

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 14.05.2024

Zur besseren Übersicht sind die Änderungen im Vergleich zur Fassung „VOR-ENTWURF“ gelb hinterlegt

Fassung vom:
11.12.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom **11.12.2025**, den Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom **11.12.2025** liegt dem Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1169, 1170/1 und 1171 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1164, 1169/1, 1173 und 1412/1, jeweils Gemarkung Kaltenberg, westlich des Schönauer Ringes im Südwesten der Ortslage Kaltenberg.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden
- Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.4 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von gewerblichen Baugrundstücken muss mindestens 1.000 m² je Gewerbegrundstück betragen.

2.5 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Geltendorf innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.6 Höhenlage, Bezugspunkte

2.6.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) dürfen nicht überschritten werden. Diese werden am Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Bei Pultdächern ist die jeweils festgesetzte, maximal zulässige Wandhöhe (WH) an der höheren Gebäudeseite einzuhalten. Bei Flachdächern ($\leq 5^\circ$) bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe (WH) an der Oberkante Attika.

2.6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen
Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf den einzelnen Bauflächen jeweils nur bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von maximal 1 m zulässig. Bezugspunkt hierbei ist das auf dem jeweiligen Baufeld natürlich anstehende Geländeniveau.

2.7 Gestaltung

2.7.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Fassaden der Gebäude als verputzte Fassaden, mit Plattenverkleidungen, mit Holz- / Metallverschalung oder als Glasfassade auszuführen. Mindestens 20 % der Fassadenfläche je Gebäude sind mit Fassadenbegrünung auszubilden.

2.7.2 Die Dächer der Gebäude im Gewerbegebiet (GE) sind als Flachdächer ($\leq 5^\circ$) oder als flachgeneigte Satteldächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° auszubilden. Die Ausbildung von Tonnendächern ist im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig.

Satteldächer sind symmetrisch und mit dem First entlang der Gebäudelängsseite auszubilden. Flachdächer ($\leq 5^\circ$) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen unter Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen etc.). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachaufbauten zur

Unterbringung von technischen Anlagen (Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten etc.), wobei diese Flächen maximal 25 % des gesamten Flachdaches betragen dürfen.

2.7.3 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrs- / Grünflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

2.7.4 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. mit begrünten, pergolenähnlichen Einhausungen aus Stahl / Holz zu versehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- / Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

2.7.5 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.8 Einfriedungen

2.8.1 Die Höhe der Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber von öffentlichen Verkehrs- / Grünflächen darf 1,40 m über Hinterkante der anliegenden Erschließungsstraße bzw. Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

2.8.2 Die Einfriedungen sind aus Maschendrahtzäunen, Stab- / Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen.

2.8.3 Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Maschendrahtzäune oder Stab- / Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt bzw. mit Kletterpflanzen begrünt werden.

2.9 Stellplätze und Nebenanlagen

2.9.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die **Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge** (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung.

2.9.2 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9.3 Sämtliche für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen einzurichten.

2.10 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.10.1 Private Grün-/Grundstücksflächen

2.10.1.1 Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken etc., sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

2.10.1.2 Bei der Errichtung von oberirdischen Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken ist zusätzlich zu den Vorgaben in Kapitel 2.10.1.1. je 5 Stellplätze ein weiterer standortgerechter Laubbaum der Artenliste a) zu pflanzen.

2.10.1.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen mit Bindungen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind zu jeweils mindestens 30 % dieser Flächen mit locker verteilten Strauchgruppen gemäß Artenliste b) in zwei bis drei Reihen zu bepflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mindestens 5 Sträucher zusammenzufassen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung anzusäen.

2.10.1.4 Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

2.10.1.5 Im Bereich der neuen, von Osten nach Westen verlaufenden öffentlichen Erschließungsstraße sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mindestens 4 standortgerechte Laubbäume der Artenliste a) im Straßenraum umzusetzen.

2.10.2 Allgemeine Vorgaben

Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandortes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden, wobei die Anzahl der festgesetzten Bäume beizubehalten ist.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
*)Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*)Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Schwarz-Erle	Alnus incana
*) Birke	Betula spec.
*) Hainbuche	Carpinus betulus
*) Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
*) Stiel-Eiche	Quercus robur
Robinie	Robinia pseudoacacia
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
*) Winter-Linde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus capinifolia
Obstgehölze als Hochstamm	
*) für Straßenbegleitgrün geeignete Arten	

b) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt,
 Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
 bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung
 FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus
 extra weitem Stand

b) Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag
 versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare
 Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen
 und eine Tiefe von 80 cm haben.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

2.10.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet ein Ausgleichsbedarf von 26.118 Wertpunkten (WP) nötig. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 erfolgen. Daher werden als Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine mindestens 1.920 m² umfassende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1171, Gemarkung Geltendorf, und eine mindestens 2.800 m² umfassende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 605, Gemarkung Hausen, naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (Teilplan 2 und 3).

Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche „A“ (Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 1171, Gemarkung Geltendorf - Teilplan 2)

„Streuobstwiese auf extensiver Mähwiese“

Auf mindestens 1.920 m² der externen Ausgleichsfläche „A“ ist die Pflanzung von Obstgehölzen als kleine Streuobstgruppe (mindestens 1 Obstbaum je

angefangene 300 m² Grundstücksfläche) im Abstand von ca. 10 bis 15 m zueinander vorzunehmen. Für die Pflanzung sind ausschließlich regionaltypische Arten zu verwenden. Mindestqualitäten: Hochstamm, 3mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, StU 12-14 cm. Pfählung und Ausstattung der Pflanzungen mit Verbisschutz. In den ersten fünf Jahren nach Pflanzung ist für die neuen Obstbäume je nach Erforderlichkeit ein Aufbau-, Erziehungs- und Pflegeschnitt durchzuführen. Zudem sind die Obstgehölze bedarfsgerecht zu wässern.

Auf den verbleibenden Flächen ist durch Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen eine extensive Mähwiese zu entwickeln. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden. Die Wiesenbereiche sind zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Im ersten Jahr der Ansaat sind mindestens 5 Schröpfungsschnitte durchzuführen. Mindestens 15 % der Wiesenfläche sind an jährlich wechselnden Stellen (Inselmahd) zu belassen. Alternativ ist für die Wiesenbereiche nach Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde auch eine Beweidung (Schafe, Ziegen) möglich.

Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie das Mulchen der Flächen ist generell unzulässig.

Die Abgrenzung der gesamten externen Ausgleichsfläche „A“ ist mit geeigneten Holzpflöcken dauerhaft auszuflocken.

Artenlisten

Bäume - Obstgehölze

Malus domestica	Apfelbaum
Prunus avium	Süßkirsche
Pyrus communis	Birne

Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche „B“ (Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 605, Gemarkung Hausen - Teilplan 3)

„Saumstreifen aus Gräsern und Wildkräutern“

Anlage und Entwicklung von mindestens 3 bis 5 m breiten Saumstreifen aus Gräsern und Wildkräutern in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen des Flurstücks auf insgesamt etwa 1.045 m². Die Saumstreifen sind nach dem Winter jährlich wechselnd zu 50 % zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

„Gehölzinseln (Gebüsche / Hecken)“

Anpflanzung von drei mesophilen Gehölzinseln (Gebüsche / Hecken) mit stufig aufgebauten Randbereichen und variierenden Breiten auf einer Gesamtfläche von etwa 1.755 m². Verwendung ausschließlich einheimischer, standortgerechter Laubgehölze (autochthoner Herkunft) aus überwiegend Sträuchern und vereinzelt Bäumen (Mindestqualitäten: Bäume = verpflanzter

Heister mit Ballen, Höhe 150-200 cm; Sträucher = verpflanzte Sträucher, 3 bis 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-125 cm). Strauchpflanzungen in Reihen bei Reihenabstand 1,5 m und Pflanzabstand 1,5 m. Die Pflanzungen sind in den ersten 5 Jahren mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen. Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen. Zur Bestandspflege ist außerhalb der Vegetationszeit ein abschnittsweiser Rückschnitt der Gehölzinseln (jeweils um maximal 1/3) möglich. Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit dieser Bestandspflege sind in Abstimmung mit der Unterer Naturschutzbehörde festzulegen (ca. 7- bis 12-jähriger Zyklus).

Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie das Mulchen der gesamten externen Ausgleichsfläche ist generell unzulässig.

Die Abgrenzung der gesamten externen Ausgleichsfläche „B“ ist mit geeigneten Holzpflöcken dauerhaft auszuflocken.

Artenlisten

Bäume - Laubgehölze

Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rhamnus cartharticus	Purgier Kreuzdorn
Rosa canina	Hagebutte
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum vulgare	Liguster

2.10.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

2.10.4.1 Baufeldberäumung (Vorsorgemaßnahme)

Das Freiräumen des Baufeldes und die Rodung von Gehölzen ist nur im

Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

2.10.4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten ist für die Außen- und Wegebeleuchtung im Plangebiet ausschließlich die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

2.10.4.3 Vermeidung Vogelschlag

Bei Glasfassaden, gläsernen, optisch durchsichtigen Gängen und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen > 2 m², ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist.

2.11 Werbeanlagen

2.11.1 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind Werbeanlagen an den Gebäuden nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika zulässig, wobei die Werbeanlagen insgesamt eine Fläche von 5 % der Fassadenfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten dürfen. Die Buchstabengröße darf 90 cm nicht überschreiten.

2.11.2 Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen des jeweiligen Gewerbebetriebes (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.

2.11.3 Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind im Plangebiet unzulässig.

2.11.4 Im Bereich der Grundstückszufahrt zum jeweiligen Gewerbebetrieb ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 3,0 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig, wobei diese Werbeanlagen nicht innerhalb von Sichtdreiecken von Kreuzungsbereich errichtet werden dürfen. Darüber hinaus sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig.

2.12 Immissionsschutz

2.12.1 Zulässiges Emissionsverhalten

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m ²	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
GE 1	62	47
GE 2	62	47
GE 3	65	50

Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm.

2.12.2 Hinweise zur Satzung

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung des zulässigen Emissionsverhaltens gemäß Kapitel 2.12.1 hervorgeht.

Die anzuwendende DIN 45691:2006-12, ist bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme hinterlegt.

2.13 Niederschlagswasserbeseitigung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang

mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.

2.14 Deponiegas-Sicherungsmaßnahmen

Für Vorhaben innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) im Nordosten des Plangebietes gekennzeichneten „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“, sind nachfolgende Deponiegas-Sicherungsmaßnahmen zu beachten.

- 2.14.1** Die Bodenplatte sowie innenraumschlüssige Fundamentbauwerke sind mit wasserdurchlässigen (= weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen.
- 2.14.2** Die Rezepturen der Betonherstellung, insbesondere auch die Art der dichten- den Zuschlagstoffe sind vor der Ausführung des Bauteils dem Landratsamt Landsberg am Lech mitzuteilen und die beabsichtigte Wirkung zu erläutern.
- 2.14.3** Unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes ist jeweils eine tragfähige und gas- durchlässige Kiesdrainage mit der Körnung 4/32 mm, ggf. Trennvlies o. ä., einzubauen. Die Kiesdrainage ist an allen Seiten des Gebäudes in einer Ein- baustärke von 0,3 – 0,5 m bis an die fertige Geländeoberkante hochzuziehen. Eine Abdeckung oder Bepflanzung des umlaufenden Filterstreifens ist nicht zulässig. Der Filterstreifen ist in seinen gasleitenden Eigenschaften, z. B. durch Vermeidung von Einspülungen von feinkörnigem Material, zu erhalten.
- 2.14.4** In der in Kapitel 2.14.3 genannten Kiesdrainage sind außerhalb und innerhalb des Ringfundamentes im Abstand von < 3,5 m Gasdrainageleitungen (z. B. DN 100) einzubauen. Die Gasdrainageleitungen sind in einer über Dach ab- zuleitenden Sammelleitung zu fassen („Abluftkamin“).
- 2.14.5** In allen Schächten auf den Grundstücken, die sich auf oder im Nahbereich der Altdeponie befinden, sollen Warnschilder mit folgendem Text (sinngemäß) montiert werden: *„Achtung! Erstickungs- und Explosionsgefahr durch Depo- niegase. Der Schacht darf nur bei atembarer Atmosphäre oder mit entspre- chenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden.“*
- 2.14.6** Sämtliche Bauwerksdurchführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund sowie die Leitungen selbst sind gasdicht auszuführen. Die Anzahl der Bauwerksdurchführungen sollte minimiert werden.
- 2.14.7** Leitungsverbindungen sowie Verbindungen zwischen Leitungen und Schachtbauwerken sind gasdicht und flexibel auszuführen, um eventuellen Beschädigungen durch Setzungsdifferenzen vorzubeugen. Sämtliche Leitun- gen, die innerhalb der Altdeponie liegen, sind mit einer tonhaltigen Ummante- lung von ca. 0,3 m zu versehen.
- 2.14.8** Schachtbauwerke für die Ver- und Entsorgung der Gebäude bzw. des

Grundstückes dürfen nicht innerhalb der Gebäude liegen. Ist dies unvermeidlich, so müssen die Schächte fugenlos erstellt werden.

2.14.9 Sämtliche Entwässerungsleitungen und -schächte sind mit kontrollierbaren Syphons und mit permanenter Wasservorlage auszustatten.

2.14.10 Nebengebäude wie Gerätehäuser sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.

2.14.11 Bodenplatten sind, soweit möglich, regelmäßig auf Risse zu überprüfen. Festgestellte Risse sind mit geeigneten Mitteln (z. B. Epoxidharz) nachzudichten.

2.14.12 Sämtliche beschriebenen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind von einem für derartige Aufgabenstellungen qualifizierten Sachverständigen im Detail, in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, zu konzipieren und deren fachgerechte Ausführung zu überwachen.

Des Weiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Landsberg am Lech zu benennen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kaltenberg - Süd (Gewerbegebiet), Verz.-Nr. 3.01, einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen Änderungen, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 liegen, geändert und somit unwirksam.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

4.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.3 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.4 Bodenschutz

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915, Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwerten.

Um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung des Bodenaushubes zu vermeiden, wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Baumaßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein

geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

4.5 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Landsberg am Lech erforderlich.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuell vorgesehene Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

4.6 Solaranlagen auf der Dachfläche

Bei der Planung der Gebäude im Gewerbegebiet (GE) sind die Vorgaben des Art. 44a Bayerische Bauordnung (BayBO) zu berücksichtigen.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenenden zu rechnen ist.

4.8 Lärmimmissionsschutz

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

4.9 Abwehrender Brandschutz

- 4.9.1** Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- 4.9.2** Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatts W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
- 4.9.3** Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
- 4.9.4** Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

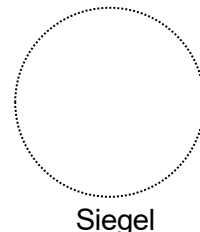
4.10 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Geltendorf, bei der auch der Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

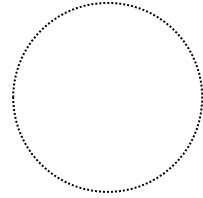
Geltendorf, _____

Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister



Siegel