

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"MOORENWEIS - GEWERBE GEBIET"

DER GEMEINDE MOORENWEIS

Landkreis Fürstentfeldbruck

Fl.Nrn. 1419, 1419/1, 1419/2, 1419/3, 1419/4,  
1419/5, 1419/6, 1419/7, 1419/8, 1419/9,  
1419/10, 1419/11, 1419/12, 1419/13,  
1419/14, 1419/15, 1419/16, 1419/17.

Teilfläche aus Fl.Nr. 1416

Gemeinde Moorenweis  
Ammerseestr. 8

82272 Moorenweis

Tel.: 08146/222  
Fax: 08146/7673

# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan

### "Moorenweis - Gewerbegebiet"

#### 1. Rahmenbedingungen

##### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit den Flur Nrn. 1419, 1419/1, 1419/2, 1419/3, 1419/4, 1419/5, 1419/6, 1419/7, 1419/8, 1419/10, 1419/11, 1419/12, 1419/13, 1419/14, 1419/15, 1419/16, 1419/17 und einer Teilfläche aus Flur-Nr. 1416 liegt im östlichen Bereich von Moorenweis. Es wird im Westen vom Sportplatzgelände und im Osten von der bestehenden Baumschule begrenzt.

Im Süden wird es von der Staatsstraße 2054 und im Norden von der Gemeindestraße Fl.Nr. 1616 (= verlängerte Jahnstr.) begrenzt.

Das Planungsgebiet ist eben und ohne jegliche schützenswerte Bepflanzung. Das Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

##### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Mit Bescheid vom 08.08.1994, Az. 21T-610-10/3, wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan nunmehr als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

##### 1.3 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch die Schaffung einer Ringstraße. Diese Ringstraße zweigt am südwestlichen Eck des Gewerbegebietes von der Staatsstraße 2054 ab.

Die Ortsrandbegrünung im Osten ist durch die bestehende Baumschule gesichert.

##### 1.4 Immissionsschutz

Das Geräuschgutachten Bericht Nr. 0322/1/stg vom 08.09.1993 des Ing.-Büros Steger & Piening GmbH ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage).

##### 1.5 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis.

##### 1.6 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis.

##### 1.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

## 1.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstfeldbruck zu erfolgen.

## 1.9 Telekommunikation

Das Fernmeldewesen ist durch die Telekom geregelt.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Begründung nach § 8 Abs. 1 und 3 BauGB

Durch die Entwicklung des Ortes und die günstige Lage, Anbindung an Fürstfeldbruck und München, ist Moorenweis ein günstiger Standort für kleinere Gewerbebetriebe und somit werden auch Arbeitsplätze für einen Teil der einheimischen Bürger geschaffen. Die Anlage eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, soll die Versorgung der Einwohner von Moorenweis gewährleisten.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen. Der durch dieses Gewerbegebiet entstehende Wohnraumbedarf soll durch das allgemeine Wohngebiet "Moorenweis-Schleifwiesen" abgedeckt werden.

2.1 Wohnungen sind im Gewerbegebiet grundsätzlich untersagt. Nur im Wege der Ausnahme besteht die Möglichkeit, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zuzulassen. Die Gemeinde Moorenweis macht hier von der Ausnahmemöglichkeit gebrauch und erlaubt Betriebsleiterwohnungen. Die Größe der zulässigen Wohnung soll an die Betriebsgröße angepaßt sein. Daher wurde die 15 %-Regelung getroffen. Um evtl. Härtefällen vorzubeugen ist unabhängig von der Betriebsgröße eine Wohnung von max. 60 m<sup>2</sup> zulässig. Die Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden. Die Festlegung der max. zulässigen Größe der Wohnung (= 120 m<sup>2</sup>) wurde getroffen, um der häufig eingetretenen Entwicklung eines Teils der Gewerbegebiete hin zum allgemeinen Wohnen, hier von vornherein entgegenzuwirken.

2.2 Die Festsetzung A.1.3 - Integration der Betriebsleiterwohnung in das Betriebsgebäude wird getroffen, um die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern im Gewerbegebiet zu verhindern, da es sich hier um ein reines Gewerbegebiet handelt. Die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern in Verbindung mit Gewerbebetrieben entspricht in seiner Art dem Mischgebiet und nicht dem Gewerbegebiet.

## 3. Art und Maß der Nutzung

Das Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Einschränkungen bestehen in Bezug auf Geräuschemissionen und Abluftemissionen.

3.1 Die Angaben über die zulässige überbaubare Grundfläche erfolgt durch die Angabe der GRZ. Durch die Angabe der max. zulässigen Traufhöhe (TH), der max. zulässigen Firsthöhe (FH) und der Dachneigung wird die Geschoßfläche festgelegt.

3.2 Aufteilung der Nutzungsflächen

Verkehrsflächen	ca.	6.280 m <sup>2</sup>
davon		
Fußweg	ca.	810 m <sup>2</sup>
Radweg	ca.	352 m <sup>2</sup>
Parken	ca.	429 m <sup>2</sup>
Straße	ca.	3.200 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitendes Grün	ca.	475 m <sup>2</sup>
Vorbehaltsfläche für evtl. spätere Erweiterung in Richtung Osten	ca.	738 m <sup>2</sup>
Vorbehaltsfläche für evtl. spätere Anbindung in Richtung Norden	ca.	276 m <sup>2</sup>

4. Überschlüssig ermittelte Kosten

Die Kosten der Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrsflächen, sowie für die Wasser- und Kanalbaumaßnahmen, sind im Gemeindehaushalt mit

ca. DM 2.000.000,--

berücksichtigt.

90 % der Kosten für die Herstellung der Verkehrsflächen werden durch den Erschließungsbeitrag abgedeckt. Die restlichen 10 % dieser Kosten fallen zu Lasten der Gemeinde Moorenweis.

Die Kosten für die erforderlichen Wasser- und Kanalbaumaßnahmen werden nicht nach dem tatsächlichen Aufwand umgelegt, sondern nach den gemeindlichen Beitrags- und Gebührensatzungen abgerechnet.

Moorenweis, den 28.09.1994

  
.....  
S a s s e  
1. Bürgermeister

