



**D. TEXTLICHE HINWEISE**

**1.0. Planungsgrundlage**

1.1. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte und auf katasteramtlichen Lageplänen, M : 1 : 1.000, gefertigt. Für Lage und Größenexaktheit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

**9.0. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Alle unten genannten Maßnahmen müssen den Ansprüchen der entsprechenden Arten voll genügen und müssen von geschultem Fachpersonal durchgeführt werden bzw. von einer Fachkraft (Biologe, Landespflanzer) im Rahmen einer Umweltbaubegleitung betreut werden.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2025 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 hat in der Zeit vom 06.06.2025 bis 07.07.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2025 hat in der Zeit vom 06.06.2025 bis 07.07.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2025 bis 24.11.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21.10.2025 bis 24.11.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde Albaching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2025 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2025 als Satzung beschlossen.

Albaching, den 12.01.26

Rudolf Schreyer  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Albaching, den 13.01.26

Rudolf Schreyer  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am 15.01.26 ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung wird diesen Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedemmanns sicher begehbar und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde der Bekanntmachung hingewiesen.

Albaching, den 15.01.26

Rudolf Schreyer  
Erster Bürgermeister

Original

**A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Gemarkung Albaching

**B. ZEICHNERERKLÄRUNG**

**1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

**1.0. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

**2.0. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. Anzahl der Vollgeschosse maximal zulässig, zwei  
2.2. Wandhöhe in m maximal zulässig, 18,00 m,  
gemessen ab 519,60 m üNN (= OK FFB +1,10 m)  
FH 20,90  
GRZ 0,8  
GFZ 1,6

**3.0. Baugrenzen, Firstrichtung**

3.1. Baugrenze  
3.2. vorgezeichnete Firstrichtung

**4.0. Grünflächen**

4.1. private Grünfläche mit ökologischer Begrünung

**5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

5.1. Gehölzrandbepflanzung aus 10% Bäume und 90% Sträucher  
Bäume Hei. 2xv. 200-250 cm mit folgenden Arten  
Acer campestre - Feldahorn, Prunus padus - Traubeneiche, Salix caprea - Waldweide, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sträucher Str. 2xv. 100-150 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, mit folgenden Arten  
Cornus sanguinea, Hartriegel; Rosa canina, Hundrose, Salix aurita, Ohrweide, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum lantana, Wolliger Schneeball; Frangula alnus, Faulbaum; Prunus spinosa, Schlehdorn; Corylus avellana, Haselnuss; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

5.2. zu erhaltende Waldflächen, ökologisch aufzuwerten

5.3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.4. Anlage einer Ausgleichsfläche durch ökologische Aufwertung einer Fichtenkultur in Eichen-Hainbuchenwald wechseltrockener Standorte, alte Ausprägung (L113)  
gem. forstfachlich Gutachten (Anhang der Begründung)

**5.5. Anlage einer Ausgleichsfläche durch Extensivierung einer Wiesenfläche, Mäh 2x pro Jahr, früheste Mäh 30. Juli, keine Düngung, keine Spritzmittel, kein Mulchen [Ziel Biotopnutzungstyp G221]**

mit  
Flachwasseranlagen, Tiefe 10-50 cm  
in der Mitte unregelmäßige Form, Ufer 1:5 - 1:10, gut mährbar  
abwechslungsreiche Muldensohle (Nass-, Feucht-, Trockenbereich)  
Ansaat von autochthonem Saatgut

**6.0. Sonstige Planzeichen**

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Oberdieberg"  
6.2. Sicker- und Rückhaltemulde

**2. FÜR DIE HINWEISE**

**1.0. Flurstücksgrenze**

1.20. Flurnummer, z.B. 1523

**3.1. Gebäude Planung**

**3.2. Gebäude Bestand**

4.1. Höhenlinie Bestand, z.B. 526,00 m üNN

4.2. Höhenkote Bestand: 518,50 m üNN = +/- 0,00 GOK (Geländeoberkante)

4.3. Höhenkote Planung: OK FFB +1,10 m = 519,60 m üNN

5.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Oberdieberg" (Fassung 14.02.2017)

**6.0. Grünordnung**

**6.1. Grün- und Verkehrsflächen**

Alle Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z.B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.

**7.0. Abstandsflächen**

7.1. Die Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1.0. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

**2.0. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

**3.0. Äußere Gestaltung der Gebäude**

3.1. Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

3.2. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen auszuführen. Andere Verkleidungen sind nur zulässig, wenn sie in ihrem Aussehen Putz oder Holzstrukturen gleichen. Wandverkleidungen als Profilblech sind ebenfalls zulässig.

3.3. Waldfassaden sind so abzustimmen, dass sich die Außenfassade bestmöglich an Beim Außenanstrich sind grüne Farben unzulässig.

3.4. Die Gebäudefassaden sind so abzustimmen, dass die Außenfassade bestmöglich an die Umgebung anpasst (matte Graugrün).

3.5. Im Rahmen des Antrags ist ein Farbkonzept bezüglich der Außenfassaden und der Wandbegrünung vorzulegen.

**4.0. Einfriedungen**

5.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen in einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

5.2. Die Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen sind durch diese Arten, Qualität- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.

5.3. Die Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen.

**5.0. Grünordnung**

**6.0. Grünordnung**

**7.0. Abstandsflächen**

7.1. Die Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

**8.0. Sonstiges**

**8.1. Lüftungseinrichtungen**

8.2. Beleuchtungen

**9.0. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

**9.1. Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**9.2. Maßnahmen zur Sicherung**

Eine Rodung der Gehölze darf nicht innerhalb der Vogelbrutzzeit erfolgen. Das heißt die Fristen gemäß § 39 Abs. 5 (früher Art. 13a BayNatSchG) für notwendige Fällungs- und Rodungs- sowie Räumungsarbeiten (Verbot vom 01. März bis 30. September) müssen eingehalten werden. Dies gilt auch für weitere Vorberäumungsarbeiten, um die Baufläche für geschützte Arten unattraktiv bzw. unzugänglich zu machen.

**9.3. Denkmalschutz - Bodendenkmäler**

3.1. Zutatgetretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 i.V.m. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG - Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und die Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten besteht aus der Übergabe des Fundes an den Unternehmer, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten bereit.

**9.4. Alternative Energien**

4.1. Die Verwendung alternativer Energien wird befürwortet (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik).

**9.5. Wasserkirtschaft**

5.1. Grundwasser

Keller und Lüftschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

5.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenbeschichtung angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWfReV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 qm befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist eine linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rögen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerhöfe zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" einzuhalten.

5.3. Minimierung der Flächenversiegelung

Um Abflüsse zu verhindern, muss die Lichteinschlüsse verhindern, falls ggf. nötig.

5.4. Versicherung

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (weitere Informationen unter [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de)).

**9.5. Hochwasser**

Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenereignisse wird ausdrücklich hingewiesen. Informationen geben die Arbeitshefte des SIMUV und STMB "Hochwasser- und Starkregenrisiko in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung "Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement (vgl. Wassersensible Siedlungsentwicklung unter bayern.de).

**9.6. Starkregenabschläge**

Gebäude sind so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die Gebäude sind wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auf