



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des Änderungsbereiches (Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 Gewerbegebiet Geltung ist in ihrer Schallbereichs- und in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplänen Nr. 133 sowie dessen befristete 4. Änderungen.)

2. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:
 - Betriebe des Baugewerbes einschließlich Boardinghäuser
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungstätten

Zulässig ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Geretsrieder Sortimentsliste in der vom Stadtrat am 15. Dezember 2009 beschlossenen Fassung:

nicht zentrenrelevante Sortimente, d. h.:

- Bau- und Heimwerkbedarf
- Beleuchtungsartikel
- Bücher und Zubehör
- Brenn-, Treib- und Schmierstoffe
- Campingbedarf
- Computer, Computer Teile, periphere Einheiten und Software
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt
- elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt
- Erkrankungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Gartenmöbel, Gartengeräte
- Kfz und Zubehör
- Pflanzen und Saatgut, Erden und Düngemittel, Pflanzgefäße
- Sanitärerzeugnisse
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Tapeten und Bodenbeläge
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- Waffen und Fokale
- Wohnmöbel
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Unzulässig ist der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Geretsrieder Sortimentsliste in der vom Stadtrat am 15. Dezember 2009 beschlossenen Fassung:

- nahversorgungsrelevante Sortimente, d. h.:
- Bäckwaren
- Drogeriewaren
- Fleisch, internationale Spezialitäten
- Fisch, Meeresfrüchte und Fischereierzeugnisse
- Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild
- Getränke
- Käse
- Lebensmittel allgemein (Trockensortimente)
- Obst, Gemüse und Kartoffeln
- Parfümeriewaren und Körperpflegemittel
- pharmazeutische Produkte
- Reifenwaren, Naturkost
- sonstige Spezialwaren (Tee, Confiserie, Kräuter)
- Süßwaren
- Tabak- und Rauchwaren
- Unterhaltungselektronik und Zeitungen
- Wein, Sekt und Spirituosen
- sowie

- zentrenrelevante Sortimente, d. h.:
- Anlagen- und Gebrauchswaren
- Babyartikel und Kinderwagen
- Bücher und Fachschriften
- Damenbekleidung und Bekleidungszubehör
- Haushaltsgegenstände
- Heimtextilien und Hausmöbel
- Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbmwaren
- Hörgeräte
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmedaillen
- Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Sanitärkeramik, orthopädische Artikel
- Schreibwaren
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Basen- und Malerbedarf
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Modellbau
- Sportartikel
- Uhren, Edelmetallewaren und Schmuck

Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise nur auf einem Grundstück mit mehr als 3.000 m² Grundstücksfläche zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
- 3.3 III Maximal zulässige Vollgeschoss, z. B. III

4. Höhenfestlegungen, Dächer

- 4.1 594 Höhengeschichten des bestehenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (m ü. NN), z. B. 594
- 4.2 593 Zu besellende Höhengeschichten, angegeben in Meter über Normalnull (m ü. NN), z. B. 593
- 4.3 593 Höhengeschichten des modifizierten Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (m ü. NN), z. B. 593
- 4.4 Allgemein zulässig sind:
 4.4.1 Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer, Bogendächer, Maximal zulässige Wandhöhe: 16 m
 Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. technische Außenbänke, Kamine, Lagerbänke) um maximal 7 m überschritten werden.
 4.4.2 Satteldächer sind mit Dachneigungen zwischen 10° und 18° zulässig, Flachdächer sind mit Neigungen bis maximal 5° zulässig, Pultdächer sind mit Neigungen bis maximal 12° zulässig.
 4.4.3 Bogendächer
 Für die Neigung der Verbindungslinie zwischen dem oberen Bezugspunkt der Wandhöhe für Satteldächer (vgl. Festsetzung A) 4.6.2) und dem Scheitelpunkt des Bogens gilt die Festsetzung 4.4.2 sinngemäß.

- 4.5 Gärten und Dachterrassen sind unzulässig.
- 4.6 Es gelten folgende Bezugspunkte zur Höhenbemessung:
 4.6.1 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens.
 4.6.2 Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist bei Satteldächern der Scheitelpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut, bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand, bei Pultdächern die Erhebung der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.
 4.6.3 Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,5 m über oder unter dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- 6.1 Fläche für Wald
- 6.2 Private Grünfläche (Gebäudegrün) ist zu mindestens 75 Prozent der Fläche mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 6.3 Öffentliche Grünfläche Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Wasserleitung ist als extensiv genutzte, artreiche Wasserfläche anzulegen.
- 6.4 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche - Randeingrünung)
- 6.5 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Lagerplätze und Stellplätze benötigten Flächen sind zu begrünen und zu mindestens 20 Prozent mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste Position B) 12).
- 6.6 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO erfolgt im Umfang von 0,4695 ha als Randeingrünung innerhalb des Bebauungsgebietes auf den mit Pflanzlichen gekennzeichneten Flächen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem Bebauungsplan folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
 - Flur-Nr. 6701, Gemarkung Martharshofen (vgl. Ausgleichsplan Nr. 1) im Umfang von 1,2109 ha ist ein naturnaher Wald aufzuforsten. (Hinweis: Die Maßnahme wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 festgelegt).
 Im Weiteren werden im Rahmen der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 folgende Ausgleichsflächen neu zugeordnet:
 - Flur-Nr. 6701, Gemarkung Martharshofen (vgl. Ausgleichsplan Nr. 1) im Umfang von 1,5734 ha ist ein Streuobstbestand mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland zu entwickeln. Darüber hinaus ist im Umfang von 2,9288 ha extensiv genutztes, artreiches Grünland zu entwickeln.
 - Flur-Nr. 7955, Gemarkung Geltung (vgl. Ausgleichsplan Nr. 2) im Umfang von 0,3967 ha ist extensiv genutztes, artreiches Grünland zu entwickeln.
 - Flur-Nr. 446, Gemarkung Moolsham und Flur-Nr. 447, Gemarkung Moolsham (vgl. Ausgleichsplan Nr. 3) im Umfang von 2,8945 ha (0,3553 ha auf Flur-Nr. 446, Gemarkung Moolsham und 2,4453 ha auf Flur-Nr. 447, Gemarkung Moolsham) ist extensiv genutztes, artreiches Grünland zu entwickeln.
 - Flur-Nr. 3684, Gemarkung Kirchbich und Flur-Nr. 3686, Gemarkung Kirchbich (vgl. Ausgleichsplan Nr. 4) im Umfang von 0,8145 ha (0,5391 ha auf Flur-Nr. 3684, Gemarkung Kirchbich und 0,2754 ha auf Flur-Nr. 3686, Gemarkung Kirchbich) ist extensiv genutztes, artreiches Grünland und intakte Flachmoore zu entwickeln.

- 6.7 Artenschutz: Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, (Bericht gefertigt vom Büro U-Plan, Königsdorf mit Datum 25.02.2014) und folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität umzusetzen:
 Schaffung von 3 Amphibienpassagewässern innerhalb der Randeingrünung, sowie

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zulässig. Massive Einfriedungen (Mauerwerk, Beton, Stahl) sind nur im Bereich von Grundstückseinfahrten zulässig.
- 7.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer 2 m breiten Geländehöhe aus heimischen, standortgerechten Arten zu hinterpflanzen (vgl. Pflanzliste Position B) 12). Sonstige Einfriedungen sind bei einer mindestens 1 m breiten Geländehöhe aus heimischen, standortgerechten Arten zu hinterpflanzen.
- 7.3 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche lassen.

8. Werbeanlagen

Die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- oder bewegtem Laserlicht ist unzulässig.

9. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Zufahrten

- 9.1 Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind so einzubauen, dass die Bodenoberdeckung mindestens 0,5 m beträgt.
- 9.2 Zusammenhängende PKW-Stellplatzflächen von über 100 qm sind durch Pflanzstreifen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein Baumbeet anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste B) 12). Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- 9.3 Stellplätze, Wege und Lagerflächen für nicht wasserführende Stoffe sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden (z. B. Schotterstein, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Drainierflaster, wasserbundene Decke).
- 9.4 Pro Baugrundstück ist jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6,50 m zulässig. Grenz ein Baugrundstück auf mehr als 100 m Länge an öffentliche Verkehrsflächen an, so ist eine 2. Zufahrt zulässig.

10. Immissionsschutz

10.1 **GE 01** Bezeichnung der Baufelder mit festgesetztem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, z. B. GE 01
 Kontingentermittlung der Geräuschemissionen:
 Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen in Form von Betriebs- und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) nicht überschreiten:

| | Emissionskontingente LWA [in dB(A)m ²] | |
|---------------------------|--|--------|
| | tagsüber | nachts |
| GE 01 | 65 | 50 |
| GE 02/04, GE 05 und GE 07 | 70 | 55 |
| GE 03, GE 06 und GE 08 | 68 | 53 |

Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingenzfläche zuzurechnen ist, so ist auch nur der Emissionskontingent dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzurechnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingenzflächen oder mehrere Teile von Kontingenzflächen zuzurechnen, so sind die jeweiligen Emissionskontingente zu summieren.
 Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zugleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.
 Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingenzflächen und/oder Teilen davon zur Vermeidung von Bewehrungsmaßnahmen grundsätzlich der umweltfreundlichen und energiesparenden Naturlandpflege (HSE) der Vorzug zu geben.

Für die nachfolgenden Regelungen ist die TA Lärm vom 28.06.1998 maßgebend. Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente je Betrieb ist unter Schallausbreitung und unter Berücksichtigung des Geländes mit einer Quell- und Immissionshöhe von je 4 m durchzuführen. Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Immissionskontingente der einzelnen Betriebe ist nur für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudeskanten der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Außenluftbäumen befinden oder aufgrund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
 Dabei ist zu prüfen, ob sich der Immissionsort nach im Erweiterungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet das sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionskontingent des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LK auf den Wert LK + Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Relevanzgrenze].
 Innerhalb des Gewerbegebietes bzw. an der Grenze zu benachbarten Gewerbegebieten ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz
 Im Planungsbereich sind an Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befinden, Maßnahmen zu ergreifen, die die Erreichung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
 Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten ist Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.
 Für alle Schall- und Körperzitter sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 Die angegebenen DIN-Vorschriften liegen bei der Stadt Geretsried vor und können im Stadtrat eingesehen werden.

11. Flächen für die Wasserwirtschaft
 11.1 Fläche für die Niederschlagswasserentsorgung
 11.2 Sonstige Festsetzungen
 12.1 j... Maßzahl, z. B. 5,00 m
 12.2 Fernwasserleitung Oberau-München der Stadtwerke München mit 10 m breitem Schutzstreifen (je 5 m beidseitig der Rohrtrasse), artenreich ist von jeder Ober- oder Unterwasserleitung. Nicht zulässig ist die Pflanzung von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern sowie eine Bodenbearbeitung, die über die übliche landwirtschaftliche Nutzung oder Gartengestaltung hinausgeht.

12.3 Die Entwurf der Baugrenzen ist eine Überprüfung des Grundwassers für den Fall einer erforderlichen Bauwerkshaltung zwingend notwendig. Die Unterschlagsparameter sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen. Wird beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungslinien Grundwasser erschlossen, das abgeleitet werden muss, ist für die Bauwerkshaltung beim Landraster Bau F 2 - Wolfshäuser eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 sowie 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) unverzüglich einzuholen.

12.4 Die Baugrenzen sind so zu stellen, dass belasteter Aushub ordnungsgemäß erfolgt wird. Der Beginn von Aushubmaßnahmen ist dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt rechtzeitig zuvor anzuzeigen. Dabei ist zu beachten:
 - Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro durchzuführen.
 - Der Aushub ist vor Ort einer organoleptischen Prüfung zu unterziehen. Soweit organoleptisch unterschiedliche Belastungsbereiche vorliegen, sind diese getrennt auszubauen und zu entsorgen.
 - Zwischenlagerungen, belastetes Material ist gegen Auswaschung und Verwehung zu schützen, z.B. durch Lagerung in dichten Containern mit Abdeckung. Sofern im Rahmen der Aushubmaßnahmen weitergehende, über das bekannte Maß hinaus, Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

12.5 Die Erkundung des Baugrundes obliegt den Bauherren, welche ihr Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern müssen.
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Überprüfung des Grundwassers für den Fall einer erforderlichen Bauwerkshaltung zwingend notwendig. Die Unterschlagsparameter sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen. Wird beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungslinien Grundwasser erschlossen, das abgeleitet werden muss, ist für die Bauwerkshaltung beim Landraster Bau F 2 - Wolfshäuser eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 sowie 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) unverzüglich einzuholen.

12.6 Die Baugrenzen sind so zu stellen, dass belasteter Aushub ordnungsgemäß erfolgt wird. Der Beginn von Aushubmaßnahmen ist dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt rechtzeitig zuvor anzuzeigen. Dabei ist zu beachten:
 - Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro durchzuführen.
 - Der Aushub ist vor Ort einer organoleptischen Prüfung zu unterziehen. Soweit organoleptisch unterschiedliche Belastungsbereiche vorliegen, sind diese getrennt auszubauen und zu entsorgen.
 - Zwischenlagerungen, belastetes Material ist gegen Auswaschung und Verwehung zu schützen, z.B. durch Lagerung in dichten Containern mit Abdeckung. Sofern im Rahmen der Aushubmaßnahmen weitergehende, über das bekannte Maß hinaus, Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

12.7 Die Erkundung des Baugrundes obliegt den Bauherren, welche ihr Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern müssen.
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Überprüfung des Grundwassers für den Fall einer erforderlichen Bauwerkshaltung zwingend notwendig. Die Unterschlagsparameter sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen. Wird beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungslinien Grundwasser erschlossen, das abgeleitet werden muss, ist für die Bauwerkshaltung beim Landraster Bau F 2 - Wolfshäuser eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 sowie 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) unverzüglich einzuholen.

12.8 Die Baugrenzen sind so zu stellen, dass belasteter Aushub ordnungsgemäß erfolgt wird. Der Beginn von Aushubmaßnahmen ist dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt rechtzeitig zuvor anzuzeigen. Dabei ist zu beachten:
 - Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro durchzuführen.
 - Der Aushub ist vor Ort einer organoleptischen Prüfung zu unterziehen. Soweit organoleptisch unterschiedliche Belastungsbereiche vorliegen, sind diese getrennt auszubauen und zu entsorgen.
 - Zwischenlagerungen, belastetes Material ist gegen Auswaschung und Verwehung zu schützen, z.B. durch Lagerung in dichten Containern mit Abdeckung. Sofern im Rahmen der Aushubmaßnahmen weitergehende, über das bekannte Maß hinaus, Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

12.9 Die Erkundung des Baugrundes obliegt den Bauherren, welche ihr Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern müssen.
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Überprüfung des Grundwassers für den Fall einer erforderlichen Bauwerkshaltung zwingend notwendig. Die Unterschlagsparameter sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen. Wird beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungslinien Grundwasser erschlossen, das abgeleitet werden muss, ist für die Bauwerkshaltung beim Landraster Bau F 2 - Wolfshäuser eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 sowie 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) unverzüglich einzuholen.

12.10 Die Baugrenzen sind so zu stellen, dass belasteter Aushub ordnungsgemäß erfolgt wird. Der Beginn von Aushubmaßnahmen ist dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt rechtzeitig zuvor anzuzeigen. Dabei ist zu beachten:
 - Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro durchzuführen.
 - Der Aushub ist vor Ort einer organoleptischen Prüfung zu unterziehen. Soweit organoleptisch unterschiedliche Belastungsbereiche vorliegen, sind diese getrennt auszubauen und zu entsorgen.
 - Zwischenlagerungen, belastetes Material ist gegen Auswaschung und Verwehung zu schützen, z.B. durch Lagerung in dichten Containern mit Abdeckung. Sofern im Rahmen der Aushubmaßnahmen weitergehende, über das bekannte Maß hinaus, Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

12.11 Die Erkundung des Baugrundes obliegt den Bauherren, welche ihr Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern müssen.
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Überprüfung des Grundwassers für den Fall einer erforderlichen Bauwerkshaltung zwingend notwendig. Die Unterschlagsparameter sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen. Wird beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungslinien Grundwasser erschlossen, das abgeleitet werden muss, ist für die Bauwerkshaltung beim Landraster Bau F 2 - Wolfshäuser eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 sowie 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) unverzüglich einzuholen.

12.12 Die Baugrenzen sind so zu stellen, dass belasteter Aushub ordnungsgemäß erfolgt wird. Der Beginn von Aushubmaßnahmen ist dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt rechtzeitig zuvor anzuzeigen. Dabei ist zu beachten:
 - Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro durchzuführen.
 - Der Aushub ist vor Ort einer organoleptischen Prüfung zu unterziehen. Soweit organoleptisch unterschiedliche Belastungsbereiche vorliegen, sind diese getrennt auszubauen und zu entsorgen.
 - Zwischenlagerungen, belastetes Material ist gegen Auswaschung und Verwehung zu schützen, z.B. durch Lagerung in dichten Containern mit Abdeckung. Sofern im Rahmen der Aushubmaßnahmen weitergehende, über das bekannte Maß hinaus, Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

12.13 Die Erkundung des Baugrundes obliegt den Bauherren, welche ihr Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern müssen.
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Überprüfung des Grundwassers für den Fall einer erforderlichen Bauwerkshaltung zwingend notwendig. Die Unterschlagsparameter sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen. Wird beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungslinien Grundwasser erschlossen, das abgeleitet werden muss, ist für die Bauwerkshaltung beim Landraster Bau F 2 - Wolfshäuser eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 sowie 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) unverzüglich einzuholen.

12.14 Die Baugrenzen sind so zu stellen, dass belasteter Aushub ordnungsgemäß erfolgt wird. Der Beginn von Aushubmaßnahmen ist dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt rechtzeitig zuvor anzuzeigen. Dabei ist zu beachten:
 - Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro durchzuführen.
 - Der Aushub ist vor Ort einer organoleptischen Prüfung zu unterziehen. Soweit organoleptisch unterschiedliche Belastungsbereiche vorliegen, sind diese getrennt auszubauen und zu entsorgen.
 - Zwischenlagerungen, belastetes Material ist gegen Auswaschung und Verwehung zu schützen, z.B. durch Lagerung in dichten Containern mit Abdeckung. Sofern im Rahmen der Aushubmaßnahmen weitergehende, über das bekannte Maß hinaus, Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

12.15 Die Erkundung des Baugrundes obliegt den Bauherren, welche ihr Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern müssen.
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Überprüfung des Grundwassers für den Fall einer erforderlichen Bauwerkshaltung zwingend notwendig. Die Unterschlagsparameter sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen. Wird beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungslinien Grundwasser erschlossen, das abgeleitet werden muss, ist für die Bauwerkshaltung beim Landraster Bau F 2 - Wolfshäuser eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 sowie 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) unverzüglich einzuholen.

12.16 Die Baugrenzen sind so zu stellen, dass belasteter Aushub ordnungsgemäß erfolgt wird. Der Beginn von Aushubmaßnahmen ist dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt rechtzeitig zuvor anzuzeigen. Dabei ist zu beachten:
 - Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro durchzuführen.
 - Der Aushub ist vor Ort einer organoleptischen Prüfung zu unterziehen. Soweit organoleptisch unterschiedliche Belastungsbereiche vorliegen, sind diese getrennt auszubauen und zu entsorgen.
 - Zwischenlagerungen, belastetes Material ist gegen Auswaschung und Verwehung zu schützen, z.B. durch Lagerung in dichten Containern mit Abdeckung. Sofern im Rahmen der Aushubmaßnahmen weitergehende, über das bekannte Maß hinaus, Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

12.17 Die Erkundung des Baugrundes obliegt den Bauherren, welche ihr Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern müssen.
 Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Überprüfung des Grundwassers für den Fall einer erforderlichen Bauwerkshaltung zwingend notwendig. Die Unterschlagsparameter sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen. Wird beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungslinien Grundwasser erschlossen, das abgeleitet werden muss, ist für die Bauwerkshaltung beim Landraster Bau F 2 - Wolfshäuser eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 sowie 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) unverzüglich einzuholen.

12.18 Die Baugrenzen sind so zu stellen, dass belasteter Aushub ordnungsgemäß erfolgt wird. Der Beginn von Aushubmaßnahmen ist dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt rechtzeitig zuvor anzuzeigen. Dabei ist zu beachten:
 - Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung durch ein geeignetes Ingenieurbüro durchzuführen.
 - Der Aushub ist vor Ort einer organoleptischen Prüfung zu unterziehen. Soweit organoleptisch unterschiedliche Belastungsbereiche vorliegen, sind diese getrennt auszubauen und zu entsorgen.
 - Zwischenlagerungen, belastetes Material ist gegen Auswaschung und Verwehung zu schützen, z.B. durch Lagerung in dichten Containern mit Abdeckung. Sofern im Rahmen der Aushubmaßnahmen weitergehende, über das bekannte Maß hinaus, Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

16. Mit den Bauarbeiten sind Freiflächengestaltungsvorhaben, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege, Lagerflächen sowie die Stellplätze und die vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

17. Die gemäß Bauvorschriften festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

C) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.

2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen durch Bebauung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D) Verfahrensvermerke

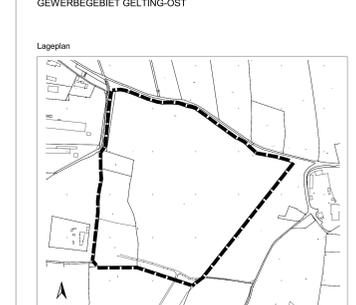
- 1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am gefasst und am örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf der Bebauungsänderung wurde mit Begründung vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich dergelegt.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- 5. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 7. Stad Geretsried, den

Michael Müller, Erster Bürgermeister Siegel
 Vermerk zur Rechtskraft
 Die ursprüngliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einserbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
 Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
 Stad Geretsried

Michael Müller, Erster Bürgermeister Siegel

STADT GERETSRIED

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 133 GWERBEGBEIT GELTUNG-OST



Die Stadt Geretsried erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 BauGB (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Aufgestellt am: 24.10.2023
 Fassung vom: 24.01.2025

Planungsbüro: U-Plan
 Mönchswald 16, 82549 Königsdorf
 Tel. 0817/9252441 Fax 0817/9252545
 E-Mail: mail@u-plan.de Internet: www.u-plan.de

Aussteller: Stadt Geretsried
 Karl-Ludwig-Platz 1, 82538 Geretsried
 Tel. 0817/9252441 Fax 0817/9252443
 E-Mail: stadtverwaltung@geretsried.de Internet: www.geretsried.de