

Gemeinde

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan

**Nr. 52 Gewerbegebiet Gelting
12. Änderung**

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Jäger, Beregovskaia

QS: Geßl

Aktenzeichen

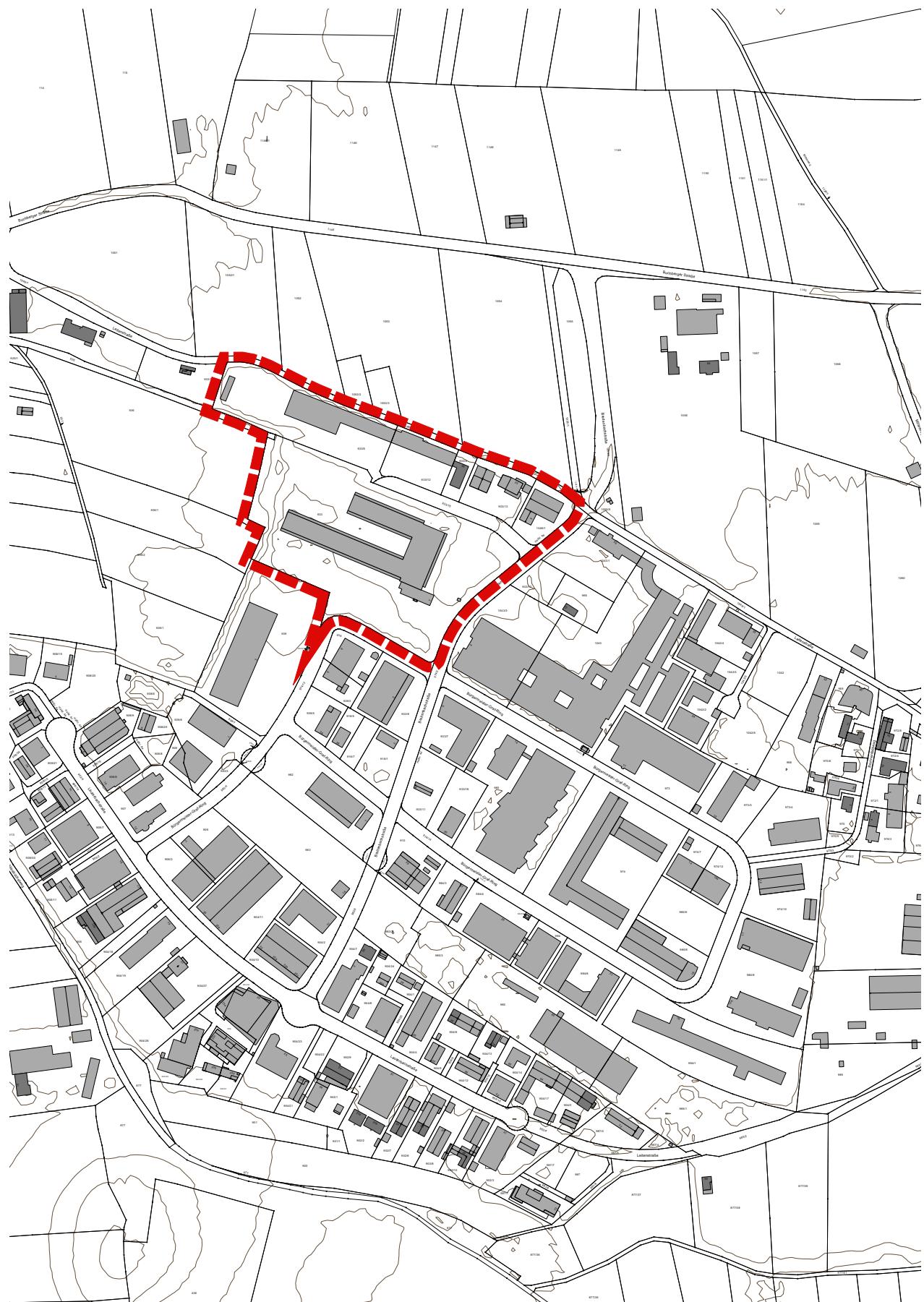
GER 2-123

Plandatum

22.07.2025 (Entwurf)

Satzung

Die Stadt Geretsried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10, 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 52 in der Fassung vom 21.09.1983, die 4. Änderung in der Fassung vom 13.01.1993, die 7. Änderung in der Fassung vom 24.02.1993, die 10. Änderung in der Fassung vom 30.07.2000, die 11. Änderung in der Fassung vom 30.10.2009.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1.1 Im GE sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, so weit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belastungen zur Folge haben
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Räume für freie Berufe
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm
- Tankstellen

2.1.2 Im GE können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Je 1500qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. In begründeten Einzelfällen ist eine zweite Betriebswohnung bei Grundstücken über 5000qm zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2.1.3 Im GE sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Verbrauchermärkte und großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Betriebswohnungen auf Grundstücken unter 3000qm.
- Lagerplätze für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)

3.2 **GFZ 1,5** Geschossflächenzahl (GFZ)

- 3.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. 3
- 3.4 **585,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe, z.B. 585,0 m ü. NHN

- 3.5 Den zulässigen Dachformen werden folgende Dachneigungen, Gebäude- und Traufhöhen zugeordnet:

Dachform	Dachneigung	Gebäudehöhe	Traufhöhe/ Shedpult
SD	20°-25°	Max. 12 m	Max. 10 m
ShD		Max. 12 m	Max. 3 m
FD		Max. 10 m	

- 3.6 Ausnahmsweise können bei der Anwendung der Gebäudehöhen für betriebs- bzw. konstruktionsbedingte Bauteile Abweichungen im Einzelnen zugelassen werden.
- 3.7 Die Gebäude- und Traufhöhe werden gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern und bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.8 Gebäudehöhen
Die Gebäude müssen höhenmäßig so situiert werden, dass die Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden mind. 0,5 m und max. 1,0 m über den langzeitig höchsten Grundwasserständen liegen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
- 3.8.1 Der höchste Grundwasserstand liegt bei 584,6 m ü.NN.
- 3.8.2 Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 3.8.3 Bei Einbauten in das Grundwasser, insbesondere quer zur Fließrichtung, ist sicherzustellen, dass durch Aufstau nicht noch höhere Grundwasserstände auftreten. Die Fließrichtung des Grundwasserstromes ist von Südosten nach Nordwesten.
- 3.9 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunkts zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1 **-----** Baugrenze
- 4.2 Es ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** Satteldach

6.2 **ShD** Sheddach

6.3 **FD** Flachdach

6.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.5 Kniestöcke über dem zweiten Geschoss sind unzulässig.

6.6 Die Dachdeckung darf bei Satteldächern nur in Ziegel, durchgefärbten Betondachsteinen oder Profil-/ Stehpfalzblech ausgeführt werden.

6.7 Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen bei Gebäuden sind unzulässig.

6.8 Die Fassaden sind nur in landschaftsüblichen Baumaterialien wie Putz, Holz und Gasa-beton oder Waschbeton sowie Stahl- oder Alu-Glaskonstruktion in hellen Farben zu-lässig

6.9 Bei Gestaltung der Außenwände muss eine monotone oder besonders auffällige Verwendung der Baustoffe vermieden werden. Grelle Mosaik- oder Keramikverkleidun-gen sowie jede Form von aufdringlichen Farbgebungen der Außenwände und die Verwendung von ungestrichenen Metallen (Ausnahme Kupfer) sind unzulässig.

6.10 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

6.11 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern sind aufge-ständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikhöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

7 Leitungen, Trafostationen

7.1 Fernsprechleitungen sowie Leitungen, die der Stromversorgung dienen, sind unterir-disch zu verlegen, soweit sie nicht im Bebauungsplan als Freileitung dargestellt sind.

7.2 Trafostationen sind ohne nähere Ausweisung im Bebauungsplan überall innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8 Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig
- 8.2 Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sind unzulässig. Im Tor- und Einfahrtsbereich kann das LRA im Einvernehmen mit der Stadt Geretsried Ausnahmen zulassen.

9 Verkehrsflächen

- 9.1  öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg mit öffentlicher Widmung gem. Art. 53 Abs. 3 BayStrWG)
- 9.2  Straßenbegrenzungslinie
- 9.3  Einfahrt/ Ausfahrt
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
- 9.4 Gehwegbeläge: Soweit der öffentliche Gehweg auf Privatgrundstücken zur notwendigen Erschließung von Läden usw. und zum Aufstellen von Fahrradständern und Pflanzkübeln oder ähnlichem verbreitert wird, muss der Belag in gleicher Form ausgeführt werden.

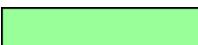
10 Einfriedungen

- 10.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer maximalen Höhe von 2 m, gemessen von der Oberkante natürlichen Geländes, zulässig. Diese Einfriedungen sind beidseits 2 m breit zu bepflanzen.
- 10.2 Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind notwendige Einfriedungen nur an der Innenseite der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen (Festsetzung 12.1) mit max. 2 m Höhe zulässig.

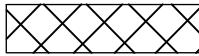
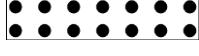
11 Immissionsschutz

- 11.1 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten dürfen keine abwasserintensiven, geruchsbelästigenden oder Staub erzeugenden Betriebe angesiedelt werden. Die Lärmimmission darf den maximal zulässigen äquivalenten Dauerschallpegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschreiten.
- 11.2 Als geruchsbelästigend und stauberzeugend gelten Betriebe, bei denen Kaminerhöhungen erforderlich sind, die nach den Festsetzungen 6.1, 6.2, 6.3 nicht zulässig sind.

12 Grünordnung

- 12.1  Private, gärtnerisch zu gestaltende Grünfläche

Im Bereich der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist pro 150 qm Fläche mindestens 1 Baum entsprechend nachstehender Festsetzung zu pflanzen und zu erhalten.

- 12.2  Schutzpflanzung zur Abschirmung des Gewerbegebietes
- Die Schutzpflanzung zur Abschirmung des Gewerbegebietes (Festsetzungen 12.2 und 12.3) wird als Sichtschutzkulisse mit Laub und Nadelgehölzern zwingend vorgeschrieben. Das Verhältnis zwischen Laub- und Nadelgehölzen soll 30 zu 70 betragen.
- 12.3  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 12.4 Außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind auf dem Betriebsgrundstück 10 v.H., mindestens 300 qm, zusammenhängende Grünfläche nach Festsetzung 12.1 und 12.2 vorzusehen, anzulegen und zu unterhalten.
- 12.5 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen. / Öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 12.6 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.
- 12.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 12.8 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
 - Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
 - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 12.9 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 12.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

13 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 13.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.
- 13.2 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 13.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden/ dürfen nicht versiegelt werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich ein-tönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 13.4 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

14 Bemaßung

- 14.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Hochspannungsfreileitung, 110-KV-Bahnstromleitung
- 5 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Geretsried in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
 - Stellplatzsatzung
 - Baumschutzverordnung
- 6 Grünordnung
- 6.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

- 6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Artenschutz

- 7.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

7.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

8 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungs-

pflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

10 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie wird bei der Verwaltungsstelle, bei welcher auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann/ bei der Gemeinde Musterdorf zur Einsichtnahme bereitgehalten. [

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Bauausschuss hat in der Sitzung vom 26.11.2024 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht *und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.*
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
4. Die Stadt Geretsried hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 12. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10
5. Ausgefertigt

Geretsried, den

.....
(Siegel)

Michael Müller, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 12. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Geretsried, den

.....
(Siegel)

Michael Müller, Erster Bürgermeister