A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Albaching

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MI — 1.2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

GE — 1.3. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH 7,0 — 2.1. maximal zulässige Wandhöhe,
gemessen von festgesetzter OK Fertigboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt OK-Dachhaut mit der seitlichen Wand, z.B. 7,0 m
Im Gewerbegebiet ist ein drittes, um mindestens 2,00 m zurückgesetztes Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von 9,40 m zulässig.

OKFFB 511,90 — 2.2. festgesetzte OK Fertigboden Erdgeschoss in Meter über Normalnull, ab der die max. zulässige Wandhöhe gemessen wird, z.B. 511,90 müNN

240 — 2.3. maximal zulässige Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in qm, z.B. 240 qm
Für Terrassen und Balkone ist je Wohneinheit eine zusätzliche Grundfläche von je 20 qm zulässig.

3.0 Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze
Terrassen bis 6,0 m Tiefe sowie Dachüberstände, Balkone und Freitreppen bis 2,0 m Tiefe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (gemessen ab dargestellter Baugrenze).
Tiefgaragenabfahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen zulässig.

Terrasse — 3.2. Baugrenze ausschließlich für Terrassen

3.3. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Öffentliche Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche, Fahrbahn und Bankette

4.2. Straßenbegrenzungslinie

4.3. öffentlicher Fußweg

4.4. öffentlicher Fußweg, Anliegerverkehr zulässig

4.5. freizuhaltende Sichtflächen 10 m x 70 m
Innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe, sowie Stellplätze nicht zulässig.

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

5.1. Pflanzgebot Bäume folgender Arten
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm,
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn;
Quercus robur, Stieleiche; Tilia cordata, Winterlinde.

5.2. zu erhaltende Bäume

5.3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
extensive Wiesenfläche mit 20% wechselnder Brache (Mahd max. 2x pro Jahr mit Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz) nach 3jähriger Aushagerungsphase und der Anlage von flachen mähbaren Seigen
Nach der 3jährigen Aushagerungsphase mähen erst ab 01. Juli.
Bei Bedarf Impfung mit autochthonem artenreichem Saatgut (Blühpflanzenanteil > 70%).
Seggenriede sind erst ab September zu mähen.
Im Schattenbereich auf Fl.Nr. 1647 Gemarkung Albaching:
3 m Strauchgürtel und 5 m Hochstaudensaum.

5.4. öffentliche Grünfläche

6.0. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

6.3. Fassade mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV
erforderliche Schallschutzmaßnahmen gegen Sport- und Freizeitgeräusche gem. Ziff. C.10.2.

6.4. Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

2. FÜR DIE HINWEISE

1.0. bestehende Grundstücksgrenze
1.1. geplante Grundstücksgrenze
1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze

215 — 2.0. Flurnummer, z.B. 215

3.0. Hauptgebäude Bestand

3.1. Nebengebäude Bestand

3.2. Gebäude Abbruch

3.3. Hauptgebäude Planung / Nebengebäude Planung

4.0. Strauchpflanzung Bestand

TG — 5.0. Tiefgaragenzufahrt

St — 5.1. vorgeschlagener Stellplatz
Cp — 5.2. vorgeschlagener Carport

6.0. Kinderspielplatz

7.1. Nutzungsgrenze lt. topographischer Karte
7.2. Nutzungsgrenze lt. topographischer Karte (Gewässer)

511 — 8.0. Höhenlinien Bestand

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Gewerbliche Nutzungen aller Art sind unzulässig.

1.2. Mischgebiet

Allgemein zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind
1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).

1.3. Gewerbegebiet

Allgemein zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten,
3. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
4. Tankstellen.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die überbaubare Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen um bis zu 80 % überschritten werden. Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der Grundfläche mit Nebenanlagen bis zu einer Gesamtversiegelung des Grundstücks von 0,8 zulässig.

3.0. Bauweise, Abstandsflächenregelung

3.1. Bauweise, § 22 BauNVO
Im Mischgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

3.2. Die Abstandsflächen werden abweichend von der Bayerischen Bauordnung auf 0,8 H festgelegt.

4.0. Dachgestaltung

Im WA sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Quergiebel sind nur beim Hauptgebäude mit bis zu 240 qm Grundfläche in einer Länge von max. ein Drittel der Gebäudelänge zulässig.
Im GE sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von jeweils 0° bis 30° zulässig.
Im MI sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von jeweils 15° bis 30° zulässig.
Photovoltaikanlagen sind zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind nur auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 7° Dachneigung und in einem maximalen Aufstellwinkel von 45° im GE zulässig.

5.0. Nebenanlagen

5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im WA sind außerhalb der Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig. Im MI und im GE sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen zul□ässig. Im WA sind Carports zur Zufahrt offen auszuführen. Für Carports sind im WA auch begrünte Flachdächer zulässig.

6.0. Versorgungsleitungen

6.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

7.0. Einfriedungen

7.1. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1 m in nicht geschlossener Ausführung zulässig und mit 15 cm Sockelfreiheit auszuführen.

8.0. Sichtfelder

8.1. Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.

9.0. Grünordnung

9.1. Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.
Die Grünflächen müssen mit autochthonen Laubgehölzen bepflanzt werden.

9.2. Je 300 qm Grundstücksfläche sind zusätzlich zwei heimische Landschaftssträucher zu pflanzen (Str. 2xv., Arten: Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Rosa canina, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Viburnum lantana).

10.0. Immissionsschutz

10.1. Verkehrsgeräusche
Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109:2018-1, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten.

10.2. Sport- und Freizeitgeräusche
Die Wohnungen und Büros sind aufgrund der Geräuschemissionen der im Norden angrenzenden Sportanlagen (insbesondere Stockschützen) an den besonders lärmbeaufschlagten Fassaden gem. Ziff. B.1. 6.3. so zu konzipieren, dass dort nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. jedoch keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer, Wohnküchen, Büros) situiert werden.
Ist dies nicht möglich, so sind dort Festverglasungen oder vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen, zu errichten. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Alternativ sind besondere Schallschutzkonzepte vorzusehen, sofern sie die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte ermöglichen.
Die genannten Maßnahmen gelten an den rot gekennzeichneten Fassaden für alle Geschosse und an den blau gekennzeichneten Fassaden nur für das 2. Obergeschoss.

10.3. Tiefgaragen
Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und Parkdecks sind entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

11.0. Werbeanlagen

11.1. Werbeanlagen sind nur im GE zulässig.
Der Werbepylon darf nicht blinken und / oder blenden. Es ist ein Mindestabstand entsprechend seiner Höhe zum Fahrbahnrand der Kreuzstraße (Kreisstraße RO 41) einzuhalten. Die maximale Höhe beträgt 3,0 m.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2.0. Immissionsschutz

2.1. Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220034 / 5 vom 04.10.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs-, Gewerbe-, sowie Sport- und Freizeitgeräusche zugrunde.

2.2. Ergänzend zu den Festsetzungen unter Ziff. C. 10.1. *Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche* sind folgende Punkte zu beachten:
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

2.3. Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

3.0. Immissionen
Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Mabß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

4.0. Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Zutagetretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

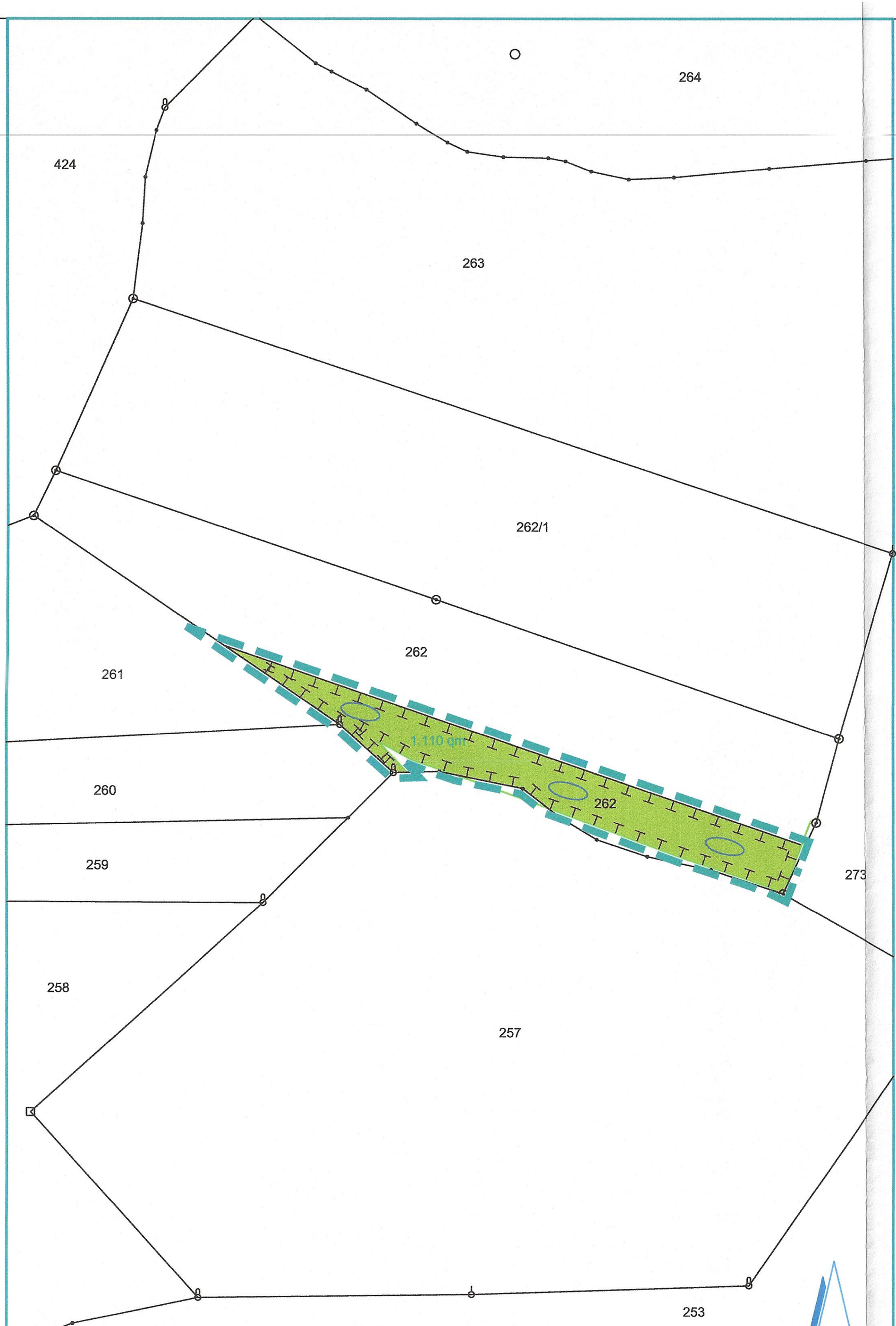
5.0. Hinweise der Wasserwirtschaft

5.1. Überschwemmungsgebiet
Nordwestlich des Plangebietes verläuft mit einem Mindestabstand von rund 100 m der Nasenbach. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung in der Unterhaltung der Gemeinde Albaching. Das Einzugsgebiet des Gewässers umfasst bis zum Plangebiet eine Fläche von rund 14 qkm. Der Höhenunterschied von der Böschungskante zur westlichen Grenze des Plangebietes beträgt ca. 0,50 m. Die Geländeneigung ist südöstlich des Gewässers bis zur Mitte des Plangebietes nahezu identisch zur nordwestlichen Seite, d.h. bei Starkniederschlägen ist bis zum o.g. Gewässerabstand eine Überflutung beider Seiten des Gewässers gleichermaßen möglich. Eine Berechnung zur überfluteten Fläche bei einem 100-jährlichen Abflussereignis liegt nicht vor.

5.2. Starkniederschläge
Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrt, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen.

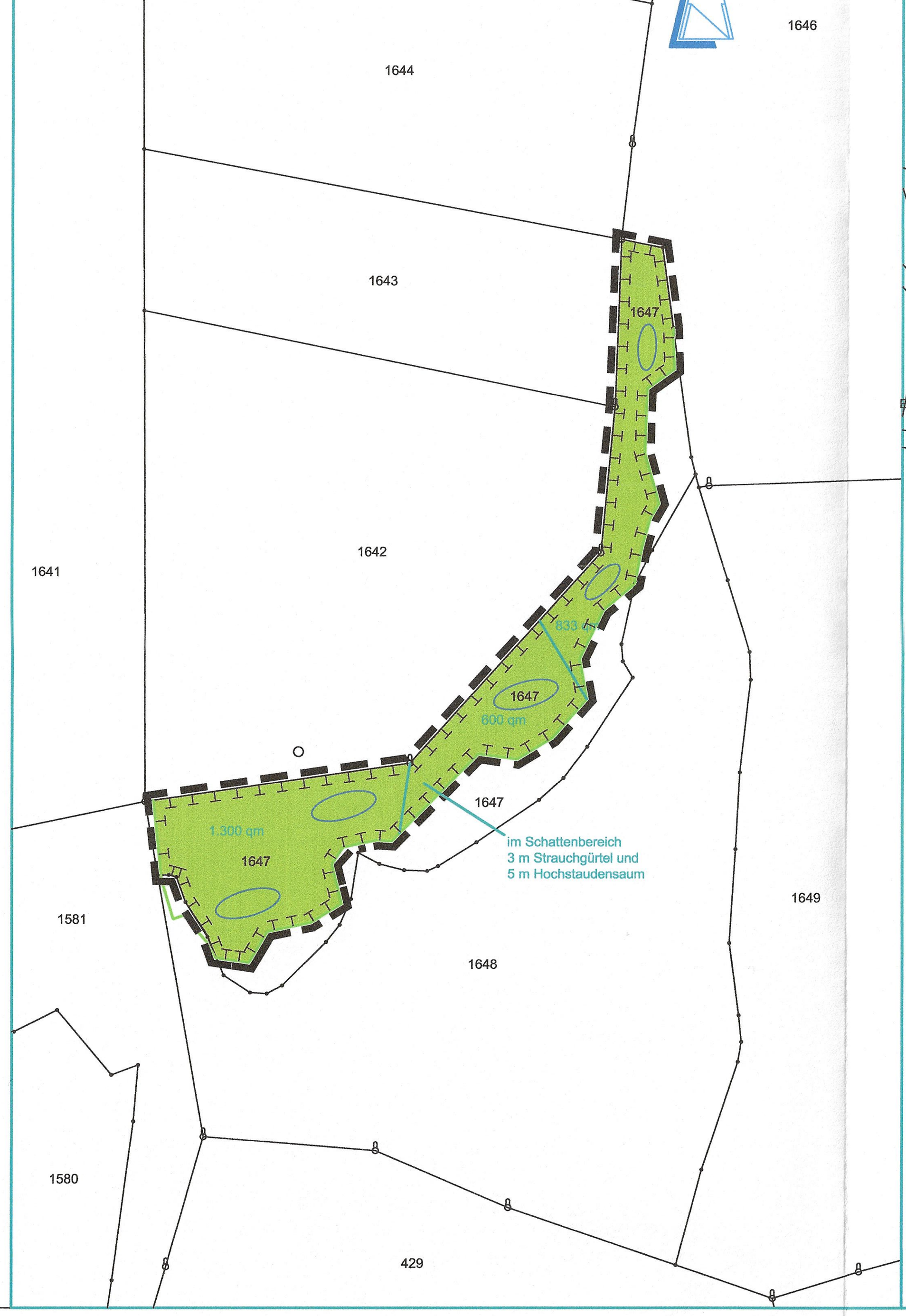
5.3. Niederschlagswasserbehandlung
Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammetem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENOG zu beachten.
Anfallendes Niederschlagswasser ist breitflächig zu verdunsten und über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die Versickerung hat jeweils auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen, falls möglich.

5.4. Versicherung
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (weitere Informationen unter www.elementar-versichern.de).

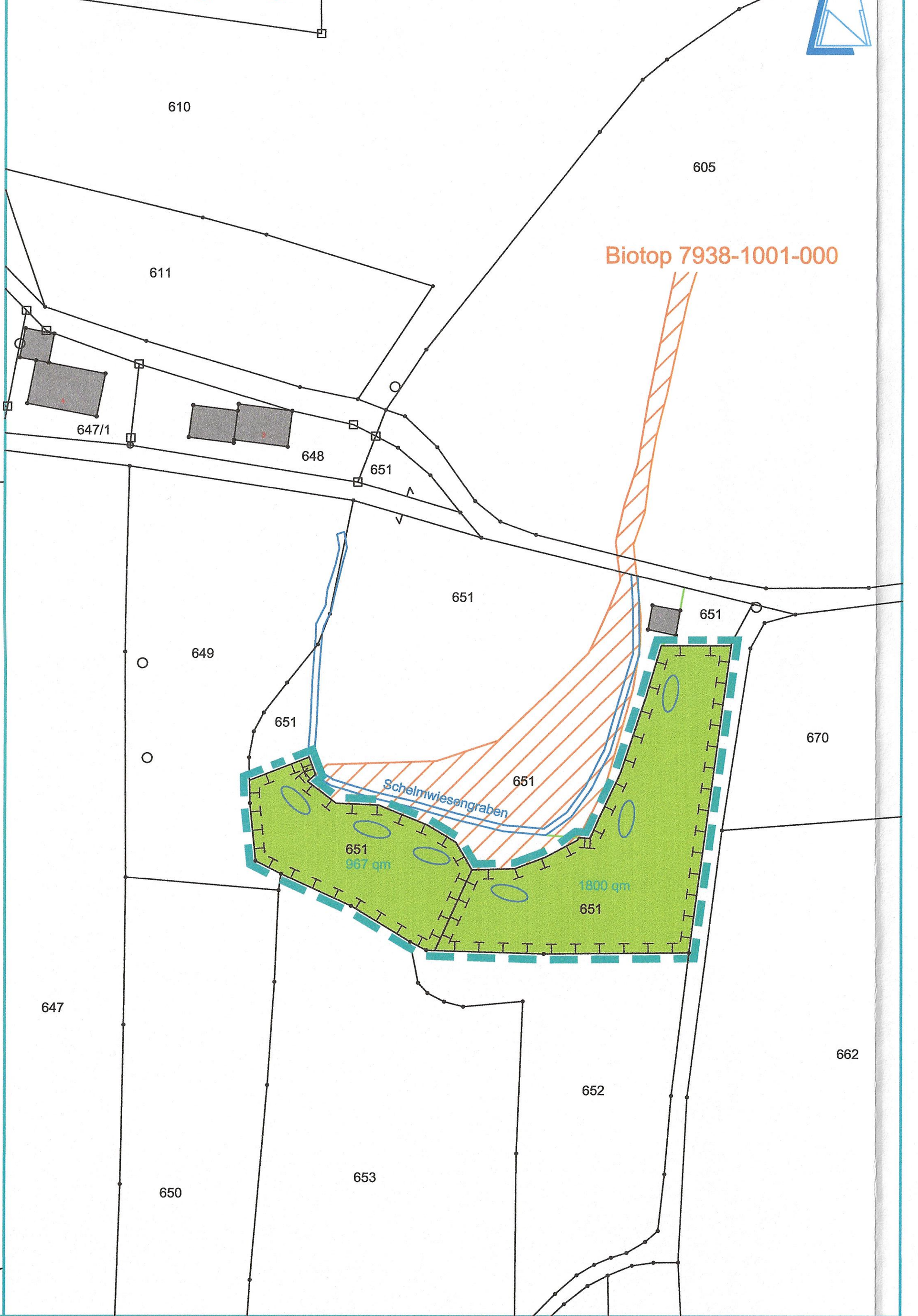


NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
Gemarkung Rechtmehring

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Albaching



NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
Gemarkung Edling



E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2021 hat in der Zeit vom 05.08.2021 bis 17.09.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2021 hat in der Zeit vom 05.08.2021 bis 17.09.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf der des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.11.2022 bis 06.12.2022 erneut beteiligt.

7. Die Gemeinde Albaching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2022 als Satzung beschlossen.

Albaching, 14.12.2022

Rudolf Schreyer
Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Albaching, 15.12.2022

Rudolf Schreyer
Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 16.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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.

Albaching, 19.01.2023

Rudolf Schreyer
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Original

GEMEINDE ALBACHING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "Albaching - Ost"
(Kreuzstraße / Wasserburger Straße / Angerweg)

Die Gemeinde Albaching erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 18.02.2021
Vorentwurf: 21.02.2021
Vorentwurf: 25.05.2021
Entwurf: 12.10.2021
Entwurf: 14.12.2021
Entwurf: 12.04.2022
redaktionell geändert: 21.06.2022
geändert: 08.11.2022
Entwurf: 13.12.2022

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de