

GEMEINDE GELTENDORF

Landkreis Landsberg am Lech



BEBAUUNGSPLAN

Nr. 3.14

„Kaltenberg - Gewerbegebiet Mühlweg“

OT Kaltenberg

SATZUNG

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

Fassung vom 17.11.2011

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), **des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 88) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130) sowie **des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) folgenden

BEBAUUNGSPLAN

„KALTENBERG - GEWERBEGEBIET MÜHLWEG“

als **Satzung**:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Mühlweg“ der Gemeinde Geltendorf, Ortsteil Kaltenberg, gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 17.11.2011, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, einschließlich Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000
- der Satzung

Beigefügt ist

- die Begründung mit Umweltbericht
- die Schalltechnische Untersuchung 4298.1/2011-RK zum Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Mühlweg“ der Gemeinde Geltendorf, des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, Altomünster

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als **Gewerbegebiet** im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.2 Vergnügungsstätten, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen

1.2.1

1.2.2 Der mit GE red gekennzeichnete Bereich wird als **Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE red)** im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2.3 Vergnügungsstätten, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes (GE) und des Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen (GE red)

Die Grundflächenzahl beträgt **GRZ** **max. 0,8**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist **Vollgeschosse** **II**

Die maximale Wandhöhe beträgt **WH** **max. 7,0 m**

bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Gebäude.

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude darf zwischen 576,8 und 577,5 ü. N.N. liegen.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- 3.1 Im Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf auch über 50 m betragen. Ansonsten gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil B) bestimmt.
- 3.3 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.
- 3.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Anlagen zum Lagern und Stellplätze sind sowohl innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 4.1 Dächer
- 4.1.1 Folgende Dachformen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im GE und GE red zulässig:
- | | |
|----------------------------------|----------------|
| Pultdach und versetztes Pultdach | von 5 ° - 15 ° |
| Flachdach | von 0 ° - 5 ° |
- 4.1.2 Grelle und leuchtende Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 4.1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind innerhalb des GE und GE red nicht zulässig.
- 4.2 Außenwände
- Grelle und leuchtende Farben wie z.B. Die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

5 KELLER

- 5.1 Im Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen sind Keller unzulässig.

6 WERBEANLAGEN

- 6.1 Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Proportion und in der Anordnung am Gebäude der gegebenen Architektur unterzuordnen sowie dem Straßen- Orts- und Landschaftsbild anzupassen.
- 6.2 Zulässig sind die Firmenlogos.
- 6.3 Unzulässig sind:
- grelle und leuchtende Farben
 - bewegte Schriftbänder sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
 - Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

- 6.4 Werbeanlagen sind entlang der St 2054 zwischen Fahrbahn und Gebäuden unzulässig (Werbeverbot gemäß § 33 StVO).

7 STELLPLÄTZE

- 7.1 Innerhalb des Gewerbegebietes und des Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen ist nicht die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf anzuwenden. Es muss pro 35 m² Geschößfläche jeweils 1 Stellplatz nachgewiesen werden.
- 7.2 Die Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Pflastermaterial oder mit Fugenpflaster zu befestigen.

8 GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

- 8.1 Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu max. 1,0 m über natürlichem Gelände zulässig.
- 8.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, BODENSCHUTZ

- 9.1 Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Geltendorf – Eresing anzuwenden.
- 9.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV – A 138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.
- 9.3 Niederschlagswasser von Stellplätzen einschließlich der Fahrgassen ist, soweit möglich, in die belebte Oberbodenzone des angrenzenden Begleitgrüns zur Versickerung zu bringen.
- 9.4 Der schadlose Umgang mit Niederschlagswasser ist in geeigneter Form nachzuweisen.

10 GRÜNORDNUNG

Herstellungsmaßnahmen GE und GE red

- 10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen
- 10.1.1 Für Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.
- 10.1.2 Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 8 und § 42 Abs.2 BNatSchG sowie Art. 17 Abs. 1 BayNatSchG sind im gesamten GE mit Ausnahme der Parkplatzbegrünung ausschließlich Gehölze aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Dabei kommt die Artenliste 10.6. zur Anwendung.
- 10.1.3 Am westlichen Ortsrand sind auf der öffentlichen und auf der privaten Grünfläche folgende Pflanzungen anzulegen:
- Zweireihige versetzte Strauchpflanzung mit Arten der Pflanzliste 10.6. D, Abstand zu Gebäuden und Zufahrten: mind. 2 m. Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m.
 - Die Strauchpflanzung ist alle 10 bis 15 m zu unterbrechen und es ist ein Obstbaum (regionaltypische Sorte, Hochstamm) zu pflanzen. Dabei beträgt der Standraum für den Obstbaum mind. 5 x 5 m.
 - An die Strauchreihe angrenzend ist ein Streifen als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8.1. (ohne besondere Ausprägung), gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.
- 10.1.4 Am nördlichen Ortsrand sind im Bereich der mit Planzeichen festgesetzten Bäume folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung von Laubbäumen I. Wuchsklasse gemäß Pflanzliste 7.5. A. Abstand zur befestigten Zufahrt: mind. 2 m. Abstand der Bäume untereinander: ca. 12 m. Der Baumstandort kann in Abhängigkeit von baulichen Erfordernissen, Leitungen, o.ä. um bis zu 2 m verschoben werden.
 - Nördlich der Baumreihe/des Stammstandortes ist eine zweireihige versetzte Strauchpflanzung mit Arten der Pflanzliste 10.6. D, anzulegen. Der Abstand zu den festgesetzten Bäumen (Stamm) beträgt dabei mind. 2 m. Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m.
 - An die Strauchreihe angrenzend ist ein Streifen als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8.1. (ohne besondere Ausprägung), gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.
- 10.1.5 Private Grünfläche, Puffergrün, östlich GE red.:
- Pflanzung einer Obstwiese. Dafür sind mindestens 15 Obstbäume (regionaltypische Sorten, Hochstämme) der Pflanzqualität StU 12/14 zu pflanzen (Pflanzliste 7.5. C).
 - Die Fläche ist als extensive Wiese anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8.1. (ohne besondere Ausprägung), gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.
- 10.1.6 Die südliche private Grünfläche (zwischen Staatsstraße und GE/GE red) ist mit Strauchgruppen von jeweils 10 bis 15 Sträuchern zu bepflanzen.
- Dabei sind Arten der Pflanzliste 10.6. D zu verwenden. Zweidreireihige Strauchpflanzung, Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m. Es sind mind. 10 Strauchgruppen zu pflanzen.

- Die gesamte Fläche ist als extensive Wiese anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8.1. (ohne besondere Ausprägung), gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.
 - Bäume dürfen erst in einem Abstand bis zu 8,0 m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.
- 10.2 Die **Stellplätze im GE und GE red.** sind mit Laubbäumen I. Wuchsordnung (Pflanzliste 10.6. B) zu überstellen. Dabei ist für jeweils 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf wird verwiesen.
- Pro Baum ist ein Bodenstandraum von mindestens 6 m² vorzusehen.
- 10.3 Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind oder nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch oder als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.
- 10.4 Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im M 1/200 beizugeben. Inhalt dieser Pläne sind: Größe der begrüneten Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume sowie Größe und Material der befestigten Flächen. Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- 10.5 Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bau-Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen.
- 10.6 Pflanzlisten GE und GE red

A Bäume I. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

B Bäume I. Wuchsklasse, Parkplatzbegrünung

Mindestqualität: 3 - 4 x v., STU 18 - 20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Gleditsia triacanthos inermis	Dornenlose Gleditschie

C Obstbäume

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm, Hochstamm

Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
Birne ‚Vereins Dechantsbirne‘

u.a. robuste, regionaltypische Sorten

D Sträucher

Mindestqualität: h 60-100

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	gewöhnl. Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Wildrosen	

Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen GE

- 10.7 Die Wiesenflächen und Krautsäume der Festsetzungen 10.1.3 bis 10.1.6. sind dreimal jährlich unter Abfuhr des Mähguts zu mähen.
- 10.8 Die gesamten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

11 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- 11.1 Für den Eingriff von 14.332 m² durch das Gewerbegebiet und Verkehrsflächen sind **6.339 m²** Ausgleichsflächen nachzuweisen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet der Gemeinde Jesenwang, Gemarkung Jesenwang auf der Flurnummer 521 und Flurnummer 1975 (Teilfläche) bereitgestellt und diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1 a S. 2 BauGB zugeordnet.
- 11.2 Ausgleichsmaßnahmen auf Flurnummer 521:
Die gesamte Fläche mit einem Umfang von 1.719 m² wird als Ausgleichsfläche herangezogen.
Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahd hat erst nach dem 15. Juli zu erfolgen. Düngemaßnahmen dürfen auf den Flächen nicht durchgeführt, Pflanzenschutzmittel nicht eingesetzt werden.
Westlich, parallel des bestehenden Grabens, ist eine zweireihige, unterbrochene Strauchhecke zu pflanzen. Die Pflanzung ist an zwei Stellen auf jeweils 3 bis 5 m Länge zu unterbrechen. Die Strauchhecken weisen in jedem Pflanzabschnitt mindestens eine durchgehende Länge von 6 m auf.
Die Pflanzung ist als zweireihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand der Pflanzen untereinander von 1,50 m auszuführen. Es sind Arten der Pflanzliste 11.4. A, Sträucher zu verwenden.
- 11.3 Ausgleichsmaßnahmen auf Flurnummer 1975:
Die nordwestliche Teil-Fläche mit einem Umfang von 4.620 m² wird als Ausgleichsfläche herangezogen.
Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Die Mahd hat erst nach dem 15. Juli zu erfolgen. Düngemaßnahmen dürfen auf den Flächen nicht durchgeführt, Pflanzenschutzmittel nicht eingesetzt werden.
Nordwestlich ist auf ca. 450 m² ein gestuftes Feldgehölz zu pflanzen. Dabei sind in der Mitte Großbäume und zu den Rändern kleinere Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der Abstand zur Mittelachse der Hochspannungsleitung darf 20 m nicht unterschreiten.

Die Pflanzung ist als mehrreihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand der Sträucher untereinander von 1,50 m, der Heister untereinander von 2,00 m auszuführen. Es sind Arten der Pflanzliste 11.4. A zu verwenden.

Im Südwesten ist parallel der Kreisstraße eine Baumreihe aus Großbäumen der Pflanzliste 11.4. B zu pflanzen. Es sind mindestens 6 Solitäräume in einem Abstand von 8 m zur Kreisstraße zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt mind. 10 m. Dabei sind die gesetzlichen Abstände zu den landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken einzuhalten.

11.4 Pflanzlisten Ausgleichsflächen

Für Bepflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zugelassen.

A Feldgehölz

Sträucher

Pflanzqualität: 3xv., 100-150, Pflanzabstand 1,50 m

Arten wie:

- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Haselnuß
- Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
- Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
- Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Salix caprea	Salweide
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Bäume

Pflanzqualität: Heister, 150-200, Pflanzabstand 2,00 m

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
- Rhamnus frangula	Faulbaum
- Prunus avium	Vogel-Kirsche
- Tilia cordata	Winter-Linde

B Baumreihe

Pflanzqualität Bäume: StU 14-16

- Tilia cordata	Winter-Linde
- Quercus robur	Stiel-Eiche

12 EINFRIEDUNGEN

12.1

12.2 Im GE und GE red sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig.

Zulässig sind sockellose Zäune mit senkrechter Lattung oder (Maschen-) Drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 2 m.

Nicht zulässig sind Jägerzäune, Palisadenzäune und Betonzäune oder Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.)

13 IMMISSIONSSCHUTZ

- 13.1 In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Flächenbezeichnung	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE	64	49
GE red	60	45

- 13.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} ergeben, eingehalten werden. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12, ist zu beachten. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
- 13.3 Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten gewerblichen Flächen heranzuziehen.

14 VERKEHR

- 14.1 Die Zu- und Abfahrt zur Schwabhauser Straße ist entsprechend der RAS Richtlinien auszubauen.
- 14.2 Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Die Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

15 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

16 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

(Weitere Hinweise können der Begründung entnommen werden.)

Grundwasser

Es wird auf den hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Der mittlere Grundwasserstand liegt etwa bei 4 m unter Geländeoberkante und der höchste Grundwasserstand bei ca. 2 m. Durch Anlage von Schürftgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Die Gebäude sollten über dem höchsten Grundwasserstand gegründet werden, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand.

(Weitere Hinweise können der Begründung entnommen werden.)

Wild abfließendes Hangwasser

Infolge der Lage im Fußbereich eines Hanges kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte hinsichtlich überwachungsbedürftiger Bauaushubmaßnahmen vor.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Falle wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrVV-/AbfG und Art 1 Satz 1 u 2 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@bldf.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

BAUMPFLANZUNGEN

Für die Baumpflanzung im Bereich der Stellplatzflächen ist ein nach den Regelwerken der FLL geeignetes Pflanzsubstrat anzuraten.

Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.

F VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

**DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES
GÜLTIGKEIT. DIE VERFAHRENSVERMERKE SIND DEM ZEICHNERISCHEN TEIL
ANGEFÜGT.**

Gemeinde Geltendorf, den 12.03.2012



Willi Lehmann
Erster Bürgermeister



FÜR DIE PLANUNG:

BÜRO OPLA-AUGSBURG
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG

SCHAEZLERSTR. 38
86152 AUGSBURG



Werner Dehne
(Dipl. Ing. Architekt; Stadtplaner SRL, BYAK)

