

Original

Gemeinde Albaching  
Landkreis Rosenheim



**10. Änderung des Bebauungsplans  
„Albaching - Diebergfeld“ nach §13 BauGB  
der Gemeinde Albaching  
Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing  
für das Grundstück  
Flurnummer 197 Gemarkung Albaching**

**Begründung**

Fassung: 27.03.2023 / 24.07.2023 / 09.01.2024 / 25.04.2024

WEIG ARCHITEKTEN  
Maria Weig Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin  
Postweg 3, 83209 Prien an Chiemsee  
08051 – 66 42 77 0, info@weigarchitekten.de

## Begründung und Erläuterung

Die Änderung der Festsetzungen des BPL wird aus wohnungswirtschaftlichen Gründen durchgeführt, im Einzelnen:

Zu Maß der baulichen Nutzung:

- Die bisherige Festsetzung für Parzelle 12 eines Einzelhauses wird ergänzt um die Möglichkeit eines Doppelhauses.
- Die Festsetzung der GRZ = 0,25 (Größe Grundstück 655 m<sup>2</sup>) wird ergänzt.
- Mit Nebenanlagen darf die Grundfläche um 100 % (50% Gesamtversiegelung) überschritten werden.

Zu Lage und Größe des Baufensters:

- Die Lage des Baufensters wird nach Süden verschoben, um eine optimalere Nutzung des Baugrundstückes zu erreichen.
- Die Größe des Baufensters wird auf 10,5 x 12,5 festgelegt.

Zu Wandhöhe und Höhenfestlegung:

- Eine Erhöhung der Wandhöhe auf 6,25 m über OK Fertigfußboden (6,50 m über OK Rohfußboden) im EG ist sinnvoll, da nach dem heutigen Stand der Technik mit einer höheren Dachdämmung gerechnet werden muss.
- Die Höhenfestlegung der OK Fertigfußboden im EG erfolgt mit 516,05 m ü.NN. Das natürliche Gelände steigt ab der nördlichen Parzellengrenze zur Höhe im Erdgeschoß der südlich gelegene, benachbarten Parzelle Nr. 13 von 515 m auf 517,20 m ü. NN an. Eine mittlere Festlegung ist daher sinnvoll.

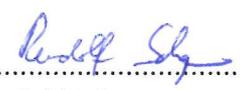
Zu Regelung der Dachaufbauten für die Parzelle 12:

- Gauben und Quergiebel sind zulässig, bei einem Doppelhaus sind auch 2 Quergiebel sind zulässig, um im Sinne einer Nachverdichtung durch Ausbau die Dachgeschosse sinnvoll belichten zu können.
- Eine Eindeckung der Gauben mit Metall soll möglich sein.
- Schleppdächer für Gauben und Quergiebel sollen ermöglicht werden.

Eine Bebauungsplanänderung im vorliegenden Fall ist aus den dargelegten Gründen vertretbar. Das städtebauliche Gefüge wird durch die bauliche Verschiebung des Baufensters nicht gestört. Dem Gebot der Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist Rechnung getragen.

Aufgestellt:  
Albaching, am 17. 06. 24



  
Rudolf Schreyer  
1. Bürgermeister

Prien, am 20.03.2023 / 24.07.2023 /  
09.01.2024 / 25.04.2024

  
WEIG ARCHITEKTEN  
Maria Weig, Dipl.-Ing.  
Architektin / Stadtplanerin

