

## Begründung und Erläuterung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Höslwang"

Bearbeitung:            Architekten Dipl.-Ing. FH  
                              Werner Schmidt, Benno Leicher  
                              Wendelsteinstraße 25  
                              8204 Brannenburg

## Anlaß und Planungsvoraussetzungen

Anlaß der Planung ist die Nachfrage Ortsansässiger nach gewerblichen Bauflächen.

Die Gemeinde hat mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit RS vom 22.12.1987, AZ: 422-4621-R021-1, durch die Regierung von Oberbayern, die Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Höslwang" geschaffen.

## Planungsziele

Die Ausweisung des Gewerbegebietes dient der Entwicklung des ortsansässigen Gewerbes.

Entsprechend der Nachfrage wird die künftige Nutzung des Gewerbegebietes im wesentlichen von örtlichen Handwerksbetrieben bestimmt sein.

Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde.

### Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gewerbegebiet schließt am nordwestlichen Ortsrand unmittelbar an den Birkenweg an und lehnt sich an den leicht ansteigenden Höhenrücken des Kreuzberger Feldes an.

Das Nord-Süd-Gefälle innerhalb des Gewerbegebietes beträgt ca. 3 - 3,50 m.

Im östlichen Bereich befinden sich einzelne, dominierende Einzelbäume und Baumgruppen.

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wurde bisher als landwirtschaftliche Wiese und Weide genutzt.

Größe des Geltungsbereiches            1,966 ha.

### Erschließung

Die gewerblichen Bauflächen werden im Nord-Osten an die Ameranger Straße aus Richtung Wasserburg, München, im Westen über den Birkenweg zur RO 4 aus Richtung Rosenheim, Endorf erschlossen.

Dadurch werden störende Ortsdurchfahrten weitestgehend vermieden.

Die Verkehrsflächen für Fußgänger- und Fahrverkehr werden getrennt angelegt.

Es wird empfohlen, den einseitigen Gehweg im Nord-Osten des Baugebietes als Fußweg mit bepflanztem Grünstreifen bis zur Ameranger Straße weiterzuführen.

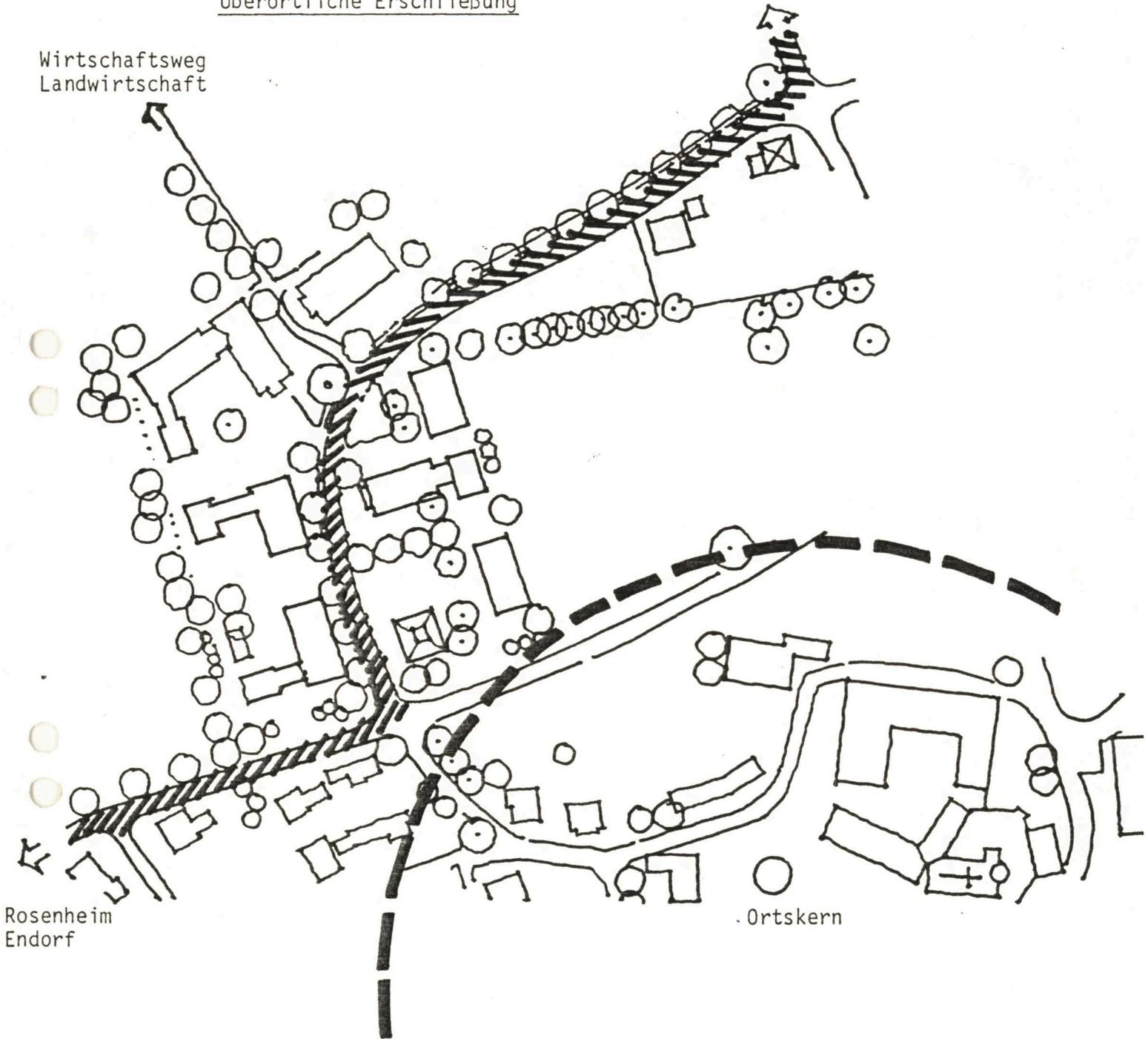
Die Anbindung an die landwirtschaftlichen Flächen im Norden erfolgt über die Erschließung des Gewerbegebietes.

Die Linienführung der Verkehrsflächen orientiert sich am bisherigen Wirtschaftswegenetz, dem erhaltenswerten Baumbestand und einer ausgewogenen Grundstücksteilung.

Überörtliche Erschließung

Wirtschaftsweg  
Landwirtschaft

München  
Wasserburg  
Amerang



Rosenheim  
Endorf

.Ortskern

Ver- und Entsorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz der Isar-Amper-Werke.

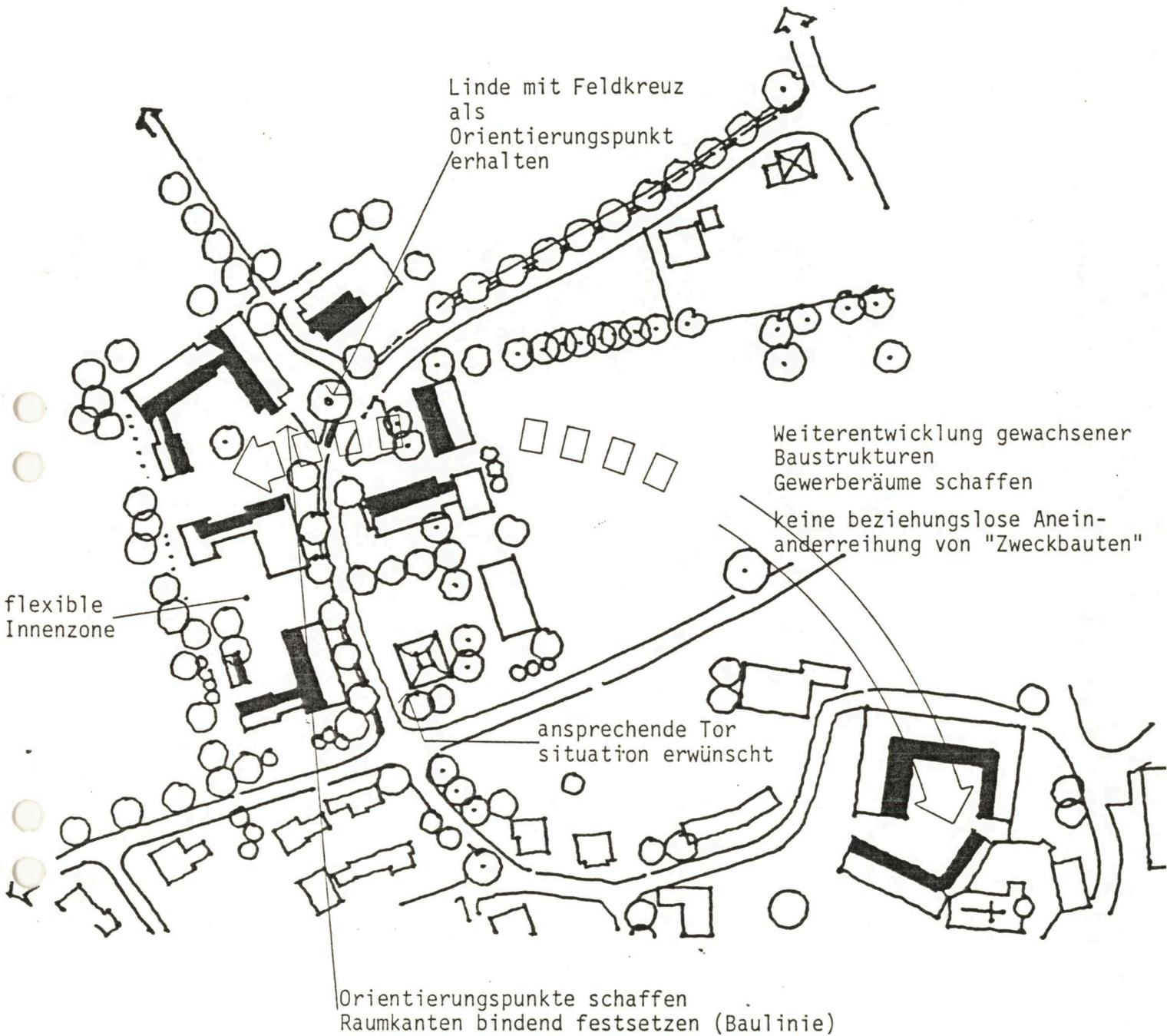
Die Entwässerung erfolgt vorläufig im Trennsystem über die bestehende Kanalisation an die Kläranlage Höslwang.

Der Anschluß an die künftige gemeinsame Kläranlage der Gemeinden Harpding und Höslwang ist im Bau.

Die Versorgung mit Wasser übernimmt der Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Harpding.

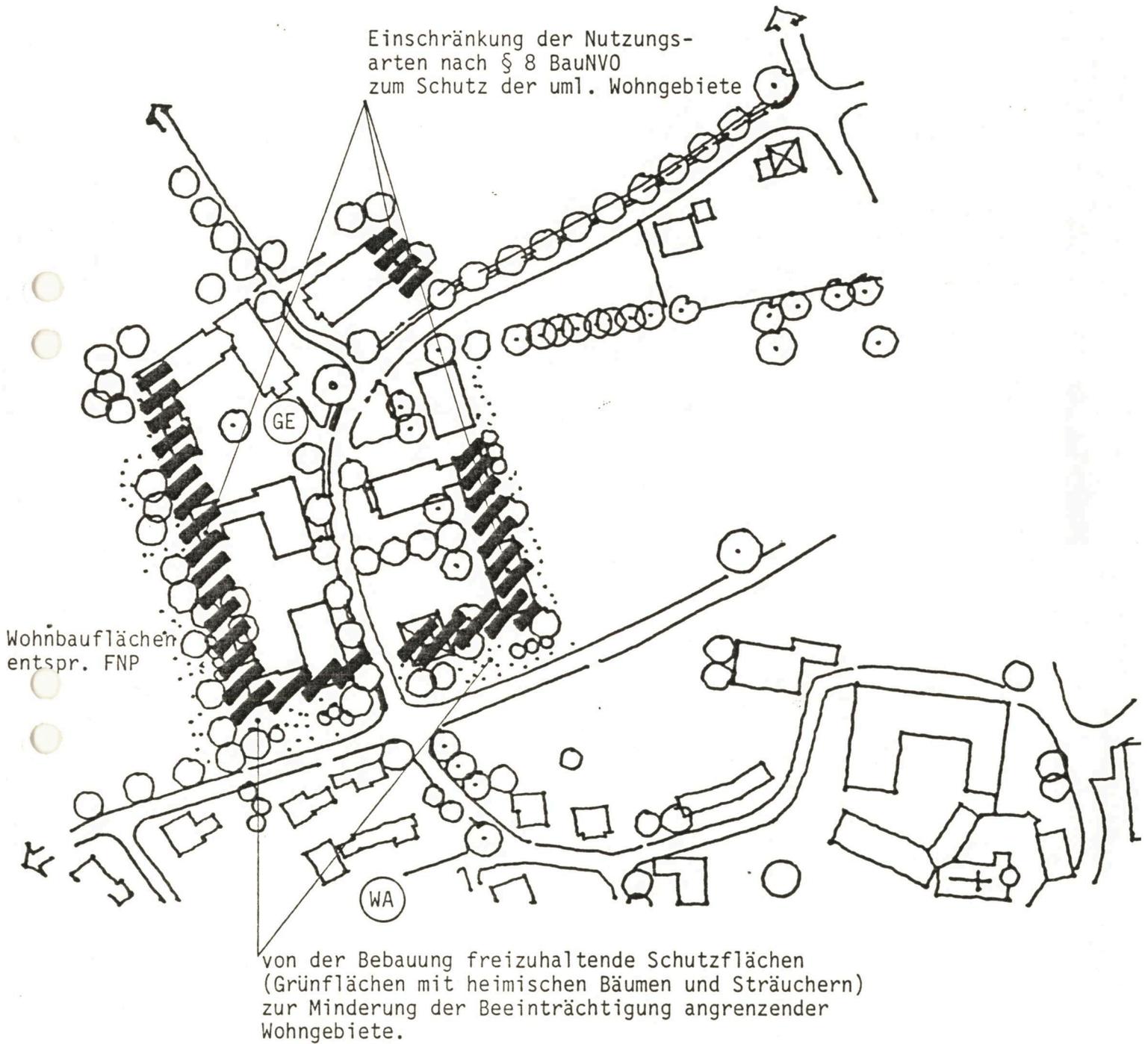
Städtebauliches Konzept

Ortsbild und Raumgefüge



Wegen der direkten Beziehung zum schützenswerten alten Ortskern, hält die Gemeinde eine über den Art. 68 BayBO hinausgehende Genehmigungspflicht für Werbeanlagen nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BayBO für notwendig.

Art der Nutzung und Immissionsschutz



Nachfrageorientiert sind je nach Nutzungsvarianten im Planungsgebiet 6 - 7 Betriebe mit einer Grundstücksfläche zwischen 2.000 - 3.500 m<sup>2</sup> möglich.

Das Gewerbegebiet wird nach Art der zulässigen Nutzung räumlich gegliedert in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO.

Damit sollen das angrenzende Wohngebiet südlich des Birkenweges, die Wohnbauflächen im Westen (Flächennutzungsplan) und die Wohngebiete im Osten vor unzumutbaren Emissionen des Gewerbegebietes geschützt werden.

Während im GE<sub>1</sub> (innere Zone) die Betriebsarten nach BauNVO § 8 Abs. 2 allgemein zulässig sind, dürfen im GE<sub>2</sub> (äußere Zone) zum Schutz der peripheren Wohnbebauung nur einzelne, nicht störende Anlagen nach BauNVO § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 eingerichtet werden.

Verbrauchermärkte, Lebensmittel- und Einkaufszentren, Discotheken sind ausgeschlossen, weil sie den örtlichen Bedarf übersteigen und bei wirtschaftlich notwendiger Fremdwirkung (erweiterter Einzugsbereich) eine für die umliegenden Gebiete belästigende und erhöhte Verkehrsfrequenz (Abendbetrieb bei Discotheken) zur Folge hätte.

Bei chemischen Betrieben bestehen Bedenken der Geruchsbelästigung für die umliegenden Wohngebiete.

Wohnungen im Sinne der BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind nur in den Randzonen auf dem betriebszugehörigen Grundstück zulässig.

Damit soll, abgesehen von der Emissionswirkung nach außen, gleichzeitig der innere Immissionskonflikt zwischen Wohnen und dem eigenen und den benachbarten Betrieben, so gering als möglich gehalten werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sollte sichergestellt werden, daß die betriebsgebundenen Wohnungen nur im zeitlichen Zusammenhang oder nach den Betriebsgebäuden errichtet werden dürfen.

Die Ausnahmen nach § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da ein Bedarf an derartigen Anlagen nicht besteht und bei den nur begrenzt verfügbaren Flächen der Entwicklungsrahmen der Gewerbebetriebe nicht von vornherein eingeschränkt werden sollte.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baugrenzen, Baulinien, Grund- und Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe bestimmt.

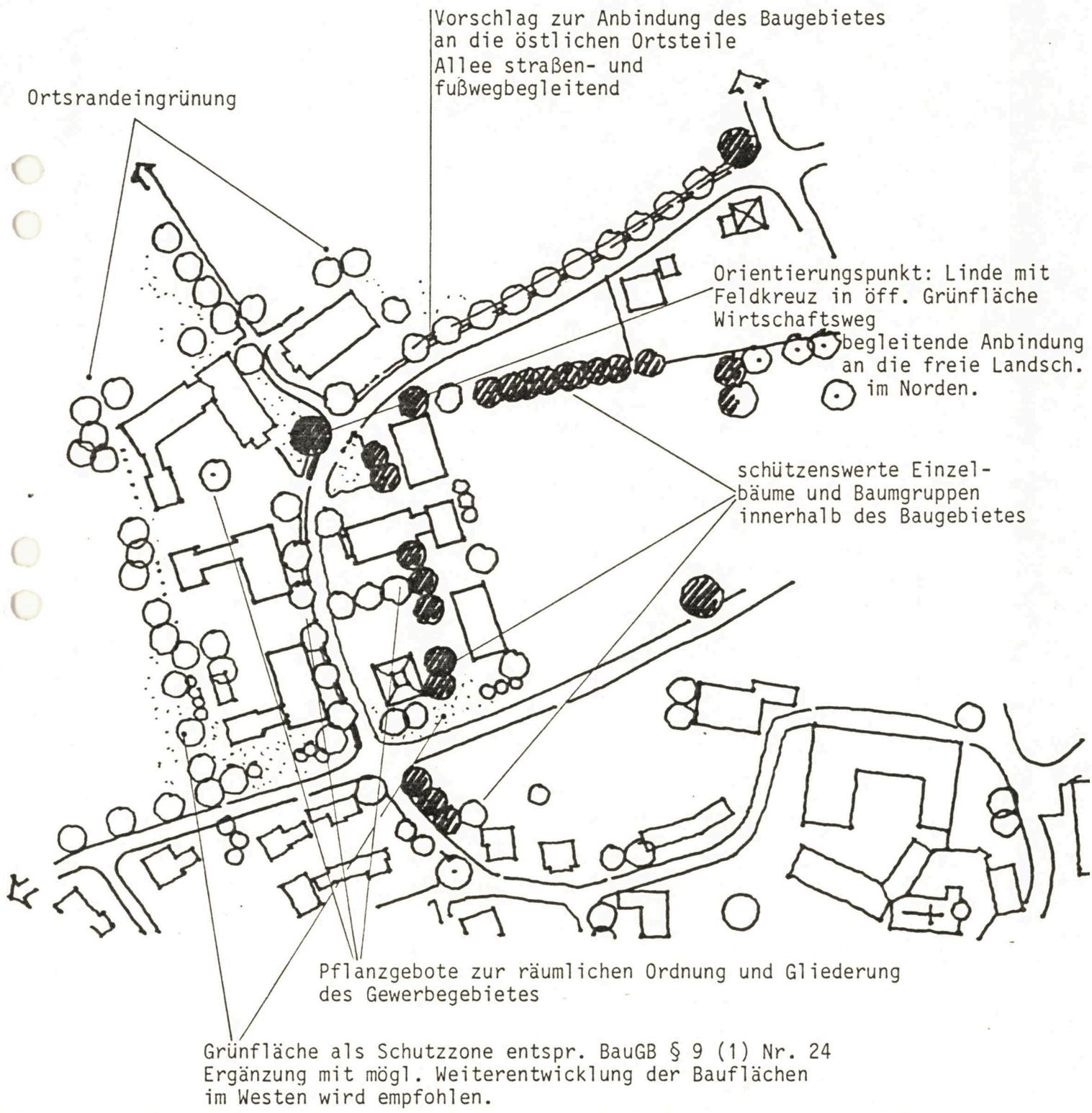
Maßstabsbezogen zur umliegenden Bebauung und mit Rücksicht auf die Gegebenheiten von Landschaft und Topographie, ist für die Betriebsgebäude nur ein Vollgeschoß mit Traufhöhenbegrenzung zulässig.

Die zulässige Höhenentwicklung ist so abgestimmt, daß einerseits den betriebstechnischen Anforderungen Rechnung getragen wird, andererseits eine zweigeschossige Nutzung im GE<sub>2</sub>, z.B. als gemischt genutztes Büro und Wohngebäude, wie bei Handwerksbetrieben oft üblich, möglich ist.

Entwicklungsvorstellung E + D, wobei das Dachgeschoß bei zulässiger Traufhöhenentwicklung von 5,00 m mit einem Kniestock von 1,60 - 1,80 m Vollgeschoß sein kann.

### Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dem Zweck, den erhaltenswerten Baumbestand zu schützen und zu erhalten, das Baugebiet zu gliedern und landschaftsbezogen einzubinden und durch Grün-Distanzzonen (Schutzflächen) im Sinne des § 9 (1) Nr. 24 BauGB, in Verbindung mit der Gliederung nach BauNVO § 1 Abs. 4, negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu verhindern.



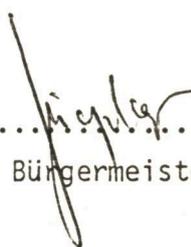
Flächenbilanz

angenäherte Entwicklung

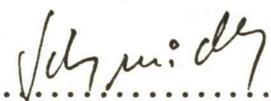
Planungsgebiet - Gesamtfläche	1,966	ha
davon anteilig:		
Nettobauland (unbebaut)	1,740	ha
Verkehrsflächen	0,172	ha
öffentliche Grünflächen	0,054	ha
	<hr/>	
Summe	1,966	ha
	=====	

Aufgestellt im April 1988

Höslwang, den 16.05.1988 .....

  
.....  
(1. Bürgermeister)

Brannenburg, den 16.05.88 .....

  
.....  
(Architekten)