

GEMEINDE HOHENWART

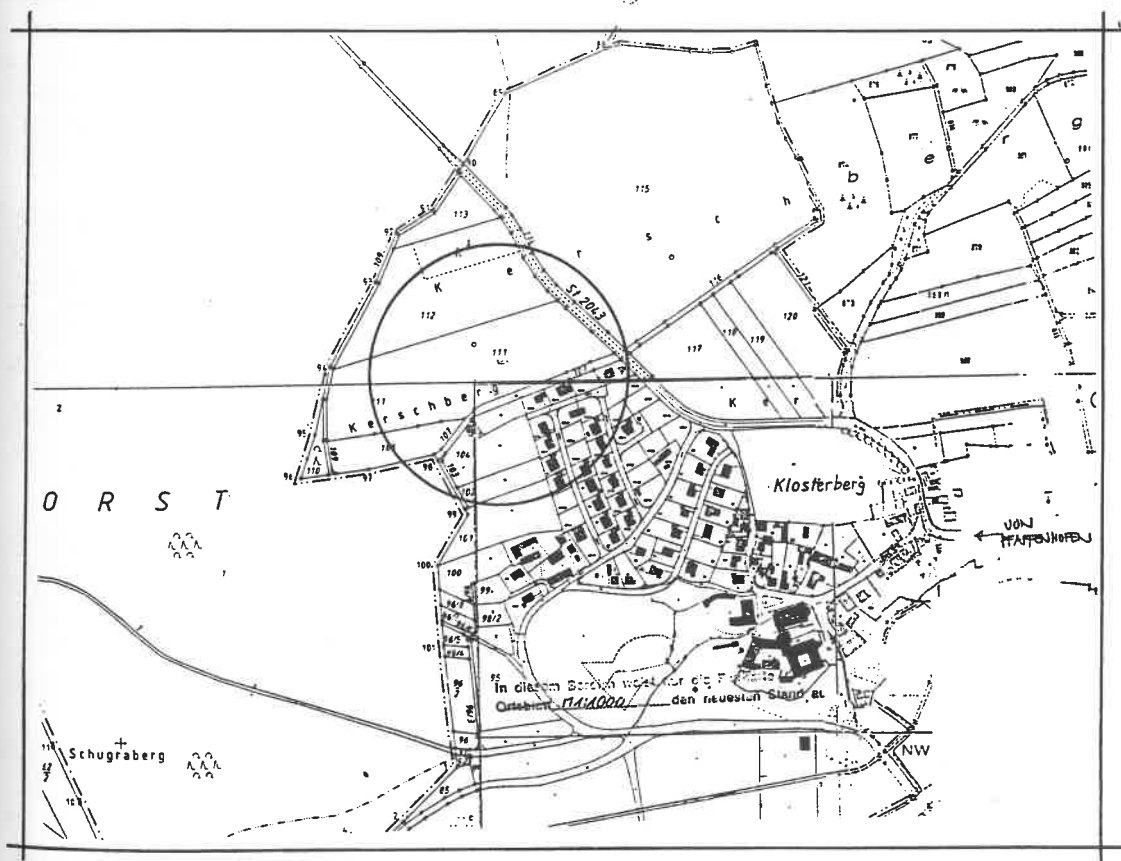
LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM

BEBAUUNGSPLAN

HOHENWART

SONDERGEBIET KLOSTERBERG

BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABSATZ 8 BauGB



1. GRUNDLAGEN

Das Gelände liegt am nördlichen Ortsrand von Hohenwart, Ortsteil Klosterberg, entlang der Staatsstraße 2043 nach Neuburg.

Da sich das Grundstück außerhalb des Ortsrands befand, wurde mit Gemeinderatsbeschuß vom 26.09.1991 der Flächennutzungsplan auf "Sondergebiet für soziale Zwecke" geändert und mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 13.02.1992 genehmigt.

Um für die geplanten Neubauvorhaben die nötigen Planungs- und Durchsetzungs-Rechtssicherheit zu bekommen, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen, Herrn Kreisbaumeister Gronau und Herrn Kronawitter, hierfür ein Bebauungsplan erstellt.

2. ERORDERNISSE UND ZIEL

Die Regens-Wagner-Stiftung Hohenwart kann die pädagogisch notwendigen Planungen wegen Raumnot nicht mehr auf dem Gelände des Klosterbergs verwirklichen.

Um diese pädagogischen Konzeptionen durchführen zu können, hat sich die Stiftung nach langem Suchen nach einem geeigneten Gelände für das Grundstück Nr. 111 entschieden.

Folgende Projekte sollen dort verwirklicht werden:

- 1 Werkstatt für Behinderte (WfB) mit 72 Plätzen für Frauen und Männer mit Hörbehinderungen, geistiger Behinderung oder Mehrfachbehinderung.
- 1 Förderstätte mit 42 Plätzen für schwerstbehinderte Frauen und Männer, überwiegend aus der Region 10, die den Anforderungen einer WfB nicht mehr gewachsen sind.
- 1 Wohnpflegeheim mit 32 Plätzen für solche schwerstbehinderten Frauen und Männer (s. Förderstätte), die zugleich ein Wohnheim, d.h. stationären Aufenthalt brauchen. Für die restlichen schwerstbehinderten Menschen ist gedacht, daß sie teilstationär die Förderstätte besuchen.
- 1 Wohnheim mit 18 Plätzen für behinderte Menschen, die die WfB besuchen und in der Zentraleinrichtung auf dem Klosterberg nicht mehr Platz haben.

Alle diese Vorhaben sind in einer Gesamtkonzeption niedergeschrieben, die mit der Regierung, dem Bezirk Oberbayern und der Arbeitsverwaltung - soweit diese von der Zustimmung betroffen ist - abgestimmt wurde. Die Finanzierung durch die öffentliche Hand ist grundsätzlich möglich, für die WfB liegt bereits die schriftliche Zusicherung vor.

3. GESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG

Die geplanten Gebäude sollen landschaftsbezogen (Höhe max. 7,5 m über natürlichem Gelände, max. 2-geschossiger Bauweise) mit roten Ziegeldächern errichtet werden.

Um den hierdurch neu entstehenden Ortsrand auch städtebaulich eine gewisse Ordnung und ruhige Erscheinung zu geben, sind die Hauptfirstrichtungen der Baukörper in ungefährrer Ost-West-Richtung entlang der Höhenschichtlinien angeordnet.

Ziele der Grünordnung:

Für der Grünordnungsplan Hohenwart - Sondergebiet Klosterberg - ergeben sich unter Beachtung der Topographie und behindertengerechten Funktionsräume folgende Zielstezungen:

- Die baulichen Anlagen sollen in ein parkartiges Landschaftsgrün eingebunden werden.
- Die nutzungsintensiven Freiräume sollen sich im gebäudenahen Bereich bzw. in zentraler Lage konzentrieren.
- Die befestigten Flächen sind auf die Erschließungsflächen, Stellplätze, Eingangsbereiche und Terrassen zu beschränken.
- Die Fußwege sind ebenfalls behindertengerecht zu befestigen, jedoch zur direkten Wiedergewinnung des Niederschlagswassers für den Wasserhaushalt in die angrenzende Vegetationsfläche zu entwässern.
- Die Bepflanzung darf in dem Randbereich des Gestaltungsbereichs keinen abschottenden Charakter haben. Die Pflanzenauswahl der reichstrukturierten Gehölzgruppen hat sich an der natürlichen potentiellen Vegetation und ihrer Ersatzgesellschaft zu orientieren.
- Das Charaktergrün im gebäudenahen Bereich soll die Ablesbarkeit der baulichen Funktionen wie z.B. Eingänge und Terrassen hervorheben.
- Stellplätze und Erschließungsstraßen sind mit Leistungsgrün für extreme Standortbedingungen einzugrünen und mit dem parkartigen Grün zu vernetzen.

4. SONSTIGE DATEN

Das Grundstück hat eine Fläche von 3.493 ha. Das Gelände fällt nach Süd-Südosten leicht ab. Die im Südosten davor befindliche Nachbarschaft ist überwiegend nach Süden in die freie Tallandschaft der Paar orientiert.

Die Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 2043 aus direkt an der Nord-Ost-Ecke des Grundstücks auf eine interne Privatstraße und den Wirtschaftshof.

Die mit dem Landratsamt abgestimmte Grundflächenzahl von 0,3 wird mit den geplanten Gebäuden wesentlich unterschritten, die überbaute Fläche beträgt im derzeitigen Planungsstadium ca. 4.900 m².

Bearbeitung des Bebauungsplans:

Architekturbüro Haindl
Dipl.Ing. Friedrich F. Haindl
Reg.-Baumstr. Architekt BDA

Dipl.Ing. Friedrich C. Haindl
Architekt BDA

Prinzenstr. 9
80639 München

Bearbeitung des Grünordnungsplans: Büro H. Lenzen und Partner
Landschaftsarchitekt BDLA
Graßlfinger Str. 20
82194 Gröbenzell

Aufgestellt im Februar 1994, überarbeitet am 03.01.1995

Markt Hohenwart

.....
1. Bürgermeister