

Markt Hohenwart:

Bebauungsplan:

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11
„Sondergebiet Klosterberg“
1. Änderung mit Erweiterung

umfassend die Grundstücke
Fl. Nr. 111, 111/2, 111/3, 111/4, 111/5, 112

Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. FH Herbert Lenzen
Landschaftsarchitekt BDLA
Graßlfingerstraße 20
82194 Gröbenzell

Dipl. Ing. Friedrich C. Haindl
Architekt BDA

Plandatum:

02.06.2003

Begründung

1.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG MIT ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „SONDERGEBIET KLOSTERBERG“

Anlaß und Erfordernis zur Aufstellung dieses Bebauungsplan sind:

- zum einen die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereichs unter Wahrung der orts- und land-schaftsplanerischen Belange anläßlich der neuen Bebauung,
- sowie die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die notwen-digen Erweiterungen und Neubauten der Regens-Wagner-Stiftungen.

Die Regens-Wagner-Einrichtung Hohenwart, eine Einrichtung für lern-, geistig- und mehrfachbehinderte Kinder, Jugendliche und Erwachsene, hat sich ständig veränderten gesellschaftlichen Ansprüchen anzupassen, was auch im baulichen Bereich fortlaufend Änderungen bzw. Entwicklungen notwendig macht. Daher sind die in der Bebauungsplanung dargestellten baulichen Entwicklungen notwendig.

Die baulichen Erweiterungen und Neubauten sind nördlich bzw. westlich der Regens-Wagner-Einrichtungen Hohenwart vorgesehen.

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der ge-setzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom sowie dem rechtskräftigen bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet Klosterberg“ in der Fassung vom 03.01.1995.

Dieser weist die bestehende Förderstätte, die Werkstätte für Menschen mit Behinderungen, das Wohnpflegeheim und das Wohnheim auf.

2.2 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Hohenwart hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2002 die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Sondergebiet Klosterberg“ in bezeichnetem Gebiet beschlossen.

3.0 PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe und Umgriff

Das Planungsgebiet umfaßt den Bereich zwischen der Staatsstraße 2043 im Osten und dem landwirtschaftlichen Weg im Westen (Fl. Nr. 109). Im Süden wird das Planungsgebiet von dem landwirtschaftlichen Weg (Fl. Nr. 107) und von Fl. Nr. 108, im Norden von Fl. Nr. 112 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt ca. 43.949,00 m².

Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte von Hohenwart beträgt ca. 850 m.

Über den Umgriff des Bebauungsplanes hinausgehende Darstellungen sind lediglich nachrichtlich zu verstehen.

3.2 Beschaffung Grundeigentum

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes, wurden in den Jahren 1995 - 1998 eine Werkstatt; ein Wohnpflegeheim, eine Förderstätte sowie einen Freizeitpark für Menschen mit Behinderungen errichtet.

Das Gelände hat im wesentlichen ein Nordsüd Gefälle.

Alle von der Planung betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der Regens-Wagner-Stiftung.

3.3 Landschaftsstruktur - derzeitige Nutzung

Im Norden des Plangebietes grenzt ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Areal an.

Im Westen grenzt ein landwirtschaftlicher Weg bzw. ein landwirtschaftlich genutztes Areal an.

Im Süden grenzt ein landwirtschaftlicher Weg beziehungsweise eine landwirtschaftliche Nutzung (Fl.Nr. 108) an. Davon südlich befindet sich ein Wohngebiet.

Im Osten grenzt die Staatsstraße 2043 an.

4.0 PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- Ermöglichen der Erweiterung der verschiedenen sozialen Einrichtungen der Regens-Wagner-Stiftung.
- Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung unter Einbeziehung der bisherigen Bebauung.
- Sicherung der Belange des Landschaftsbildes insbesondere die Sicherung der Ortsrandgestaltung durch landschaftsgerechte Eingrünung.

5.0 PLANUNG

5.1 Nutzungen

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen drei Nutzungsbereiche vor.

- die Werkstätte und Förderstätte für Menschen mit Behinderungen mit ihren Erweiterungen
- das Wohnpflegeheim für Menschen mit Behinderungen mit ihren Erweiterungen
- der Freizeitpark für Menschen mit Behinderungen
- für die oben genannten Nutzungen notwendigen Nebeneinrichtungen
- Grünordnerische Maßnahmen zur Sicherstellung der landschaftsgerechten Eingrünung.

5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung aller Grundstücke ist wie bisher über die Staatsstraße 2043 vorgesehen. Diese Erschließung ist bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet Klosterberg“ erfaßt.

5.3 Grünordnung

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert.

Grünordnerisches Strukturkonzept

Die nachfolgend beschriebenen Grünstrukturen sind ausschließlich private Grünbereiche. Davon sind in den Jahren 1995 – 1998 wesentliche Teile errichtet worden. Diese sind Basis für die zu Erweiternde grünordnerische Konzeption. Hier nochmals die Grundzüge der damaligen grünordnerischen Konzeption.

- Parkartiges Landschaftsgrün

Ziel: Verbindung und Integration der Baukörper mit den Grünelementen, ergänzt durch besondere Gestaltung im wohnungsnahen Bereich (z.B. Terrassen); Landschaftsparkartige Übergänge mit reichstrukturierten Gehölzgruppen zu den benachbarten Land- und Forstwirtschaftlichen genutzten Flächen. Basis der Pflanzenarten sind die natürliche potentielle Vegetation und ihre Ersatzgesellschaften, ergänzt durch Charaktergrün in betonten Stellen und Obstbäumen.

- Erschließungsgrün
Ziel: Leistungsgrün für extreme Standortbedingungen (z.B. Stellplätze), vernetzt mit dem parkartigen Grün..

5.4 Ziele:

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3.
- Im Baugebiet liegen nur ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen, d.h. die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.
- es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor
Quellen- und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.
- Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
- bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneißern und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
- das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Daher sind nach den Vorgaben des Ministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

6.0 FLÄCHENBILANZ UND GEPLANTE BZW. VORHANDENE BAULICHE NUTZUNG

Fläche des Geltungsbereiches	43.950,00 m ²	(100,00%)
Grundflächen	8.570,00 m ²	(19,50%)
öffentliche Verkehrsfläche	430,00 m ²	(0,98%)
privaten Verkehrsflächen	9.500,00 m ²	(21,61%)
privat Grünflächen	25.450,00 m ²	(57,91%)
Grundflächenzahl (GRZ)		0,20

Der gesamte Geltungsbereich wird als Sondergebiet - Einrichtungen für behinderte Menschen gem. §11 Bau NVO festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist durch die höchstzulässige Grundfläche in m² und durch die Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Die unbebauten Bereiche des Sondergebietes sind im Bereich Grünordnung beschrieben und sollen die Gesamtmaßnahme in das Landschaftsbild integrieren.

7.0 SONSTIGE INFRASTRUKTUREN

Zur Versorgung mit Trinkwasser steht die Wasserversorgung Hohenwart, zur Ableitung der Abwässer das Kanalnetz (Trennsystem) der Gemeinde Hohenwart zur Verfügung. Hausdrainagen sowie Oberflächenwasser ist getrennt vom Abwasser zu versickern bzw. abzuleiten. Dachflächenwasser ist zu versickern.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EON gesichert.

Hohenwart, den 27. Januar 2004

.....
1. Bürgermeister