



# Gemeinde Geltendorf

Landkreis Landsberg am Lech

## **8. Änderung des Bebauungsplanes**

**„Kaltenberg – Süd  
(Gewerbegebiet)“,**

**Verz. Nr. 3.01**

Fassung vom 29.06.2017

Geltendorf, den 10.07.2017

  
Lehmann, 1. Bürgermeister

## Gemeinde Geltendorf

### 8. Änderung des Bebauungsplans „Kaltenberg – Süd (Gewerbegebiet)“, Verz. Nr. 3.01

#### 1. Geltungsbereich

Gegenstand der Änderung der Bebauungspläne sind die Grundstücke nördlich der Schwabhauser Straße (St 2054) mit den Flurstücknummern 1082 und 1082/3 Gemarkung Kaltenberg.

#### 2. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen werden unter Punkt 5 Bauliche Gestaltung um folgende Festsetzungen ergänzt:

##### Lärm- und Schallschutz

Zulässig ist die Errichtung von Schallschutzanlagen in folgenden Abmessungen.

- a) Die Schallschutzanlagen sind zulässig bis 2 m Höhe über Straßenniveau. Sie sind durchgängig entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze zu errichten.
- b) Die Schallschutzanlage muss ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/qm aufweisen.  
Zulässig sind nur Holzkonstruktionen (senkrechte Palisaden), verputzte Wände mit Blech- oder Ziegelabdeckung und Sichtbetonwände.  
Waschbeton ist ausdrücklich nicht zulässig.  
Die schallabsorbierenden Ausführungen (Material z. B. schallabsorbierende Platten aus gepressten Mineralfasern, Metall- oder Gipskassetten mit Mineralfasereinlage, verdichtete Holzspäne oder offenzellige Schaumkunststoffe) sind straßenseitig in dunklen Farben (grau, grün, erdfarben) zu streichen.
- c) Die Schallschutzanlagen sind um mindestens 1 m von der Gehwegkante /Fahrbahnkante, für einen Pflanzstreifen an der Schwabhauser Straße abzurücken. Die Schallschutzanlagen sind mit vorgepflanzten heimischen Sträuchern (Laubgehölzen) und selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- d) Im Bereich des im Lageplan eingetragenen Sichtfeldes darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

3. Sonstige Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kaltenberg – Süd (Gewerbegebiet)“ bleiben unverändert.

#### 4. Hinweise

1. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zugfunk – GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherren zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.
2. Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblicher Bodenbelastung oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweisicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.
3. Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von der Baumaßnahme berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Geltendorf, den 29.06.2017



Lehmann  
1. Bürgermeister

# Begründung

zur 8. Änderung des  
Bebauungsplanes „Kaltenberg – Süd (Gewerbegebiet)“, Verz. Nr. 3.01

## 1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Kaltenberg – Süd (Gewerbegebiet)“, Verz. Nr. 3.01, liegt vor in der Fassung vom 09.02.1984 und ist seit dem 21.02.1984 rechtskräftig.

Die vorliegende 8. Änderung beruht auf dem Beschluss des Gemeinderats vom 05. Dezember 2013. Sie wird als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung behandelt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung erstreckt auf die Fl. Nrn. 1082 und 1082/3 Gemarkung Kaltenberg.

## 3. Ziel, Zweck und Auswirkung der Bebauungsplanänderung

Die textlichen Festsetzungen des bestehenden, gültigen Bebauungsplans „Kaltenberg – Süd (Gewerbegebiet)“ werden nicht geändert. Es werden Lärmschutzwände entlang der Schwabhauer Straße (ST 2054) zugelassen.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Kaltenberg – Schwabhauer Straße“, in der Fassung vom 09.02.1984 und seit dem 21.02.1984 rechtskräftig und den dazugehörigen Änderungen, bleiben unberührt.

## 4. Belange des Umweltschutzes

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird gem. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Es tritt durch die Änderung des Bebauungsplans eine Baurechtsmehrung ein. Im Rahmen der Prüfung des Vorhabens in der vereinfachten Vorgehensweise gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung besteht kein Ausgleichsbedarf. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplan-Änderung sind nicht zu erwarten.

Geltendorf, den 29.06.2017



Lehmann  
1. Bürgermeister





<p><b>Gemeinde Geltendorf</b> Bauamt</p>	<p>Maßstab: 1:1000 Datum: 06.06. 2017</p>
--	---

Dieser Lageplan stellt keinen amtlichen Lageplan dar. In der Darstellung der Grenzen und Gebäude können Abweichungen eingetreten sein, die noch nicht im Plan dargestellt sind. Keine Übernahme der Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere Höhenangaben sind vor Ort zu überprüfen!