



**Präambel**  
Die Gemeinde Gessertshausen erlässt aufgrund

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.7.2023 (GVBl. S. 385, 586)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 3436)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 62, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

**I. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1. Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Tierklinik (gem. § 11 BauNVO); Gesamt-Sondergebiet (SO) unterteilt in Baugebietsteilflächen "Teilbereich A" bis "Teilbereich H"

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 2.2 Wandhöhe, oberer Bezugspunkt; Höhenangabe in m üNN / Meter über Normalnull
  - 2.3 Firsthöhe, oberer Bezugspunkt; Höhenangabe in m üNN / Meter über Normalnull
  - 2.4 Unterer Bezugspunkt für die Festlegung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (in m üNN)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 abweichende Bauweise
  - 3.2 Baugrenze
  - 3.3 Zulässigkeit von Dachformen; FD = Flachdach, PD = Pultdach, SD = Satteldach und ZD = Zeltdach
  - 3.4 zulässige Dachneigung (DN), min. bis max. Gradangabe; PD & SD = max. 48°, ZD = max. 25°

- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 4.2 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Wirtschaftsweg
  - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.4 zulässige Zufahrtbereiche mit Nummer, z.B. 3

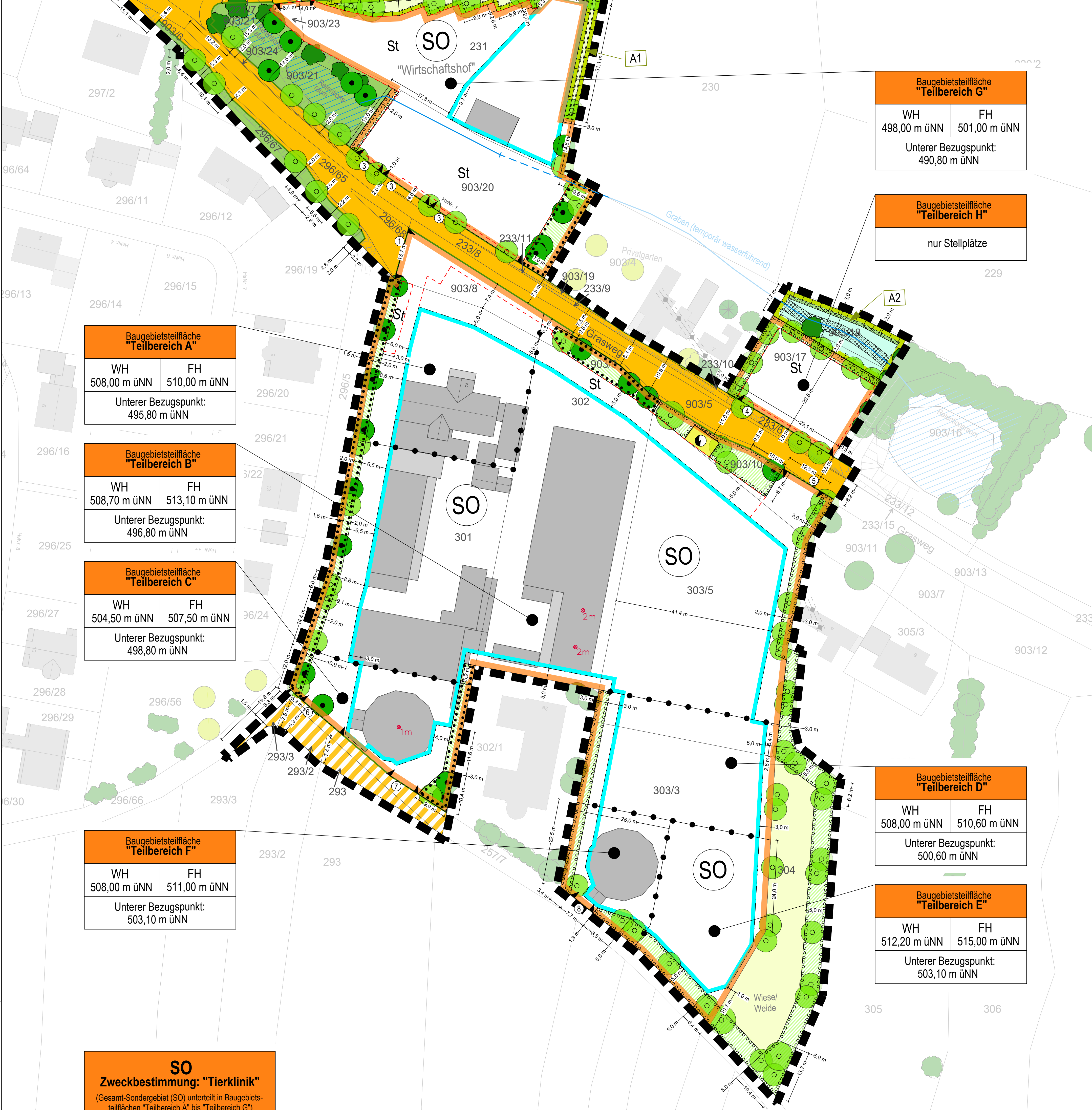
- 5. Grünflächen / Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen**
- 5.1 öffentliche Grünfläche
  - 5.2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grünland - Wiese / Weide"

- 5.3 zu begrünende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung "Anlagen- / Ortsrandeinzugung"
- 5.4 zu begrünende Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Bezeichnung A1 bis A2
  - 5.5.1 gebietsinterne Ausgleichsfläche im Ortsrandbereich
  - 5.5.2 gebietsinterne Ausgleichsfläche entlang Graben / temporärem Fließgewässer
  - 5.5.3 Schaffung von Saumstrukturen / Hochstaudensäumen als Brache- / Pufferstreifen zu intensiv genutzten Flächen
  - 5.5.4 Aufbau Gewässerbegleitende Saumstrukturen / Hochstaudensäume entlang (Entwässerungs)Graben
- 5.6 zu erhaltende / zu ergänzende flächenhafte bzw. lückenlose, durchgehende Gehölzstruktur aus standortheimischen Strauchgehölzen
- 5.7.1 zu erhaltender Baum, Altholzbestand, Stammdurchmesser auf Brusthöhe > 0,50 m
- 5.7.2 zu erhaltender, jüngerer Baum, Stammdurchmesser ca. (0,25 m) 0,30 m bis 0,40 m
- 5.8.1 zu pflanzender Baum, 1. Wuchsordnung
- 5.8.2 zu pflanzender Baum, mind. 2. Wuchsordnung

- 6. Sonstige Planzeichen**
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 "Sondergebiet Tierklinik"
  - 6.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung/ Baugebietsteilflächen
  - 6.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
  - 6.4 Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

**II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 1. 1-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit Schutzstreifen jeweils beidseits 1m; Bestand
- 2. Geländeprofilierung / Böschung, Bestandsaufnahmen Fa. SWECO (18.11.2016 und 05.05.2020) und Übernahme Straßenplanung
- 3. Verlauf (Entwässerungs)Graben, (temporär) wasserführend; Abschnitt offener bzw. nicht überbauter Gewässerlauf, Bestand sowie Rückbau bestehende Verrohrung Graben im Bereich von privaten Grünflächen
- 4. Verlauf (Entwässerungs)Graben, (temporär) wasserführend; Abschnitt mit Verrohrung bzw. überbaubarem Gewässerlauf
- 5. Retentionsbecken / -raum, Bestand
- 6. den räumlichen Umgriff (mit)prägende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- 7. Einzelgehölz / Laubgehölz (Altholzbestand bzw. Bäume mittleren / jüngeren Alters), den räumlichen Umgriff (mit)prägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- 8. Nadelgehölz groß bzw. mittel/klein; den räumlichen Umgriff (mit)prägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- 9. Obstgehölz; den räumlichen Umgriff (mit)prägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- 10. amtlich Kartiertes Biotop mit Biotopnummer gem. Bayerische Biotopkartierung
- 11. Gebäudekörper, Haupt- / Nebengebäude bzw. Hallen & Wirtschaftsgebäude, Bestand
- 12. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer, z.B. 303/3
- 13. Bemaßung in Meter, z.B. 6,2 m
- 14. Rest-Ausgleichsfläche ohne Zuordnung
- 15. Kamine, die gem. III. 11. den First um die angegebene Höhe überragen müssen, z.B. 2 m



| SO<br>Zweckbestimmung: "Tierklinik"<br>(Gesamt-Sondergebiet (SO) unterteilt in Baugebietsteilflächen "Teilbereich A" bis "Teilbereich G") |            |
|---|------------|
| a   | 0,8        |
| FD, PD, SD  | DN 0 - 48° |
| ZD  | DN 0 - 25° |

- Verfahrensvermerke:**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis 28.07.2020 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 hat in der Zeit vom 19.06.2020 bis 28.07.2020 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2021 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2021 bis 24.11.2021 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis 24.11.2021 öffentlich ausgelegt.
  - Der geänderte bzw. fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2022 wurde gemäß §§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB zum geänderten bzw. fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2022 fand vom 08.09.2022 bis einschließlich 19.10.2022 statt.
  - Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB zum geänderten bzw. fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2022 fand vom 08.09.2022 bis einschließlich 19.10.2022 statt.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.01.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2022 als Satzung beschlossen.
  - Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2024 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am \_\_\_\_ 2024 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Öffentlichkeitsbeteiligung für den geänderten bzw. fortgeschriebenen Bebauungsplanwurf in der Fassung vom 29.07.2024 hat im Zeitraum vom \_\_\_\_ 2024 bis \_\_\_\_ 2024 stattgefunden.
  - Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den geänderten bzw. fortgeschriebenen Bebauungsplanwurf in der Fassung vom 29.07.2024 hat im Zeitraum vom 18.06.2024 hat im Zeitraum vom \_\_\_\_ 2024 bis \_\_\_\_ 2024 stattgefunden.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_ 2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ 2024 erneut als Satzung beschlossen. Diese wird rückwirkend zum \_\_\_\_ 2023 bekannt gemacht.



|            |   |             |               |
|------------|---|-------------|---------------|
| PROJEKT    | Bebauungsplan Nr. 51 "Sondergebiet Tierklinik"  | PROJEKT-NR. | S24308        |
| FASSUNG    | Fassung vom 16.07.2024  | PLAN-NR.    |               |
| PLANNUMMER | Plan  | INDEX       | 00            |
| AUFRAG     | Gemeinde Gessertshausen<br>Hauptstraße 31<br>86459 Gessertshausen   | MAßSTAB     | 1:500         |
| PLANNUMMER | Seite 1 der Satzung   | PLANGRÖßE   | 841 x 1189 mm |
| PLANNUMMER | Terrabiota<br>Landschaftsarchitekten<br>und Stadtplaner GmbH  | GEZEICHNET  | TW/CU         |
| GEZEICHNET | Klausur Weidner-Str. 13a<br>82319 Starnberg<br>Tel.: 089 119 999 10<br>Fax: 089 119 999 49<br>www.terrabiota.de | DATUM       | 29.07.2024    |