PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes

Die Überprüfung von Alternativstandorten erfolgte im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.03.2012, der mittlerweile rechtskräftig ist.

Andere Standort- oder Planungsmöglichkeiten scheidet aus, da der derzeitige Flächennutzungsplan keine geeigneten Sonderflächen ausweist bzw. für die geplante spezifische Sondernutzung keine städtebaulich und funktional geeigneten Alternativstandorte im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen.

Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes

Im Rahmen der Konzepterstellung für das Planungsgebiet wurden vom Vorhabensträger mehrere Varianten erarbeitet, die sich hinsichtlich der Anordnung und Ausrichtung der Baukörper, der internen Erschließung, der Anordnung und Anzahl der Stellplätze und dem evtl. Bau einer Tiefgarage unterscheiden.

Das erste Konzept vom 24.01.2008 beinhaltete ein zweigeschossiges Gebäude mit zwei Innenhöfen, einer Gabionenlärmschutzwand zur Münchener Straße hin und einen Tiefgaragenbau. Im Westen verblieb eine großzügige Freifläche. Alle Stellplätze wurden unterirdisch in der Tiefgarage nachgewiesen. Dieses Konzept wurde Dezember 2009 im Hinblick einer wirtschaftlichen und funktionalen Überprüfung weiterentwickelt.

Wesentliche Änderungen sind der Wegfall der Tiefgarage und des Kellers, die u. a. wegen des hoch anstehenden Grundwassers bei Überschwemmungssituationen mit notwendigen Maßnahmen zur Auftriebssicherheit hätten gebaut werden müssen. Um die notwendigen Stellplätze im östlichen Vorfeld nachweisen zu können, wurde der Gebäudekomplex nach Westen verschoben bzw. gemäß den notwendigen Grenzabständen die Gebäudeumrisse verändert. Somit verkleinerte sich die Freifläche im Westen, was die Versickerung der Dachwässer auch mit unterirdischen unterirdischen Kastenrigolen notwendig machte. Zudem wurde das Erschließungskonzept noch einmal grundsätzlich überprüft und gegenüber dem ursprünglichen Entwurf eine eigene Ein- und Ausfahrt mit weitgehendem Einbahnverkehr konzipiert.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf diesem Bebauungskonzept/ VEP und der Fortschreibung, Stand September 2011, da dieses Konzept hinsichtlich Städtebau, Erschließung, Grünordnung, Berücksichtigung der Topographie und Wirtschaftlichkeitsaspekten somit die beste Lösung darstellt.

4 PLANUNGSKONZEPTION

Die festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans differenzieren sich wie folgt:

- Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung für Demenzkranke auf den überwiegenden Bereichen des Geltungsbereichs.
- Darstellung und Festsetzungen für Gebäude.
- Darstellung und Festsetzung der Ein- und Ausfahrten, der Sichtdreiecke und der privaten Erschließung für das Sondergebiet.
- Darstellung und Festsetzung für den ruhenden Verkehr im Sondergebiet.
- Darstellung und Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grünflächen.
- Darstellung und Festsetzungen zum Lärmschutz.
- Darstellung und Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwässern.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzung der Grundfläche für Hauptgebäude und das Nebengebäude und Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und der Art und Ausführung der Dachflächen geregelt. Weiterhin werden für die privaten Erschließungs- und Grünflächen differenzierte Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan getroffen.

Städtebauliches Ziel der Festsetzungen ist die Sicherung der städtebaulich und landschaftlich verträglichen Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation und die Sicherung der funktionalen Belange (Erschließung, Verkehrssicherheit, Ver- und Entsorgung).

Der Übergang zu den angrenzenden bestehenden Nutzungsarten kann nach Bau- und Nutzungsverordnung grundsätzlich als verträglich eingestuft werden.

Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Münchener Straße (DAH 1) an der Nordostecke; die Ausfahrt aus dem Sondergebiet erfolgt in die Münchener Straße an der Südostecke des Grundstücks der Flur-Nr. 1487. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan nachgewiesen.

Auf den privaten Erschließungsflächen zwischen Ostfassade der Pflegeeinrichtung und Münchener Straße werden insgesamt 32 Stellplätze festgesetzt. Insgesamt erfüllt die festgesetzte Anzahl von 32 Stellplätzen die Anforderungen der Stellplatzsatzung und ist für das Sondergebiet als vollkommen ausreichend anzusehen.

Immissionsschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde hinsichtlich der einwirkenden Verkehrsimmissionen aus der Münchner Straße ein Fachgutachten vom Büro Steger & Partner, München, vom 16.11.2009, erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Trotz der geplanten Gabionenwand sind aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung aus der Münchner Straße tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005/2 im ersten Obergeschoss der Ostfassade geringfügig überschritten. Daher werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume und Schlafräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens wurden im Bebauungsplan wie folgt umgesetzt:

- Gabionen-Lärmschutzmauer entlang der Münchener Straße zum Schutz der EG-Bereiche, mit Festsetzungen von Mindesthöhen in Tabelle 1 des Bebauungsplans (Höhe von ca. 3 m über der bestehenden Geländeoberkante, Mauerhöhe fällt von Süden nach Norden, korrespondierend zum Gelände- und Straßenverlauf) und Festsetzungen der Anforderungen zur notwendigen Schalldämmung und Schallabsorption.

- Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen bei den Fenstern im OG der Ostfassade.
- schalldämmende Lüftungseinrichtungen für alle Schlafzimmer im ersten Obergeschoss im Osten.

Versickerungskonzept, Oberflächenwassermanagement

Im Bebauungsplan wurde eine komplette Sammlung und Versickerung der anfallenden Dachflächenwässer und der Oberflächenwässer über Mulden und unterirdische Kastenrigolen festgesetzt, da der geotechnische Bericht die prinzipielle Versickerungseignung und einen ausreichenden einzuhaltenden Abstand bei dem mittleren höchsten Grundwasserstand prognostiziert. Die Plausibilität des festgesetzten Mulden-Rigolen-Systems wurde durch eine grobe hydraulische Berechnung verdeutlicht.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Im Umweltbericht ist weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert und der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und nachgewiesen.

Nach Informationen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) befindet sich ein mögliches Bodendenkmal auf den nördlich anschließenden Flächen (Denkmal-Nummer D-1-7534-0013, vermutlicher mittelalterlicher Turmhügel im Luftbild)., Im Planungsbereich rechnet das LfD wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern. Bodendenkmäler sind gem. Art. I DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Wasser, Boden, Landschaft und Kulturgüter zu erwarten. Aufgrund der mittleren ökologischen Empfindlichkeit des Raumes und Umsetzung der Planung und Einhaltung der Festsetzungen sind die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes ebenso als zulässig einzustufen. Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die neue Nutzung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 3.962 m², der nicht im Planungsumgriff nachgewiesen werden kann. Der erforderliche Ausgleich ist gesichert und erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 1455, Gemarkung Haimhausen. Dieses Grundstück ist mehr als ausreichend groß bemessen und befindet sich bereits im Besitz des Investors. Die grundsätzliche Eignung dieses Grundstücks als Ausgleichsfläche wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Dachau abgestimmt. Die Faktorenbewertung und die Beschreibung der Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der baubedingten und anlage-/ betriebsbedingten Auswirkungen noch einmal zusammen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	mittel-hoch	mittel	mittel
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	mittel
Kultur- u. Sachgüter	mittel	gering-mittel	mittel

6

ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Belange der vorbereitenden Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden in mehreren Fachbehörden-/ Scoping-Terminen am 24.01.2008, 16.09.2008 und 23.10.2009 geklärt und abgestimmt.

Neben den redaktionellen Änderungswünschen wurden im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte auch die folgenden Stellungnahmen mit ihren jeweiligen Forderungen und Anregungen im Bauleitplanverfahren erörtert und weitestgehend berücksichtigt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (LfD)

Im Planungsbereich ist im unmittelbaren Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Forderung der nachrichtlichen Berücksichtigung von Nebenbestimmungen in den Bebauungsplan.

=> Die Anregungen und Ausführungen des LfD wurden in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Die Nebenbestimmungen wurden nachrichtlich in die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen.

Landratsamt Dachau, FB Technischer Umweltschutz

Aus der Sicht des Lärmschutzes sind die dargestellten Wandhöhen der Gabionenlärmschutzmauer als minimale Wandhöhen festzusetzen.

=> Die Anregung wurde in den Festsetzungen berücksichtigt.

Landratsamt Dachau, FB Rechtliche Belange

- Punkt 2.1: Die Festsetzung einer Grundfläche für ein Gebäude innerhalb eines Bauraumes entspricht § 23 BauNVO und nicht § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Eine Festsetzung nach § 23 BauNVO kann die Festsetzung nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht ersetzen, obwohl die Festsetzung der überbaubaren Fläche nach § 23 zu einem ähnlichen Ergebnis führt. Um Ergänzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gebeten.

- Punkt 9.2: Die Farbe des Planzeichen sollte mit der farblichen Darstellung im Plan in Übereinstimmung gebracht werden.
- Punkt 6.5 und 10.2: In beiden Festsetzungen wurde der Buchstabe „F“ verwendet. Um den Grundsatz der Normenklarheit zu wahren, sollten zwei unterschiedliche Planzeichen verwendet werden.
- Punkt 15.2: Dieses Planzeichen ist in der zeichnerischen Plandarstellung nicht erkennbar. Um eine bessere Darstellung wird gebeten.
- Die in der zeichnerischen Plandarstellung eingezeichneten Pfeile, die wohl die Fahrrichtung anzeigen, sollten als Planzeichen mit aufgenommen werden.

=> Die o.g. Anregungen und Änderungsvorschläge wurden im Bauleitplan berücksichtigt und eingearbeitet.

Bund Naturschutz

Vorschlag zur Verwendung regenerativer Energien für Heizung und Warmwasser Weiterhin prinzipielle Hinweise zur Situierung und Auswahl der Ausgleichsfläche.

=> Vom Investor sind PV-Anlagen als Option auf dem Flachdach des Hauptgebäudes vorgesehen. Nach BauGB können keine regenerativen Energiesysteme festgesetzt werden. Trotz intensiver Suche gab es keine Möglichkeit, im Gemeindegebiet und insbesondere dort im Bereich der Glonnaue geeignete Flächen zu erwerben. In Abstimmung mit der UNB des LRA Dachau wird die Ausgleichsfläche auf einer geeigneten Fläche in Haimhausen nachgewiesen.

Landratsamt Dachau - Fachbereich Untere Naturschutzbehörde

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen. Dieser erforderliche zeitliche Zusammenhang zwischen Beginn des Eingriffs in die Natur und Landschaft und Durchführung des Ausgleichs, ist auf geeignete Art und Weise sicherzustellen.

Da die gemeindliche Verfügbarkeit auf Grund Eigentums nicht gegeben ist, sollte eine vertragliche Vereinbarung gem. § 11 BauGB über die Durchführung des Ausgleichs (inkl. Durchführung der Erhaltungspflege) mit entsprechendem Verweis in der Begründung des Bebauungsplanes und eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und –maßnahme zugunsten der Gemeinde und des Freistaats Bayern – Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Die Lage der vorgesehenen Ausgleichsfläche muss eindeutig bestimmbar sein. Es wird empfohlen, mittels eines Lageplans als Anhang zur Begründung klarzustellen, welcher Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1455 Gem. Haimhausen hierfür herangezogen wird (§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 8 BauGB).

Die Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Landesamt für Umweltschutz für das Ökoflächenkataster zu melden.

=> Die Anregungen wurden im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor berücksichtigt und sichergestellt.

Die Lage, die ausgewählte Teilfläche und die vorgesehenen Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind in einem eigenen Kapitel des Umweltberichts eingehend beschrieben.

In der Begründung wird auf die Anmeldung der Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster eingehend hingewiesen.

Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen

Bei der Durchsicht der Begründung wurde festgestellt, dass unter 4.3 Versorgung / Wasserversorgung falsche Angaben aufgeführt wurden. Die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1487 ist derzeit nicht mittels einer bestehenden Trink- und Brauchwasserleitung gesichert.

=> Die Begründung wurde unter 4.3 korrigiert. Für die Trinkwasserversorgung des Planungsgebiets hat sich der Investor im Rahmen des VEP und in seinen weiteren Objektplanungen mit dem Eigenbetrieb abzustimmen, weiterhin wurden diese Erschließungsbelange im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Prüfung der Anlagen ziersch planungs gmbh (zpg) vom 23.08.2011 zum Durchführungsvertrag

Folgende Änderungen gegenüber dem letzten Stand des vBBP wurden festgestellt:

1. Nord-West-Ecke Gebäude: Treppenhaus und Balkonfläche.
2. 2 mittige kleine Innenhofflächen: leichte Verschiebungen der Baugrenzen und geringfügige Verkleinerung der Innenhofflächen.
3. Östlicher großer Innenhof: Anordnung eines kleinen, ellipsenförmigen Kapellengebäudes (städtebaulich untergeordnet).
4. Entlang der Südfassade Anordnung von zwei großflächigen Balkonen, weiterhin 2 Balkone in den beiden großen Innenhöfen.
5. Die o.g. Änderungen bedingen eine geringfügige Erhöhung der GR für das Hauptgebäude von bisher GR 3.150 auf 3.235 m² (Hauptgebäude inkl. Kapelle).
6. Nebengebäude/Garagen im Nordosten: Veränderung der Dachform, geringfügige Vergrößerung der Grundfläche auf ca. 107 m².

=> Diese Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

zu 1 und 2.: Die Baugrenzen und Flächen wurden entsprechend angepasst.

Zu 3.: Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

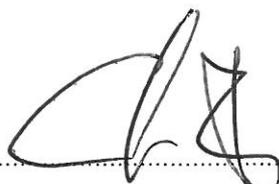
Zu 4: Das Art und Maß wurde durch folgende Festsetzung neu geregelt: Untergeordnete, eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Kapelle im Innenhof) und Balkone sind mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 30 m² außerhalb des Bauraums zulässig, sofern Balkone die Baugrenzen um nicht mehr als 3,0 m überschreiten und abstandsrechtliche Belange nicht verletzt werden. Die maximale Firsthöhe des untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteils ist auf maximal 1m unter der Traufhöhe des Hauptgebäudes zu begrenzen.

Zu 5.: Erhöhung der GR im Plan auf 3.250 m². Anpassung der Flächenbilanz in der Begründung Kapitel 10.

zu 6.: Dachform Flachdach (FD) extensiv begrünt, Max. Traufhöhe 3,0 m bleibt unverändert, GR 110. Anpassung der Flächenbilanz in der Begründung Kapitel 10.

(Hinweis: diese Änderungen bedingten die erneute, verkürzte Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 01.12.2012).

Petershausen, den 22.06.2012



Bürgermeister Fuchs, Siegel

