



Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.11.2023

- 6 Bauleitplanung; Bebauungsplan "Diebergfeld"; Vorstellung des Planentwurfs zur 10. Änderung des Bebauungsplans "Diebergfeld" auf Basis des Beschlusses vom 09.05.2023; Ergänzungswünsche der Antragstellerin; Entscheidung und ggf. Billigung**

Anlagen der Vorlage:

- Vorentwurf Änderungsplanung
- Höhennivelement ergänzt (neu)
- Bebauungsplan „Diebergfeld“
- Bebauungsplan „Buchenweg-West“
- [Link](#) Bebauungsplanänderungen 1-9
- [Link](#) Bebauungsplan „Buchenweg“

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 05.05.2022 beantragte Frau Elisabeth Trauner die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Diebergfeld“.

Der Gemeinderat Albaching hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 die Aufstellung der „10. Änderung des Bebauungsplans Albaching-Diebergfeld“ beschlossen. In der Sitzung am 09.05.2023 wurde dann einige Rahmenbedingungen / Festsetzungen zum vorgelegten Vorentwurf der Änderungsplanung beschlossen. In der Gemeinderatssitzung vom 12.09.2023 wurde über die Höhenlage beraten.

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

Beschluss vom 09.05.2023:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Wandhöhenfestsetzung auf 6,50 m festgelegt wird, gemessen von OK nat. Gelände an der hangabgewandten Gebäudeseite bis OK Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Beschluss vom 09.05.2023:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom heute vorgelegten Entwurf „10. Änderung Bebauungsplan Albaching-Diebergfeld“, gefertigt vom Büro Weig Architekten, Postweg 3, 83209 Prien am Chiemsee.

Pfaffing, den 20.11.23





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.11.2023

Folgende Änderungen sind in den Entwurf einzuarbeiten:

- GRZ 0,25 anstatt wie im Antrag gewünscht 0,30
- Mit Nebenanlagen darf die Grundfläche um 100% (50% Gesamtversiegelung) überschritten werden.
- Mit Terrassen dürfen Baugrenzen um 1,50 m überschritten werden.
- Grenzabstände sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.
- Die max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten festgelegt. Für jede Wohneinheit sind mind. zwei Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- Die Feuerwehrezufahrt muss gewährleistet bleiben.

Nach Einarbeitung der o.g. Änderungen ist der Entwurf des Bebauungsplans „10. Änderung Bebauungsplan Albaching-Diebergfeld“ auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Beschluss vom 12.09.2023:

Der Gemeinderat stellt den Tagesordnungspunkt zurück, bis das Vorhaben konkretisiert ist.

Überarbeitete und konkretisierte Planung:

Aufgrund der Beschlusslage beauftragten die Bauherren ihren Planer Franz Sanftl mit der Konkretisierung des Bauvorhabens. Um das Süd-Nord-Gefälle ab Diebergweg bis zum Baugrundstück samt Höhenlage des südlichen Nachbarwohnhauses besser darstellen zu können, wurde ein größeres Nivellement gemacht. Das Gebäude wurde außerdem auf eine Breite von rund 10 m festgelegt

In der Anlage 1 wird der Höhenverlauf und die Höhenentwicklung des geplanten Wohnhauses aufgezeigt.

Wenn wie vorgesehen die Fußbodenhöhe und der Messpunkt für die Wandhöhe auf 515,80 m üNN festgelegt werden, tritt das Wohnhaus auf der Nordseite nur noch ca. 80 cm aus dem Gelände heraus. Dies erscheint bei dieser Hanglage eine akzeptable Planung.

Pfaffing, den 20.11.23





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.11.2023

Der Baukörper wird mit First West-Ost geplant. Das dabei entstehende Längen-Breitenverhältnis hält nicht die Vorgabe 5:4 ein. Daher sollte dies hier nicht festgesetzt werden.

Die Wandhöhe wurde bereits auf 6,50 m vom Gemeinderat festgelegt. Zusätzlich zu Quergiebeln sollen alternativ aus Gauben zulässig sein. Bei den Quergiebeln und Gauben sollen nicht nur Sattel- sondern auch Schleppdächer zulässig sein.

Zusammengefasste Eckdaten der Festsetzungen:

- Messpunkt WH Wohnhaus und Fußbodenhöhe = 515,80 m üNN
- Wandhöhe 6,50 m, gemessen hab Messpunkt
- Bauraum 10,50 m (West/Ost) x 12,50 m (Nord/Süd) = kein Problem, da die vorliegenden Geländeschnitte den Bauraum nach Norden voll ausnutzen und nur noch eine Verschiebung nach Süden möglich wäre → dadurch verändert sich Höhenentwicklung nicht negativ.
- Keine Vorschrift des Längen-/Breitenverhältnisses (muss entsprechend aktiv aufgehoben werden für diesen Bereich), First muss aber über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- GRZ 0,25 anstatt wie im Antrag gewünscht 0,30
- Mit Nebenanlagen darf die Grundfläche um 100% (50% Gesamtversiegelung) überschritten werden.
- Mit Terrassen dürfen Baugrenzen überschritten werden.
- Grenzabstände sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.
- Zulässigkeit von Gauben zusätzlich zu den Quergiebeln (wie bei Buchenweg und Buchweg-West)
- Quergiebel sind mit Schleppdach zulässig (wie bei Buchenweg und Buchweg-West)
- Klärung, ob Gauben nur mit Sattel- oder auch mit Schleppdach gebaut werden dürfen.
- Für jede Wohneinheit sind mind. zwei Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- Die Feuerwehrezufahrt muss gewährleistet bleiben.

Unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren sollte überlegt werden, ob man nicht den ganzen Bebauungsplan Diebergfeld überarbeitet. Insbesondere die

Pfaffing, den 20.11.23





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.11.2023

Wandhöhenfestsetzung der südlichen Häuserreihe von 5,40 m ist nicht mehr sinnvoll, da diese Häuser nicht mehr den Ortsrand ausbilden. Auch weitere Änderungen, in Anlehnung der 10. Bebauungsplanänderungen sollten von einem Planer begutachtet werden.

Dieses Verfahren sollte aber gesondert stattfinden, da eine Änderung in dieser Größenordnung sicherlich etwas länger dauert.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass Dachgauben sowohl mit Sattel- wie auch mit Schleppdach errichtet werden dürfen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt folgenden Festsetzungsänderungen des Entwurfs zur „10. Änderung Bebauungsplan Albaching-Diebergfeld“, gefertigt vom Büro Weig Architekten, Postweg 3, 83209 Prien am Chiemsee in Zusammenarbeit mit Planer Franz Sanftl aus Berg bei Albaching zu.

- Messpunkt WH Wohnhaus und Fußbodenhöhe = 515,80 m üNN
- Wandhöhe 6,50 m, gemessen ab Messpunkt
- Bauraum 10,50 m (West/Ost) x 12,50 m (Nord/Süd)
- Keine Vorschrift des Längen-/Breitenverhältnisses, jedoch muss First über die Längsseite des Gebäudegrundrisses verlaufen.
- GRZ 0,25 anstatt wie im Antrag gewünscht 0,30
- Mit Nebenanlagen darf die Grundfläche um 100% (50% Gesamtversiegelung) überschritten werden.
- Mit Terrassen dürfen Baugrenzen überschritten werden.
- Grenzabstände sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.
- Zulässigkeit von Gauben (zusätzlich zu den Quergiebeln)
- Quergiebel sind mit Schleppdach zulässig (wie auch Gauben wie eben

Pfaffing, den 20.11.23





Gemeinde Albaching

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Albaching vom 14.11.2023

beschlossen).

- Für jede Wohneinheit sind mind. zwei Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- Die Feuerwehrezufahrt muss gewährleistet bleiben.

Der Bebauungsplanentwurf samt den eingearbeiteten Änderungen wird gebilligt. Nach Einarbeitung der o.g. Änderungen ist der Entwurf des Bebauungsplans „10. Änderung Bebauungsplan Albaching-Diebergfeld“ auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 20.11.23



