

Gemeinde: **GELTENDORF**
 Bebauungsplan: **GEWERBEGEBIET KALTENBERG-SÜD**
 5. ÄNDERUNG

Planfertiger: **PLANUNGSVERBAND AUßERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN**
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Geschäftsstelle - Uhländstraße 5, 8000 München 2
 Az.: 610-412-12A Bearb.: Ge/Le/Man

Plandatum: 9.7.90
 11.11.92
 21.01.93
 4.03.93

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

S a t z u n g

GEMEINDE GELTENDORF
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET KALTENBERG-SÜD
 5. ÄNDERUNG

NORDEN

M = 1 : 5 000

ST 2054

ÜBERSICHT M = 1 : 5 000



- A) FESTSETZUNGEN**
1. Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Umgrenzung der zu untersuchenden Altlast-
 fläche. Diese Fläche ist von der Bebauung
 und von der gewerblichen Nutzung ausge-
 schlossen.
 Dieser Plan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen
 rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung
 a) Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bauland ist gemäß
 § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauWVO als Gewerbegebiet fest-
 gesetzt.
 Ausnahmen sind nur gemäß § 8 Abs. 1 und 3 BauWVO zulässig. Frei-
 stehende Wohngebäude sind nicht zulässig. Die Errichtung von
 Wohnungen ist nur im Rahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauWVO zulässig
 (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie
 für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb
 zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunasse unter-
 geordnet sind).
 Reine Lagerbetriebe sind unzulässig.
 Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähn-
 liche wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als
 untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben
 davon unberührt.
 Auf weitere Nutzungseinschränkungen unter den Ziffern A.10 a),
 b), c) und d1) wird ausdrücklich hingewiesen.
 b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14
 BauWVO sind allgemein zulässig, jedoch nur innerhalb der über-
 baubaren Flächen.
- c) Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der
 Geschosse.
3. Maß der baulichen Nutzung
 a) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
 z.B. 2 Geschosse
 Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse
 GE I II Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
 0,2 0,3
 b) Mandhöhe
 Max. 7,5 m bei geneigten Dächern,
 Max. 11 m bei Flachdächern über der Straßenebene.
 Als Mandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unter-
 kante Sparren bei geneigten Dächern bzw. mit der Oberkante
 Attika bei Flachdächern festgelegt.
- c) GRZ 0,6 Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauWVO als
 Höchstgrenze, z.B. höchstens GRZ = 0,6
 zulässig.
 d) GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze,
 z.B. GFZ = 1,2 zulässig.
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 a) Baugrenze
 b) Im Gewerbegebiet ist die Mindestgrundstücksgröße auf 2.000 qm
 festgelegt - ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Grund-
 stücke - wobei entlang der neuen Grundstücksgrenze, beidsei-
 tig ein jeweils 1 m breiter Grünstreifen vorzusehen ist, welcher
 entsprechend der Grünordnung gestaltet werden muß.
5. Bauliche Gestaltung
 a) Gebäudesockel
 Der an der Fassade sichtbare Sockel darf, außer in Bereich von
 Laderampen, 0,3 m nicht überschreiten.
 Die Oberkante Rohfußboden der Erdgeschosse darf höchstens
 0,3 m über der Geländeoberfläche liegen.
 Anbischungen an Gebäuden sind bis zur Oberkante Sockel, Ab-
 brängen an Gebäuden bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m - gemessen
 ab Geländeoberkante - zulässig.
 b) Fassadengestaltung
 Fassaden sind gestalterisch derart auszubilden, daß entweder
 durch Horizontallinierung die Stockwerkszahl deutlich ablesbar
 ist oder durch Vertikallinierung in Achsen von mindestens 2,5 m
 eine Untergliederung des Tragwerks nach außen sichtbar in Er-
 scheinung tritt.
 Fensterlose Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzu-
 lässig.
 Grell leuchtende, glänzende oder stark reflektierende Materia-
 lien sind für Fassaden und Dachdeckung unzulässig. Übliche Ver-
 gessungen sind hiervon nicht betroffen.
 c) Dächer
 Zugelassen sind Sphärodächer sowie alle Arten geneigter Dächer.
 Flachdächer sind ab 20 m Bauteile zulässig. Die Dachneigung ist
 bei geneigten Dächern auf 15-30 Grad beschränkt, gilt jedoch
 nicht für Sphärodächer. Firstlinien und Dachaufbauten dürfen im
 Gewerbegebiet eine Höhe von 11 m, gemessen von der Straßene-
 bene, nicht überschreiten. Bei entsprechender Gestaltung sind
 Ausnahmen hiervon im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Land-
 ratsamt zulässig.
6. Einfriedigungen
 a) Als Einfriedigungen sind sockellose Maschendrahtzäune in einer
 Höhe von max. 1,5 m zulässig. Mauern in geringer Länge können
 als Ausnahme in Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung zu-
 gelassen werden.
 Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie in der Mitte der pri-
 vaten Grundstücksgrenze errichtet werden.
 b) Bei der Teilung von Grundstücken ist entlang der neuen Grund-
 stücksgränzen beidseitig ein jeweils 1,0 m breiter Grünstreifen
 vorzusehen und entsprechend den Festsetzungen für "Grenzpfan-
 zungen auf privatem Grund" zu bepflanzen.
7. Öffentliche Verkehrsflächen
 a) Fahrbahn - Gehweg
 b) Straßenbegleitgrün
 c) Straßenbegrenzungslinie
8. Garagen und Stellplätze
 a) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren
 Grundstücksfläche sowie auf den hierfür bezeichneten Flächen
 zulässig.
 b) Stellplätze für Lkw's einschließlich Containern und Aufliegern
 sowie für Beschäftigte und Kunden sind auf den jeweiligen
 Grundstücken unterzubringen. (Anlage zu Art. 55 BayBO, Richt-
 zahlen, Bekanntmachung des Bayer. Innenministeriums vom
 12.02.1978).
 c) Um der Verstepelung des Bodens in der Landschaft entgegenzu-
 wirken, sind - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulas-
 sen - die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als be-
 festigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen,
 Rasenmattensteine) oder in durchlässigen Verbundpflaster auszu-
 führen.
9. Grünordnung
 Bäume zu pflanzen
 a) Baumreihen, Alleen
 - Pflanzschneide lt. Plan, die Baumstandorte sind auf die
 Grundstückszufahrten abzustimmen.
 - Pflanzprofil: Hochstämme STU mind. 15 - 20 cm
 Einzelbäume, Baumgruppen
 - Die Anzahl der Bäume im Plan ist als Minimum bindend, die
 Baumstandorte sind auf die Grundstückszufahrten abzustimmen.
 - Pflanzprofil: Hochstämme, STU mind. 18 - 20 cm oder Stamm-
 bische, Höhe mind. 300 - 350 cm.
 - Baumarten laut Artenliste.
 Eiche zu erhalten
- b) Grenzpfanzungen auf privatem Grund
 - Mindestens zwei Drittel der Fläche sind mit einheimischen
 und standortgerechten Sträuchern in artenreicher Mischung
 zu bepflanzen.
 - Pflanzhöhe: mind. ein Strauch je qm Gehflächfläche.
 - Je 50 qm ist mind. ein Baum zu pflanzen.
 - Pflanzprofil: Hochstämme, STU mind. 18 - 20 cm oder Stamm-
 bische, Höhe mind. 300 - 350 cm
 - Baumarten laut Artenliste
 - Die übrigen Flächen sind mit Gras einzusäen.
 - Eine leichte Aufwulzung der Pflanzstreifen ist zulässig.
10. Umweltschutz
 a) Wasserschutz
 Es dürfen keine abwasserintensiven Betriebe mit gewerbespezi-
 fischen Abwasser, das in einer Kläranlage nicht ausreichend be-
 handelt werden kann, angedeutet werden.
 b) Immissionsschutz
 Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der
 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutz-
 gesetzes in der jeweils gültigen Fassung (BGBl. S. 1586) einer Geneh-
 migung bedürfen, sind nicht zulässig.
 c) Strahlenschutz
 Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II und III der "Richt-
 listen für den Strahlenschutz der Feuerwehren" vom 16.08.1984
 fallen, sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauWVO).
 d) Schallschutz
 d1) Innerhalb des Planbereichs sind nur solche Anlagen und
 Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten
 (zugehöriger, zum Betrieb der Anlagen notwendiger Fahr-
 verkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grund abge-
 gebenen Schalleistungen einen emissionswirksamen - flä-
 chenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und
 nachts 45 dB(A) nicht überschreitet.
 d2) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauWVO ausnahmsweise und nach
 § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauWVO zulässigen Wohnungen sind
 so auszuführen, daß bei den von außen einfallenden Lärm
 ein Mittelungspegel von tags/nachts 40/35 dB(A) sowie ein
 mittlerer Maximalpegel von 50/45 dB(A) nicht überschritten
 wird (VDI 2719).
 d3) Büroläume, Räume für soziale Zwecke und dergl. sind so
 auszuführen, daß ein Mittelungspegel von 40 dB(A) sowie
 ein mittlerer Maximalpegel von 50 dB(A) nicht überschrit-
 ten wird (VDI 2719).
 d4) Die Einhaltung der unter den Ziffern A. 11. d1), d2) und
 d3) festgesetzten Schallpegelwerte ist in Rahmen des Bau-
 willens über ein Schallschutzgutachten, das dem jeweili-
 gen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung beizugeben
 ist, nachzuweisen.
11. Technische Versorgung
 Notwendige Schalt-, Verteiler- oder Hausanschlußkästen, die der Ver-
 sorgung privater Grundstücke dienen, müssen auf diesen Grundstücken
 und nicht auf öffentlichen Flächen untergebracht werden.
12. Vermessung
 12. Vermessung
 Maßzahl in Metern, z.B. 12 m
- B) HINWEISE
 bestehende Grundstücksgrenze
 aufzubauende Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummern: z.B. 1065
 bestehende Wohngebäude
 bestehende Betriebs- und Nebengebäude
 Böschungsränder
- Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M = 1 : 1.000
 S W 19.25
 Kartengrenzungen: Nach genehmigten Bauanträgen
 Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur be-
 dingt genehmigt; keine Gewähr für Maßnah-
 migkeit. Bei Vermessungen sind etwaige
 Differenzen auszugleichen.
- PLANFERTIGER: GEMEINDE GELTENDORF
 München, den 04.03.1993... Geltendorf, den
 (Planungsverb. Außerer Wirtschaftsr. München) (1. Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke
 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von ~~Stadtrat~~ Gemein-
 derat ... Geltendorf ... am gefaßt und am
 amtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 ...Geltendorf... den
 (1. Bürgermeister)
 (Siegel)
 2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-
 vorwurf in der Fassung von hat in der Zeit von
 bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 ...Geltendorf... den
 (1. Bürgermeister)
 (Siegel)
 3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorwurf
 wurde in der Fassung von hat in der Zeit von bis
 stattgefunden (§ 4 BauGB).
 ...Geltendorf... den
 (1. Bürgermeister)
 (Siegel)
 4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung von
 hat in der Zeit von bis stattgefunden
 (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 ...Geltendorf... den
 (1. Bürgermeister)
 (Siegel)
 5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom
 wurde von ~~Stadtrat~~ Gemeinderat ... an
 gefaßt (§ 10 BauGB).
 ...Geltendorf... den
 (1. Bürgermeister)
 (Siegel)
 6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom
 wurde mit Schreiben der ~~Stadt~~ Gemeinde ...
 an das Landratsamt ...
 das Landratsamt hat mit Schreiben von ...
 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
 ...Geltendorf... den
 (1. Bürgermeister)
 (Siegel)
 7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Anzeigeverfahrens zum
 Bebauungsplan erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen
 der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hin-
 gewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung von
 in Kraft (§ 12 BauGB).
 ...Geltendorf... den
 (1. Bürgermeister)
 (Siegel)