

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg

Bebauungsplan **Bebauungsplan Gewerbegebiet Kaltenberg-Ost**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Ulfandstr. 5, 80336 München**
Az.: 610 41/2 39 Bearb.: Wi.Ja

Plandatum
01.10.1998
06.05.1999
24.06.1999
14.10.1999
13.01.2000
24.08.2000

Die Gemeinde Geltendorf erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB., Art. 91 Bayerische Verfassung - BayVerf. und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- 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.
2.2 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.
2.3 Ausnahmsweise sind höchstens zwei Wohnungen je Betriebsgrundstück für Betriebsanhaber, 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.
2.4 Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr, Bauhof)
2.5 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 Hofflächen, 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 überbaute Grundstücksfläche
4.1 Im gesamten Gewerbegebiet ist offene Bauweise zulässig. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.

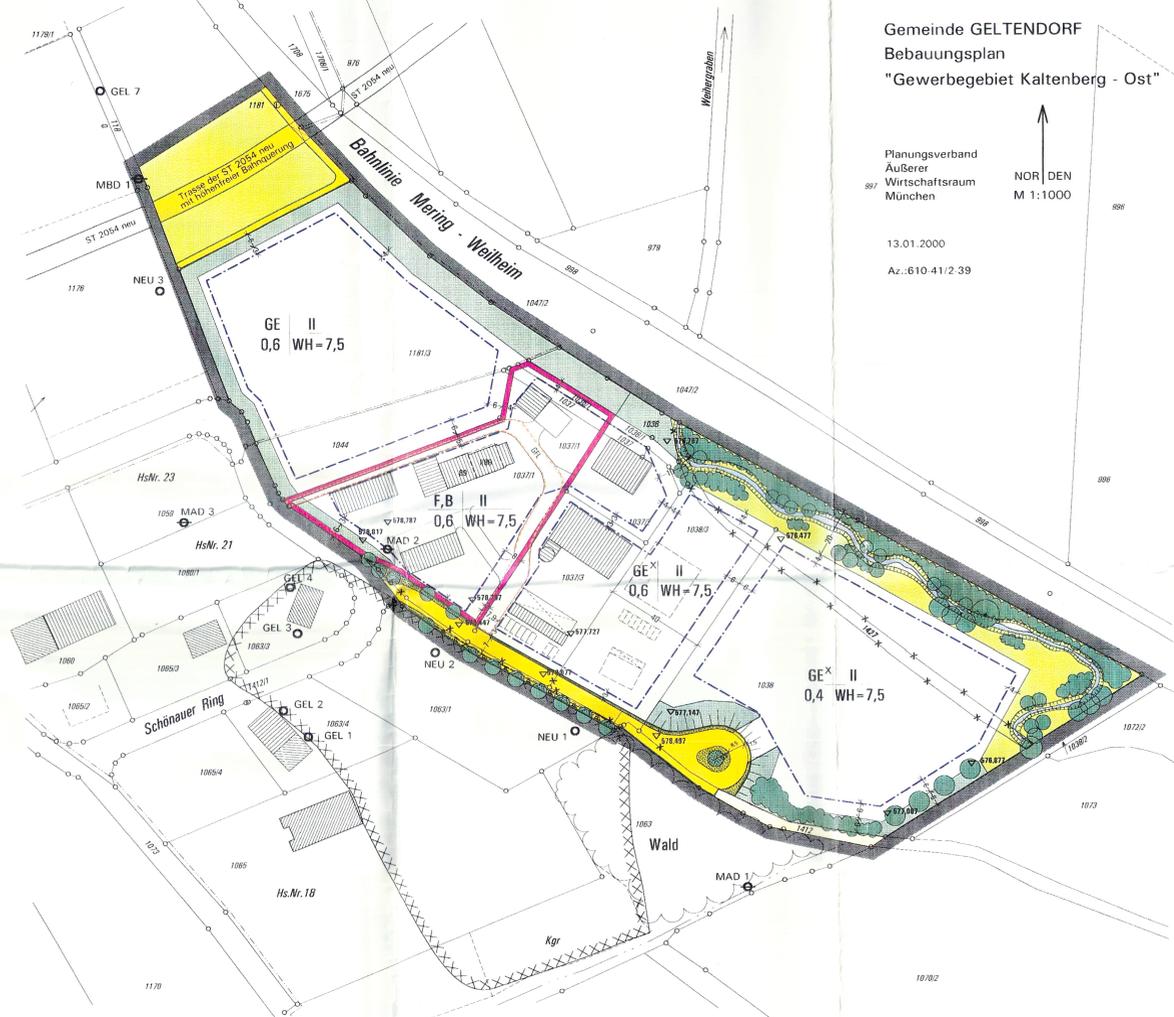
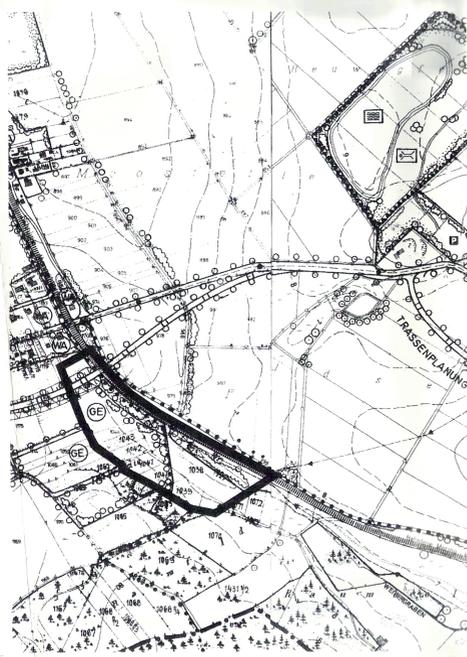
- 4.2 Die Mindestgrundstücksgröße von 2.000 qm darf nicht unterschritten werden. Davon ausgenommen sind kleinere Grundstücke, welche bereits vor dem 31.12.1998 geteilt wurden.
4.3 Die Teilung von Grundstücken bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde Geltendorf.
4.4 Baugrenze
4.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig. Die grundsätzliche Zulässigkeit Gebäude an Baugrenzen heranzurücken, erlischt 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 Fernfahrbahn der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zulässig. Vom Wehrgraben Richtung Erschließungsstraße ist im Bereich der Fl. Nr. 1038 eine gleichmäßig ansteigende Aufschüttung ab der nordöstlichen Baugrenze bis zur Höhe 5,7/7,5 m zulässig.
Übliche Kellerterrassen, Rampen oder Lichtschächte sind von der Unzulässigkeit der Abgrabungen nicht betroffen. Sie dürfen jedoch nicht zur Herstellung von Aufenthalten 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. Steildächer sind zulässig und hinsichtlich der Dachneigung nicht beschränkt. Bei Bauten über 20 m sind Flachdächer zulässig. Dächer sind in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen. 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 dunkelbraun bis roten Farbtönen zulässig. Flachdächer sind mit einer Attika zu versehen.

- (Mindesthöhe 0,3 m, Maximallänge 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 - verblich und unter Verzicht auf Dachoberstand - 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, Schwenker, Leuchtbildschirme, Festschirme u.ä., Fahnen jeder Art. Außerdem sind beleuchtete Werbeanlagen unzulässig, welche von den Außenbegrenzen des Gebiets optisch in die Landschaft hineinspringen. Werbeanlagen in Form von Schriften und Firmensymbolen dürfen nicht vom Gewerbe ausstrahlen.
5.5 Einfriedungen
Zulässig sind nur sockellose Gitter- oder Maschendrahtzäune in gleicher Höhe sind bis zu einer Höhe von 1,50 m. Mauer in geringer Länge und dunkler 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 Teilgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auch Stellplätze für Lastkraftwagen einschließlich Containern und Anhängern sind für Beschäftigte wie Kunden auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen gemäßen "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" der IMBK, vom 12.02.1978.
6.2 Lagerflächen sind in der Höhe auf 5 m Stapelhöhe begrenzt.
7 Öffentliche Verkehrsfläche
7.1 Fahrbahn und Gehweg
7.2 Parkplatz für PKW

- 7.3 Fuß- und Radweg
7.4 Geh-, Fahr- und Letztungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
7.5 Straßenbegrenzungslinie
7.6 Straßenbegrenzungslinie
8 Grünordnung
8.1 öffentliche Grünfläche
8.2 private Grünfläche
8.3 Fläche für die Landwirtschaft (Eldweg)
8.4 Baum vorhanden und zu erhalten
8.4 Baum zu pflanzen
8.5 Schutzpflanzung (freiwachsende Sträucher)
8.6 Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Gehölze (Bäume und Sträucher) sind folgende Arten vorzusehen:
Bäume:
* Bergahorn * Esche * Hainbuche
* Flatterulme * Eiche * Mandelweide
* Grauerle * Birke * Johannisbeere
* Kiefer * Buche * Faulbaum
* Salweide * Traubenkirsche
(*Bäume an den Straßen)
Sträucher:
Hartnagel Hasel Weißdorn
Hulden Heckenkirsche Johannisbeere
Pfaffenbutten Schneeball Faulbaum
Schlehe Kreuzdorn
8.7 Festgesetzte Grünflächen sind mit Gras einzulegen und im vorgesehenen Umfang zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind zu pflanzen 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 wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.
8.10 Auf öffentlichen Flächen werden folgende Pflanzgrößen festgesetzt:
Bäume: 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm, Höhe 300-350 cm, Sträucher: 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm.

- 2.2 Unverschränktes Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Befeigte Flächen auf den Grundstücken und geneigte durchgehende Straßen Straßenbegrenzung dürfen nicht durch Hochborde abgegrenzt werden, damit ein Abfluss von Niederschlagswasser in ungebundelter Form möglich ist. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen boden- und wassergefährdende Stoffe gelagert oder behandelt werden. Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, die Verunreinigungen des Grundwassers auch im Brandfall nicht zu besorgen 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 Riegeln oder Sickerrohre anzuwenden.
2.4 Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Zwischenbegründungen sind nicht zugelassen. Auf die Satzung des Abwasserzweckverbands Erlang - Geltendorf wird hingewiesen.
2.5 Bei der Bepflanzung des Straßenbegrenzungsrands entlang der Kreisstraße mit Bäumen, ist die Lage der Abwasserdruckleitung zu berücksichtigen.
2.6 Durch den Wehrgraben kann bei Hochwasser eine Verdrängung angrenzender Flächen erfolgen. Angrenzende Hochbauten sind konstruktiv darauf abzustimmen.
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 Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwerke fallen (Bekanntmachung vom 16.08.1984). Als Ausnahme (4. VO BImSchG) sind Feuerungsanlagen bis zu einer Wärmeleistung von 1 MW zulässig.
4 Beläge 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 (straßenseitig) 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 Flangebiet sind der Gemeinde keine Flächen mit Altlastenverdacht bekannt. Von den Altlasten im Boden im Bereich der Fl. Nr. 1063/1-13 und 14 sowie 1412/1 können diffundierende Gase auf die benachbarten Flurstücknummern entweichen. Sträucher: 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm.

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan M.1:5000



Gemeinde GELTENDORF
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Kaltenberg - Ost"

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

NOR DEN
M 1:1000

13.01.2000
Az.: 610 41/2 39

- 8.11 Auf privaten Grünflächen sind mindestens zwei Drittel der Fläche mit standortgerechten Sträuchern in artenreicher Mischung zu pflanzen. Pflanzliche: 1 Strauch je qm Grünfläche. Je 50 qm ist ein Baum der festgesetzten Arten zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind darauf anzurechnen. Bei Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind je 4 Stellplätze mit mindestens einem Baum zu überstellen (Pflanzfläche mindestens 10 qm oder Pflanzstreifen mindestens 2 m breit).
8.12 Bei der Teilung von Grundstücken ist entlang der neuen Grundstücksgrenzen bei seitig ein jeweils 1 m breiter Grünstreifen vorzusehen und mit festgesetzten heimischen Gehölzen durchgehend zu hinterpflanzen.
8.13 Entlang der Bahnlinie sind nur solche Gehölze zu pflanzen, welche bei Windwurf den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen.
9 Schallschutz
9.1 Inhaltlich des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Immissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm nicht überschreiten.
9.2 Die innerhalb des Plangebietes zur Realisierung kommenden Personal-/Betriebslebenswohnungen 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 einfallendem Schall ein Innenpegel (Mittelwert) von 35/30 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 Plangebietes 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 Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvorschlages über ein Schallschutzgutachten 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 (CO-, Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, sind zulässig.
11 Vermaßung
Maßzahl in Metern, z. B. 20 m

- 7 Umweltschutz
Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
8 Baugrund
Es ist eine Kette und/oder Torfdeckschicht vorhanden zu erwarten. Hochbauten, deren Fundamente und Kellergrösse, sind darauf abzustimmen.
9 Bauvorgaben
Auf jedem Grundstück sind Flächen zur getrennten Sammlung und Kurzlagerung von Wertstoffen vorzusehen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Mit dem Bauantrag ist die geplante Farbgebung der Gebäude einzureichen, sowie ein Freiflächenfeststellungsplan, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
Höhenlage der Gebäude
Bepflanzung und zu beplantende Fläche
Stellplätze und Lagerflächen
Gehölzplantzungen
Flächenhaft begrünzte Fassaden
Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen
Freiflächenfeststellung und Bepflanzung sind bis zur Schlußabnahme der Gebäude auszuführen.
Der Bau zugehöriger Wohngebäude ist erst nach Fertigstellung der jeweiligen Betriebsgebäude zulässig.
Kartengrundlage:
Die Planzeichnung wurde elektronisch überarbeitet auf der Grundlage eines amtlichen Katasterblattes im Maßstab 1:1.000 erstellt (SW 1:10.25). Vermessungsamt Landsberg a. Lech und dem genehmigten Bauantrag 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 13.01.2000
i. A. Wintu
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde: Geltendorf, den 13.01.2000
Peter Bergmoser
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)

- B Hinweise**
- 1 Zeichnerische Darstellung
1.1 Grundstücke
bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhobende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer, z. B. 1038
bestehende Gebäude
geplante Gebäude
Bachlauf mit Böschung
Höhenlage des bestehenden Geländes, z. B. 577,727 m über NN
1.2 Geplante Nutzung
GE II 0,6 WH=7,5
F Feuerwehr
B Bauhof
Langzeitmüllstellen mit halbjährlicher Beprobung
1.3 Fläche mit Altlastenverdacht, westlich des Plangebietes
1.4 Wasserversorgung
2.1 Unzulässig sind Betriebe mit hohem Abwasseraufkommen.
Betriebe mit gewerbespezifischem Abwasser, welches in der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Erlang - Geltendorf nicht ausreichend gereinigt werden kann, sind nicht zulässig.
Auf das Erlaubnisverbot des § 15 EWS wird verwiesen, dessen Verbot gilt insbesondere für Abwässer aus Gewerbe- und Industriegebieten, das
- schädliche Ausfällungen 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 unversehrbare 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 werden ist.

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 22.09.1998 gefaßt und am 26.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.08.1999 hat in der Zeit vom 06.09.1999 bis 07.10.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.08.1999 hat in der Zeit vom 25.09.1999 bis 09.10.1999 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Geltendorf am 02.06.2000 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 13.01.2000 hat in der Zeit vom 16.07.2000 bis 18.08.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2000 wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 23.02.2002 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Geltendorf, den 13.01.2000
Peter Bergmoser
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)
2. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2000 wurde mit Schreiben der Gemeinde Geltendorf vom 09.08.2000 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat ge-schrieben vom 10.08.2000, keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB).
Geltendorf, den 13.01.2000
(Bergmoser, Erster Bürgermeister)
3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 09.08.2000, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 216 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2000, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Geltendorf, den 13.01.2000
Peter Bergmoser
(Bergmoser, Erster Bürgermeister)