

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg

Bebauungsplan **1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Kaltenberg-Ost**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-39 Bearb.: WJ/La/Na

Plandatum 04.09.2003

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 1. Änderung des Bebauungsplans als

Satzung.

Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Geltendorf am gefasst und am ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Geltendorf am gebilligten Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Geltendorf am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)

2. Das Genehmigungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Schreiben der Gemeinde Geltendorf vom an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom Az.: keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Geltendorf, den
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Genehmigungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle vorherigen rechtskräftigen Bebauungspläne.

2 Art der Nutzung
2.1 **GE** Das Bauland wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
2.1.1 Lagerplätze und gebäude für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen als selbständige Anlagen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zulässiger Betriebe bleiben davon unberührt.
2.1.2 Ausnahmsweise sind höchstens zwei Wohnungen je Betriebsgrundstück für Betriebsinhaber, sowie für Aufsicht- und Betriebspersonal zulässig. Die Wohnungen sind dem Gewerbebereich zuzuordnen und müssen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Auf Grundstücken von einer Größe über 4.000 qm können die Wohnungen in einem selbständigen Gebäude errichtet werden.
2.2 Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr, Bauhof)

2.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch - soweit nicht anders festgesetzt - für Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 2 BauNVO.

3 Maß der baulichen Nutzung
3.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei Vollgeschosse
3.2 **0,6** Grundflächenzahl als Höchstwert, z. B. GRZ = 0,6.
Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf nur gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden durch die Grundfläche befestigter Hoffflächen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß Festsetzung A.2.4 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,8.
3.3 **WH=7,5** Die Wandhöhe ist auf höchstens 7,5 m festgesetzt, gemessen von der natürlichen oder der von der Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche.

4 Bauweise, Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche
4.1 Im gesamten Gewerbegebiet ist offene Bauweise zulässig. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.

4.2 Die Mindestgrundstücksgröße von 1.500 qm darf nicht unterschritten werden. Davon ausgenommen sind kleinere Grundstücke, welche bereits vor dem 31.12.1998 geteilt wurden.
4.3 Die Teilung von Grundstücken bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde Geltendorf.
4.4 Baugrenze
4.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig. Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude an Baugrenzen heranzurücken, entbietet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

5 Bauliche Gestaltung
5.1 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss darf grundsätzlich nur 0,3 m über der natürlichen oder gemäß Festsetzung A.3.3 definierten Geländeoberfläche angeordnet werden. Davon ausgenommen sind Gebäude mit Laderampen.
Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich nicht zulässig. Als Ausnahme sind Aufschüttungen in der Neigung 1/10 oder flacher von den Grundstücken zur OK Fertigfahrbahn der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zulässig. Vom Wehregarten Richtung Erschließungsstraße ist im Bereich der Fl. Nr. 1038 eine gleichmäßig ansteigende Aufschüttung ab der nördlichen Baugrenze bis zur Höhe 577,50 m zulässig.
Übliche Kellertreppen, Rampen oder Lichtschächte sind von der Unzulässigkeit der Abgrabungen nicht betroffen. Sie dürfen jedoch nicht zur Herstellung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen benutzt werden.
5.2 Fassaden
Ein sichtbarer Sockel darf - außer im Bereich von Laderampen - 0,3 m nicht überschreiten.
Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Die Farbgebung ist aus matten Farbtönen zu wählen. Grelle, weit leuchtende Farbgebung ist zu vermeiden.
Verspiegelte Glasfassaden sind nicht zulässig.
Die Gebäude sind in sich stimmig zu gliedern. Bei horizontaler oder vertikaler Fassadengliederung sind Wandöffnungen, Vor- und Rücksprünge und sichtbare Bestandteile des Tragwerks darauf in Anordnung und Formgebung abzustimmen.
5.3 Dach
Für Lager-, Produktions- und Bürogebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15-30° zulässig. Scheckdächer sind zulässig und hinsichtlich der Dachneigung nicht beschränkt. Bei Bautiefen über 20 m sind Flachdächer zulässig. Dächer sind in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen. Die Firsthöhe und die Oberkante von Dachaufbauten sind auf 11 m Höhe über festgesetztem Gelände beschränkt. Für die zulässigen Wohngebäude ist die Dachneigung auf 20-35° begrenzt. Als Deckungsmaterial sind nur nicht reflektierende Baustoffe in dunkelbraunen bis roten Farbtönen zulässig. Flachdächer sind mit einer Attika zu versehen (Mindesthöhe 0,3 m, Maximalhöhe 1,2 m).
Übliche Dachverglasung und Sonnenkollektoren sind in Flächen zusammenzufassen.
Dachflächenfenster und Kollektoren können bandartig angeordnet entlang der Firste, auch mit Neigungen über 35° zugelassen werden.
Gauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung von 35° zulässig. Als Ausnahme sind sie - verbleibt und unter Verzicht auf Dachüberstand - bereits ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

5.4 Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen sowie Werbeanlagen an Gebäuden, welche oberhalb der Traufe der Dächer angebracht sind. Unzulässig sind Werbeanlagen in Form laufender Schriften, akustische oder sich bewegende Werbeanlagen, Scheinwerfer, Laseranlagen, Fesselballons u. ä., Fahnen jeder Art. Außerdem sind beleuchtete Werbeanlagen unzulässig, welche von den Außengrenzen des Gebiets optisch in die Landschaft hinauswirken. Werbeanlagen in Form von Schriften und Firmensymbolen dürfen nicht vom Gebäude ausragen.
5.5 Einfriedungen
Zulässig sind nur sockellose Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung bis zu einer Höhe von 1,50 m. Mauern in geringer Länge und gleicher Höhe sind als Ausnahme zulässig, aber nur im Zusammenhang mit der Gestaltung der Zufahrten zu den Grundstücken.
Grundstückszufahrten sind auf eine Breite von 8 m begrenzt.
5.6 Gestaltung von Garagen und baulichen Nebenanlagen
Garagen und bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.
5.7 Silos und Kamine
Silos und Kamine sind auf 20 m Höhe begrenzt und mit nicht reflektierender Oberfläche auszuführen.
6 Garagen, Stellplätze und Lagerflächen
6.1 Garagen und PKW-Stellplätze für Beschäftigte und Kunden sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auch Stellplätze für Lastkraftwagen einschließlich Containern und Aufliegern sind für Beschäftigte wie Kunden auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen gemäß den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" der IMBek. vom 12.02.1978.
6.2 Lagerflächen sind in der Höhe auf 5 m Stapelhöhe begrenzt.

7 Öffentliche Verkehrsfläche
7.1 **F** **B** **Fahrbahn und Gehweg**

7.2 **P** **Parkplatz für PKW**
7.3 **Fu** **Fuß- und Radweg**
7.4 **Gr** **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit**
7.5 **St** **Straßenbegleitgrün**
7.6 **SL** **Straßenbegrenzungslinie**

8 Grünordnung
8.1 öffentliche Grünfläche
8.2 private Grünfläche
8.3 Fläche für die Landwirtschaft (Feldweg)
8.4 Baum vorhanden und zu erhalten
8.5 Baum zu pflanzen
8.6 Schutzpflanzung (freiwachsende Sträucher)
8.7 Festgesetzte Grünflächen sind mit Gras einzusäen und im vorgesehenen Umfang zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
8.8 Unbebaute Flächen und Flächen, die als Verkehrs- und Lagerflächen nicht genutzt werden, sind zu begrünen.
8.9 Verkehrsflächen, Lagerflächen und Stellplätze sind - soweit dies technisch machbar und hinsichtlich der Reinhaltung des Niederschlagswassers vertretbar ist - mit wasserundurchlässiger Befestigung herzustellen.

Bäume:
*Bergahorn *Flatterulme Grauerle Kiefer Salweide (*Bäume an den Straßen)
*Esche Eiche Birke Buche Traubenkirsche
Hainbuche Mandelweide Eberesche
Hasel Heckenkirsche Schneeball Kreuzdorn
Weißdorn Johannisbeere Faulbaum

Sträucher:
Hartriegel Holunder Pfaffenhütchen Schlehe
Hasele Heckenkirsche Schneeball Kreuzdorn
Weißdorn Johannisbeere Faulbaum

Auf das Einleitungsverbot des § 15 EWVS wird verwiesen; dieses Verbot gilt insbesondere für Abwasser aus Gewerbe- und Industriegebieten, das - schädliche Ausdünstungen oder üble Gerüche verbreitet, - wärmer als +35°C ist, - einen pH-Wert von unter 6,5 oder über 9,5 hat, - aufschwimmende Öle und Fette enthält, - mehr als 20 mg/l unverseifbare Kohlenwasserstoffe enthält, - größere Mengen oder ungelöste, insbesondere chlor- und fluorhaltige organische Lösungsmittel enthält, - schädliche Konzentrationen an Schwermetallverbindungen Cyanid, - Phenolen oder anderen Giftstoffen aufweist, - als Kühlwasser benutzt worden ist.

2.2 Unverschlusstes Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Befestigte Flächen auf den Grundstücken und gegenüber durchgehenden Streifen Straßenbegleitgrün dürfen nicht durch Hochborde abgegrenzt werden, damit ein Abfluss von Niederschlagswasser in ungebundelter Form möglich ist. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen boden- und wasserführende Stoffe gelagert oder behandelt werden. Bei Lagerung und Umgang mit wasserführenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, das Verunreinigen des Grundwassers auch im Brandfall nicht zu geschehen sind.

2.3 Das anfallende Dachwasser ist ebenfalls in der in Nr. 2.2 beschriebenen Art und Weise zu beseitigen. Kann die Flächenversickerung aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzuwenden.

2.4 Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgung und Schutzwasserkanalisation anzuschließen. Zwischenleitungen sind nicht zu lassen. Auf die Satzung des Abwasserzweckverbandes Eresing - Geltendorf wird hingewiesen.

2.5 Bei der Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns entlang der Kreisstraße mit Bäumen, ist die Lage der Abwasserdruckleitung zu berücksichtigen.

2.6 Durch den Wehregarten kann bei Hochwasser nach Niederschlägen eine Veranschlagung angrenzender Flächen erfolgen. Angrenzende Hochbauten und sonstige Nutzungen sind konstruktiv darauf abzustimmen.

2.7 Gebäude sind technisch gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.

3 Ausschluss von stark störenden/gefährlichen Betrieben
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, welche im Anhang der 4. VO zum BImSchG aufgeführt sind, sowie Betriebe und Anlagen, welche unter die Gefährdungskategorie II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehr fallen (Bekanntmachung vom 16.08.1984).
Als Ausnahme (4. VO BImSchG) sind Feuerungsanlagen bis zu einer Wärmeleistung von 1 MW zulässig.

4 Belange der Eisenbahn
Gebäude und bauliche Anlagen sind, soweit dies erforderlich ist, gegenüber der Bahnlinie hinsichtlich Lärm und Erschütterungen durch bauliche Maßnahmen zu schützen.
Es wird empfohlen, Büros und zulässige Wohnungen aus Lärmschutzgründen (Eisenbahnlinie) im Südwesten der Grundstücke (straßenförmig) zu planen.

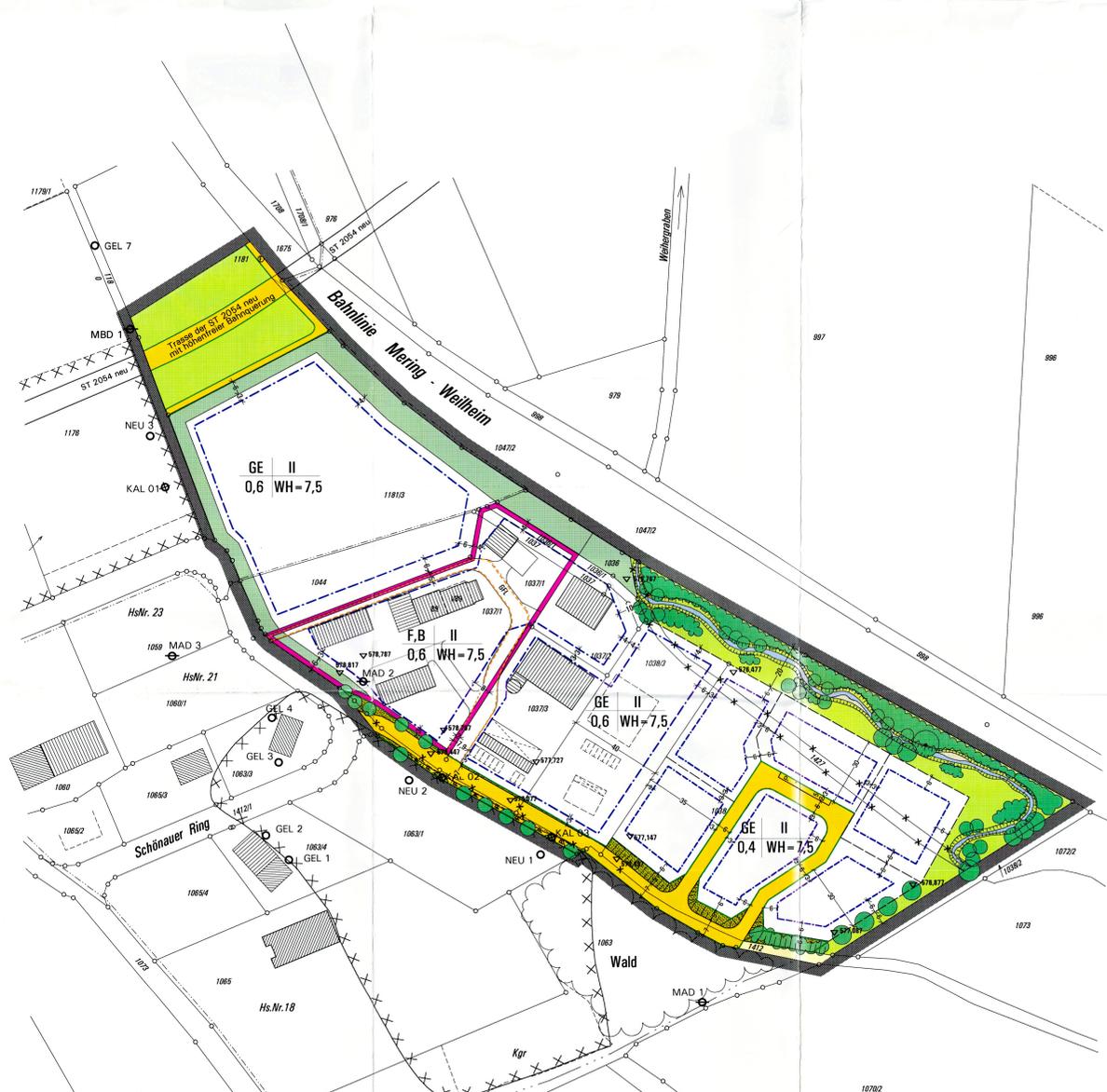
5 Landwirtschaft
Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sind als ortsüblich hinzunehmen.

6 Altlasten
Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Flächen mit Altlastenverdacht bekannt. Von den Altlasten im Boden im Bereich der Fl. Nr. 1063/1 -/3 und /4 sowie 1412/1 können diffundierende Gase auf die benachbarten Flurstücknummern entweichen.
Die Gemeinde wird entsprechend Absichtserklärung gegenüber dem Landesamt für Umweltschutz mitreifrig (etwa 5 Jahre) Maßnahmen zur Bewältigung der Altlastenproblematik auf den Flächen Fl. Nr. 1063/1 F (AK-Nr. 181 000 90) und Fl. Nr. 1175 und 1176 (AK-Nr. 181 000 88) über die Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Landesamt für Umweltschutz, der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Landsberg am Lech veranlassen.
Die Deponiesituation ist in Abstimmung mit dem zuständigen Behörden neu zu bewerten im Bereich o. g. Altablagerungen Eingriffe mit Vermeidungswirkung erfolgen.

7 Umweltschutz
Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

8 Baugrund
Es ist eine lehmige und/oder torfige Bodenbeschaffenheit zu erwarten. Hochbauten, deren Fundamente und Kellergeschosse, sind darauf abzustimmen

9 Bauvorgaben
Auf jedem Grundstück sind Flächen zur getrennten Sammlung und Kurzlagerung von Wertstoffen vorzusehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.



9.1 Innerhalb des Plangebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Immissionsverhalten (zugehöriger Fahrzeugverkehr eingeschlossen) in Form je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm nicht überschreiten.

9.2 Die innerhalb des Plangebiets zur Realisierung kommenden Personal-/Betrieblieferantennungen und dgl. sind so auszuführen, dass bei Geräuschübertragungen die Immissionsrichtwerte innen von 35/25 dB(A) tags/nachts, sowie die maßgeblichen Spitzenwerte von 45/35 dB(A) bzw. bei von außen einfallenden Schall ein Innenpegel (Mittelwert) von 35/20 dB(A) sowie ein Maximalpegel von 45/40 dB(A) nicht überschritten werden (VDI 2058, Blatt 1 bzw. VDI 2719).

9.3 Die innerhalb des Plangebiets zur Realisierung kommenden Büroräume, Räume für soziale Zwecke und dgl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall ein Innenpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

9.4 Die Einhaltung der angegebenen Schalleistungspegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgitter nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z. B. bei lärmarmen Nutzungen).

10 Umweltschutz
Die Verwendung von fossilen und festen Brennstoffen für Heizzwecke ist mit Ausnahme von Heizöl EL nicht zulässig. Heizanlagen mit regenerativen Brennstoffen und geeigneter technischer Ausrüstung, welche vergleichbar schadstoffarm (CO₂-Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, sind zulässig.

11 Altlasten
11.1 Die Deponiegastellen KAL 01, KAL 02 und KAL 03 sind zur Überwachung der Deponiesituation in ihrer Funktion langfristig zu sichern.
11.2 Die Deponiegastelle KAL 01 ist zunächst unbefristet einmal pro Jahr im Frühjahr auf Deponiegastellkomponenten zu untersuchen.

12 Vermaßung
Maßzahl in Metern, z. B. 20 m

B Hinweise

1 Zeichnerische Darstellung
1.1 Grundstücke
bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer, z. B. 1038
bestehende Gebäude
geplante Gebäude
Bachlauf mit Böschung
Höhenlage des bestehenden Geländes, z. B. 577,727 über NN
1.2 Geplante Nutzung
GE II
0,6 WH=7,5
Feuerwehr
F
B
Langzeitmaßstellen mit halbjährlicher Beprobung, z. B. KAL 02
1.4 Fläche mit Altlastenverdacht, westlich des Plangebietes und außerhalb des Geltungsbereichs

2 Wasserversorgung
2.1 Unzulässig sind Betriebe mit hohem Abwasseraufkommen.
Betriebe mit gewerbespezifischem Abwasser, welches in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Eresing - Geltendorf nicht ausreichend gereinigt werden kann, sind nicht zulässig.

Kartengrundlage: Die Planzeichnung wurde elektronisch bearbeitet auf der Grundlage eines amtlichen Katasterblattes im Maßstab 1:1.000 (SW I 19.25). Vermessungsamt Landsberg a. Lech und genehmigten Bauanträgen ergänzt.
Die Kartengrundlage ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Eine Gewähr für Maßhaltigkeit ist nicht gegeben. Etwaige Differenzen sind bei Vermessungen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 30.09.2004
i.A. WJ/La/Na
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)

Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan M.1:5000



NOR DEN
M 1:1000