

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 -Gewerbegebiet- am östlichen Ortsrand von Wallgau einschließlich der Isarstraße und einer Teilstrecke der Flößerstraße.

Planfertiger: Architekt Dipl. Ing. Hans Sprenger, Wallgau

Ziel des Bebauungsplans ist es, dem in den vergangenen Jahren sich ständig erhöhenden Druck auf zusätzliche Wohnbebauung im Gewerbegebiet Wallgau entgegenzuwirken und das noch vorhandene Gewerbegebiet als solches auch langfristig zu sichern. Durch den Bebauungsplan sollen die im Gewerbegebiet vorhandenen zum Teil erheblich belästigenden Betriebe mit ihrem Zu- und Abfahrtsverkehr vor einer zunehmenden Wohnbebauung, bzw. Bebauung mit hohem Schutzanspruch (z.B. von störenden Gewerbebetrieben unabhängige Büros und ähnliches) geschützt werden. Die zweifellos bereits vorhandene ortsplanerische Konfliktsituation soll gemindert, jedenfalls aber nicht noch weiter verschärft werden.

Dieses Planungsziel hat für die Gemeinde deshalb einen so hohen Stellenwert, weil in Wallgau längerfristig nur die Gewerbeflächen nördlich der Finz zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan sicherstellen, daß im überwiegend vom Fremdenverkehr lebenden Wallgau auch im Gewerbegebiet bestimmte Mindestanforderungen an Gestaltung und landschaftsgebundene Bauweise eingehalten werden.

Die Veränderungssperre wurde erlassen, um diese Planungsziele bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu sichern.

1. Lage des verplanten Gebietes

Zum Zeitpunkt der Planung umfaßt das Planungsgebiet am östlichen Ortsrand von Wallgau folgende Grundstücke:

325/25, 325/26, 325/14, 325/15, 325/16, 325/7, 325/9, 325/17,
325/18, 325/19, 325/20, 325/27, 326, 325/13, 325/12, 325/24,
325/11, 325/10

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Verplante Bereich ist im neuen Flächennutzungsplan (Stand: Vorgezogene Bürgerbeteiligung) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan hat sich also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind abweichend vom § 8 Abs. 2 BauNVO

- Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Gebäude und Räume für freie Berufe und Betriebe mit ähnlich hohem Schutzanspruch;
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise sind abweichend vom § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig

- insgesamt max. 1 Wohnung für Aufsichts-, oder Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- maximal 1 Büro, das dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist;
- Einzelhandelsbetriebe und Supermärkte bis 700 qm Nutzfläche

4. Erschließung

Die Grundstücke im Gewerbegebiet sind über die Isarstraße und Flößerstraße erschlossen. Eine Erschließungsstraße rechtsseitig der Finz ist in Planung.

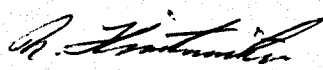
Die Wasserversorgung ist über den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Wallgau gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zunächst über Hauskläranlagen und Versickerung oder Verrieselung. Sobald die geplante Ortskanalisation fertig ist, muß dort angeschlossen werden.

Stromversorgung durch Isar-Amperwerke AG.

Wallgau, den 17. Juli 1995

Gemeinde Wallgau


1. Bürgermeister
Hirtreiter

