

BEBAUUNGSPLAN NR. 38, "GEFLÜGELHOF" IN HOLLERN


2. ÄNDERUNG für die Grundstücke Flur-Nr. 2116/1 und 2118/2

Die Gemeinde Eching erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. v. 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) folgende Bebauungsplan-Änderung als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN (s. Planzeichnung)

B. ZEICHENERKLÄRUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

GR 1200 (z.B.) max. zul. Grundfläche, Zahlenangabe in m²

GF 500 (z.B.) max. zul. Geschoßfläche in m²


"A" überbaubare Fläche für Büro- und Betriebsgebäude

"B" überbaubare Fläche für Wohnen

"C" überbaubare Fläche für Gewächshäuser

"D" überbaubare Fläche für Lager und Maschinen

 öffentliche Grünfläche

 vorhandener, zu erhaltender Baum

 vorhandene Eingrünung durch Feldgehölze

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Für den Bereich "A" wird festgesetzt:
 - Pultdach, Dachneigung 18°
 - Wandhöhe an Firstseite max. 6,00 m (First auf Innenhofseite)
 - die Trafostation ist in den Technikbereich zu integrieren

2. Für den Bereich "B" wird festgesetzt:
 - Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden für den Bedarf der Behinderten, die in der Gärtnerei beschäftigt sind bzw. betreut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).
 - symmetrisches Satteldach, Dachneigung 18°
 - Wandhöhe max. 5,90 m

3. Für den Bereich "D" wird festgesetzt:
 - Pultdach, Dachneigung 18°
 - Wandhöhe am First max. 6,00 m

4. In allen Bereichen gilt als Wandhöhe in Abweichung von Art. 6 Abs. 3 BayBO das Maß von der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut.

5. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2118/2 müssen eine Wendemöglichkeit für Busse und die für die einzelnen Bauabschnitte erforderlichen Stellplätze angelegt werden.

6. Die Stellplatzflächen sind mit Großbäumen im Verhältnis 3 Stellplätze / 1 Großbaum zu bepflanzen.
Festgesetzt wird: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

7. Im übrigen gelten die Festsetzungen und Zeichenerklärungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.1990 vollinhaltlich.

BEGRÜNDUNG

Die 2. Änderung betrifft nur die nordöstlichen Grundstücke Flur-Nr. 2116/1 und 2118/2. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan vom 31.07.90 hat für die betreffenden Grundstücksflächen die Nutzung MD-Gebiet (Dorfgebiet) mit einer Geschoßfläche von max. 1500 m² festgesetzt, ohne konkret ausgewiesener überbaubarer Flächen.

Auf diesen Grundstücksflächen des ehemaligen Geflügelhofes Hollern betreibt das Heilpädagogische Centrum Augustinum, München, seit 1975 im Rahmen seiner Werkstätten für geistig behinderte Menschen eine Gärtnerei auf den Grundstücksflächen des ehemaligen Geflügelhofes Hollern und hat das Grundstück 1993 erworben.

Geplant ist eine Ergänzung bzw. der Abbruch des sehr alten Baubestandes. Es sind vier verschiedene Nutzungsbereiche geplant, die insgesamt eine höhere Nutzung auf diesen Grundstücksflächen erfordern.

- Bereich A : Geschoßflächen für Büro- und Betriebsgebäude (max. 1200 m²)
- Bereich B : Flächen für Wohnen (max. 2100 m²); es soll ein Wohnheim für etwa 40 Bewohner, die in der Gärtnerei arbeiten bzw. betreut werden.
- Bereich C : die Fläche für Gewächshäuser soll um ca. 800 m² erweitert werden (insgesamt max. 3600 m²).
- Bereich D : unmittelbar südöstlich anschließend an die erweiterbare Gewächshausfläche ist eine überbaubare Fläche für Lager, Geräte und Maschinen ausgewiesen (max. 500 m²).

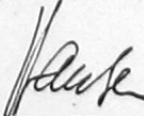
Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind ausschließlich auf den betriebseigenen Grundstücken unterzubringen; ebenso ist eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge (z.B. Busse) vorzusehen.

Die Realisierung der Bauvorhaben erfolgt in mehreren Bauabschnitten, -als erster ist die Errichtung des Büro- und Betriebsgebäudes geplant.

Parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze ist ein Fuß- und Radweg mit begleitendem Grünstreifen geplant, der dann gebaut werden soll, wenn er durchgehend von der B 13 bis zum Hollerner See rechtlich gesichert ist und der Ausbau des Erholungsgebiets Hollerner-See abgeschlossen ist.

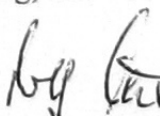
München, den 23.02.96

16.04.96


Jürgen Hansen
Architekt



Eching, den 16.04.1996


Dr. Rolf Lösch
1. Bürgermeister