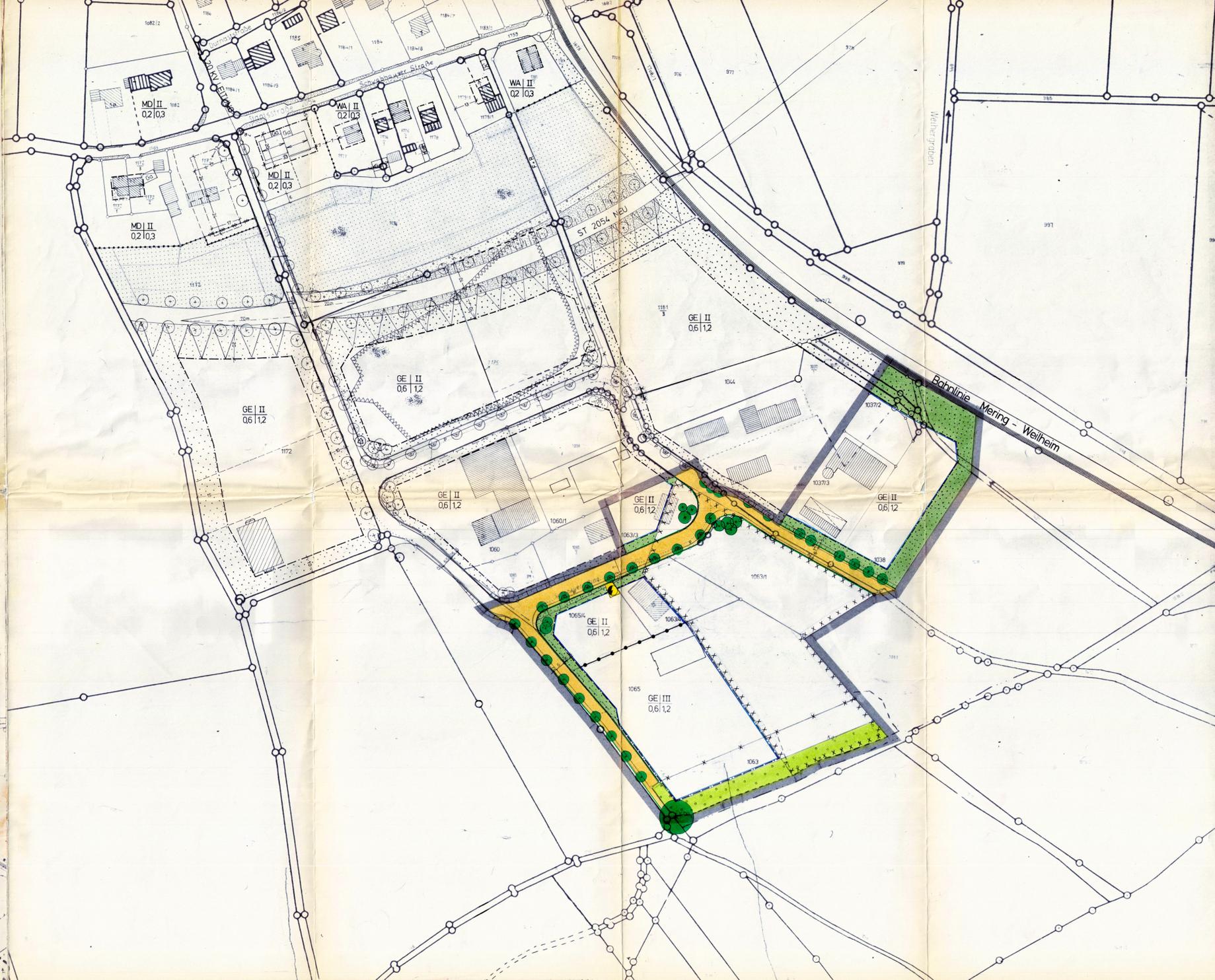
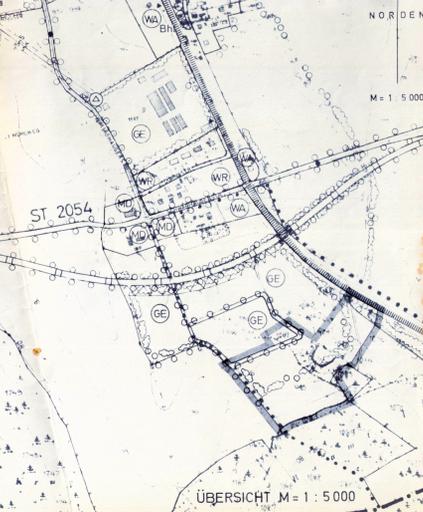


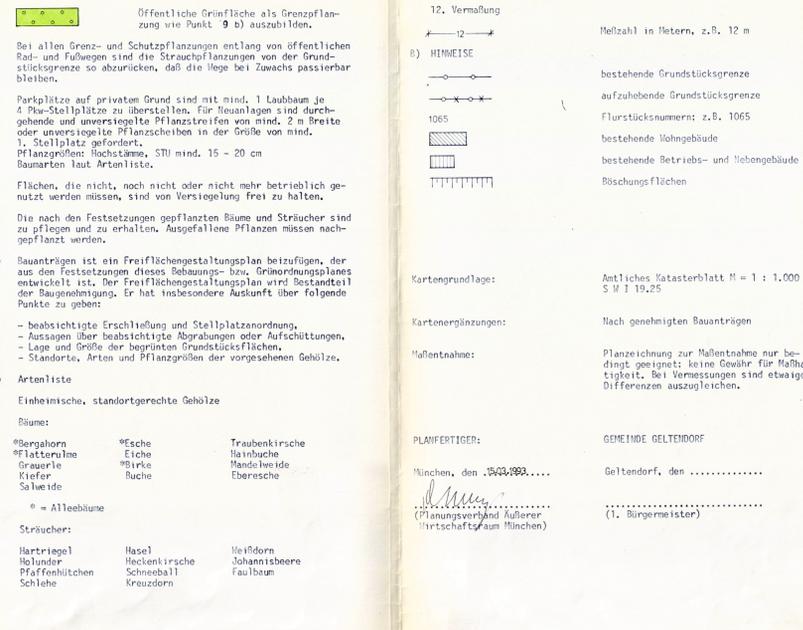
Gemeinde: **GELTENDORF**  
 Bebauungsplan: **GEWERBEGEBIET KALTENBERG-SÜD**  
 5. ÄNDERUNG  
 Planfertiger: **PLANUNGSVERBAND AUßERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN**  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Geschäftsstelle - Uhländstraße 5, 8000 München 2  
 Az.: 610-412-12A Bearb.: Ge/Le/Man  
 Plandatum: 9.7.90  
 11.11.92  
 21.01.93  
 4.03.93

Die Gemeinde: **Geltendorf**  
 erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,  
 Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung  
 für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als  
**Satzung.**

**GEMEINDE GELTENDORF**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**GEWERBEGEBIET KALTENBERG-SÜD**  
 5. ÄNDERUNG



- A) FESTSETZUNGEN**
- 1. Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Umgrenzung der zu untersuchenden Altlast-  
 fläche, diese ist von der Bebauung  
 und von der gewerblichen Nutzung ausge-  
 schlossen.  
 Dieser Plan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen  
 rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
  - 2. Art der baulichen Nutzung**
    - a) Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bauland ist gemäß  
 § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauWVO als Gewerbegebiet fest-  
 gesetzt.  
 Ausnahmen sind nur gemäß § 8 Abs. 1 und 3 BauWVO zulässig, frei-  
 stehende Wohngebäude sind nicht zulässig. Die Errichtung von  
 Wohnungen ist nur im Rahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauWVO zulässig  
 (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie  
 für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb  
 zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunasse unter-  
 geordnet sind).  
 Reine Lagerbetriebe sind unzulässig.  
 Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähn-  
 liche wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als  
 untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben  
 davon unberührt.  
 Auf weitere Nutzungseinschränkungen unter den Ziffern A.10 a),  
 b), c) und d1) wird ausdrücklich hingewiesen.
    - b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14  
 BauWVO sind allgemein zulässig, jedoch nur innerhalb der über-  
 baren Flächen.
    - c) Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der  
 Geschosse.
  - 3. Maß der baulichen Nutzung**
    - a) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,  
 z.B. 2 Geschosse  
 Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse  
 GE I II Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
 0,2 0,3
    - b) **Mandhöhe**  
 Max. 7,5 m bei geneigten Dächern,  
 Max. 11 m bei Flachdächern über der Straßenebene.  
 Als Mandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unter-  
 kante Sparren bei geneigten Dächern bzw. mit der Oberkante  
 Attika bei Flachdächern festgelegt.
    - c) **GRZ 0,6** Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauWVO als  
 Höchstgrenze, z.B. Höchstanzahl GRZ = 0,6  
 zulässig.
    - d) **GFZ 1,2** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze,  
 z.B. GFZ = 1,2 zulässig.
  - 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
    - a) **Baugrenze**  
 Im Gewerbegebiet ist die Mindestgrundstücksgröße auf 2.000 qm  
 festgelegt - ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Grund-  
 stücke - wobei entlang der neuen Grundstücksgrenze, beidseitig  
 ein jeweils 1 m breiter Grünstreifen vorzusehen ist, welcher  
 entsprechend der Grünordnung gestaltet werden muß.
  - 5. Bauliche Gestaltung**
    - a) **Gebäudesockel**  
 Der an der Fassade sichtbare Sockel darf, außer in Bereich von  
 Laderampen, 0,3 m nicht überschreiten.  
 Die Oberkante Rohfußboden der Erdgeschosse darf höchstens  
 0,3 m über der Geländeoberfläche liegen.  
 Anbischungen an Gebäuden sind bis zur Oberkante Sockel, Ab-  
 brängen an Gebäuden bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m - gemessen  
 ab Geländeoberkante - zulässig.
    - b) **Fassadengestaltung**  
 Fassaden sind gestalterisch derart auszubilden, daß entweder  
 durch Horizontallinierung die Stockwerkszahl deutlich ablesbar  
 ist oder durch Vertikallinierung in Achsen von mindestens 2,5 m  
 eine Untergliederung des Tragwerks nach außen sichtbar in Er-  
 scheinung tritt.  
 Fensterlose Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzu-  
 lässig.  
 Grell leuchtende, glänzende oder stark reflektierende Materia-  
 lien sind für Fassaden und Dachdeckung unzulässig, übliche Ver-  
 gessungen sind hiervon nicht betroffen.
    - c) **Dächer**  
 Zugelassen sind Sphärodächer sowie alle Arten geneigter Dächer.  
 Flachdächer sind ab 20 m Bauteile zulässig. Die Dachneigung ist  
 bei geneigten Dächern auf 15-30 Grad beschränkt, gilt jedoch  
 nicht für Sphärodächer. Firstlinien und Dachaufbauten dürfen im  
 Gewerbegebiet eine Höhe von 11 m, gemessen von der Straßenebene  
 an, nicht überschreiten. Bei entsprechender Gestaltung sind  
 Ausnahmen hiervon im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Land-  
 ratsamt zulässig.
  - 6. Einfriedigungen**
    - a) Als Einfriedigungen sind sockelloste Maschendrahtzäune in einer  
 Höhe von max. 1,5 m zulässig. Mauern in geringer Länge können  
 als Ausnahme in Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung zu-  
 gelassen werden.  
 Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie in der Mitte der pri-  
 vaten Grenzflächen errichtet werden.
    - b) Bei der Teilung von Grundstücken ist entlang der neuen Grund-  
 stücksgrenzen beidseitig ein jeweils 1,0 m breiter Grünstreifen  
 vorzusehen und entsprechend den Festsetzungen für "Grenzpfan-  
 zungen auf privatem Grund" zu bepflanzen.
    - c) Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von max. 8 m zu-  
 lässig.
  - 7. Öffentliche Verkehrsflächen**
    - a) **Fahrbahn - Gehweg**
    - b) **Straßenbegleitgrün**
    - c) **Straßenbegrenzungsline**
  - 8. Garagen und Stellplätze**
    - a) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren  
 Grundstücksfläche sowie auf den hierfür bezeichneten Flächen  
 zulässig.
    - b) Stellplätze für Lkw's einschließlich Containern und Aufliegern  
 sowie für Beschäftigte und Kunden sind auf den jeweiligen  
 Grundstücken unterzubringen. (Anlage zu Art. 55 BayBO, Richt-  
 zahlen, Bekanntmachung des Bayer. Innenministeriums vom  
 12.02.1978).
    - c) Um der Verstepelung des Bodens in der Landschaft entgegenzu-  
 wirken, sind - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulas-  
 sen - die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als be-  
 festigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen,  
 Rasenmattensteine) oder in durchlässigen Verbundpflaster auszu-  
 führen.
  - 9. Grünordnung**
    - a) **Bäume zu pflanzen**
      - i) Baumreihen, Alleen
      - ii) Pflanzschneide II. Plan, die Baumstandorte sind auf die  
 Grundstückszufahrten abzustimmen.  
 Pflanzprofil: Hochstämme STU mind. 15 - 20 cm
      - iii) Einzelbäume, Baumgruppen
      - iv) Die Anzahl der Bäume im Plan ist als Minimum bindend, die  
 Baumstandorte sind auf die Grundstückszufahrten abzustimmen.  
 Pflanzprofil: Hochstämme, STU mind. 18 - 20 cm oder Stamm-  
 bische, Höhe mind. 300 - 350 cm.  
 Baumarten laut Artenliste.
      - v) Eiche zu erhalten
    - b) **Grenzpfanzungen auf privatem Grund**
      - Mindestens zwei Drittel der Fläche sind mit einheimischen  
 und standortgerechten Sträuhern in artenreicher Mischung  
 zu bepflanzen.
      - Pflanzhöhe: mind. ein Strauch je qm Gehflächfläche.
      - Je 50 qm ist mind. ein Baum zu pflanzen.
      - Pflanzprofil: Hochstämme, STU mind. 18 - 20 cm oder Stamm-  
 bische, Höhe mind. 300 - 350 cm
      - Baumarten laut Artenliste
      - Die übrigen Flächen sind mit Gras einzusäen.
      - Eine leichte Aufwattung der Pflanzstreifen ist zulässig.
  - 10. Umweltschutz**
    - a) **Wasserschutz**  
 Es dürfen keine abwasserintensiven Betriebe mit gewerbespezifi-  
 schem Abwasser, das in einer Kläranlage nicht ausreichend be-  
 handelt werden kann, angedeutet werden.
    - b) **Immissionsschutz**  
 Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der  
 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutz-  
 gesetz in der jeweils gültigen Fassung (BGBl. S. 1586) einer Geneh-  
 migung bedürfen, sind nicht zulässig.
    - c) **Strahlenschutz**  
 Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II und III der "Richt-  
 listen für den Strahlenschutz der Feuerwehren" vom 16.08.1984  
 fallen, sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauWVO).
    - d) **Schallschutz**
      - i) Innerhalb des Planbereichs sind nur solche Anlagen und  
 Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten  
 (zugehöriger, zum Betrieb der Anlagen notwendiger Fahr-  
 verkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grund abge-  
 gebenen Schalleistungen einen emissionswirksamen - flä-  
 chenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und  
 nachts 45 dB(A) nicht überschreitet.
      - ii) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauWVO ausnahmsweise und nach  
 § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauWVO zulässigen Wohnungen sind  
 so auszuführen, daß bei den von außen einfallenden Lärm  
 ein Mittelungspegel von tags/nachts 40/35 dB(A) sowie ein  
 mittlerer Maximalpegel von 50/45 dB(A) nicht überschritten  
 wird (VDI 2719).
      - iii) Büroläume, Räume für soziale Zwecke und dergl. sind so  
 auszuführen, daß ein Mittelungspegel von 40 dB(A) sowie  
 ein mittlerer Maximalpegel von 50 dB(A) nicht überschrit-  
 ten wird (VDI 2719).
      - iv) Die Einhaltung der unter den Ziffern A. 11. d1), d2) und  
 d3) festgesetzten Schalleistungspegelwerte ist in Rahmen des Bau-  
 willens über ein Schallschutzgutachten, das dem jeweili-  
 gen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung beizugeben  
 ist, nachzuweisen.
  - 11. Technische Versorgung**  
 Notwendige Schalt-, Verteiler- oder Hausanschlußkästen, die der Ver-  
 sorgung privater Grundstücke dienen, müssen auf diesen Grundstücken  
 und nicht auf öffentlichen Flächen untergebracht werden.



**Verfahrensvermerke**

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von **Geltendorf** (Gemein-  
 derrat ... Geltendorf) am ... gefasst und am ...  
 amtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 (Siegel) ...Geltendorf... den .....  
 (1. Bürgermeister)
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-  
 vorentwurf in der Fassung von ... hat in der Zeit von ...  
 bis ... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
 (Siegel) ...Geltendorf... den .....  
 (1. Bürgermeister)
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorent-  
 wurf in der Fassung von ... hat in der Zeit von ... bis  
 ... stattgefunden (§ 4 BauGB).  
 (Siegel) ...Geltendorf... den .....  
 (1. Bürgermeister)
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung von  
 ... hat in der Zeit von ... bis ... stattgefunden  
 (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
 (Siegel) ...Geltendorf... den .....  
 (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom  
 ... wurde von **Geltendorf** (Gemeinerrat ...  
 am ... gefasst (§ 10 BauGB).  
 (Siegel) ...Geltendorf... den .....  
 (1. Bürgermeister)
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom  
 ... wurde mit Schreiben der **Gemeinde Geltendorf** ...  
 am ... an das Landratsamt ...  
 eingelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ...  
 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).  
 (Siegel) ...Geltendorf... den .....  
 (1. Bürgermeister)
- Die örtliche Bekanntmachung über den Abschluss des Anzeigeverfahrens zum  
 Bebauungsplan erfolgte am ... dabei wurde auf die Rechtsfolgen  
 der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einbaubarkeit des Bebauungsplans hin-  
 gewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung von  
 ... in Kraft (§ 12 BauGB).  
 (Siegel) ...Geltendorf... den .....  
 (1. Bürgermeister)