



Gemarkung Albaching
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



B. ZEICHNERKLÄRUNG
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)
 2.3. Firsthöhe in m maximal zulässig, 20,90 m, gemessen ab 519,60 m üNN (= OK FFB +1,10 m)
 2.4. Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO, 0,8
 2.5. Geschosflächenzahl nach § 20 (1) BauNVO, 1,6

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze
 3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Grünflächen

4.1. private Grünfläche

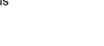
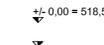
5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. Gehölzrandbepflanzung aus 10% Bäume und 90% Sträucher
 Bäume Hel. 2xv. 200-250 cm mit folgenden Arten
 Acer campestre - Feldahorn, Prunus padus - Traubenkirsche, Salix caprea - Waldweide, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sträucher Str. 2xv. 100-150 cm, Pflanzabstand 1 m 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 wechsellückiger Standorte, alte Ausprägung (L113) gem. forstfachlichem Gutachten (Anhang der Begründung)



5.5. Anlage einer Ausgleichsfläche durch Extensivierung einer Wiesenfläche, Mahd 2x pro Jahr, früheste Mahd 30. Juli, keine Düngung, keine Spritzmittel, kein Mulchen [Ziel Biotopnutzungstyp G221] mit Flachwasserzonen, Tiefe 10-50 cm in der Mitte unregelmäßige Form, Ufer 1:5 - 1:10, gut mähar 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 Rückhalte mulde

2. FÜR DIE HINWEISE

1.0. Flurstücksgrenze

2.0. 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

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

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Einzelhandelsvorhaben.

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 Profillech sind ebenfalls zulässig. Beim Außenanstrich sind grelle Farben unzulässig. Die Gebäudefassaden sind so abzustimmen, dass sich die Außenfassade bestmöglich an die Umgebung anpasst (mattes Graugrün). Im Rahmen des Bauantrags ist ein Farbkonzept bezüglich der Außenfassaden und der Wandbegrünung vorzulegen.

4.0. Dächer

4.1. Im Gewerbegebiet sind für Gewerbebauten nur Satteldächer oder Puttdächer mit einer Dachneigung von 3-20° zulässig.

5.0. Einfriedungen

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

6.0. Grünordnung

6.1. Pflanzhinweise
 a) Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
 b) Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Sie sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen.

6.2. 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).

8.0. Sonstiges

- 8.1. Lüftungseinrichtungen sind Richtung Betriebshof und nicht Richtung Wald zu öffnen.
- 8.2. Beleuchtungen sind Richtung Betriebshof und nicht Richtung Wald auszurichten. Es ist insektenfreundliches Licht zu verwenden [Außenbeleuchtung insektenfreundlich gestalten mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700 - 3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen, gerichtete Außen- und Wegebeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten (dafür ggf. zusätzliche Lichtpunkte) mit Full-Cut-Off-Leuchten (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) und ggf. mit Bewegungsmeldern, dichte Leuchtgehäuse ohne Fallenwirkung, Oberflächentemperatur nicht über 60°C].
- 8.3. Oberflächenwasser ist in die Sicker- und Rückhalte mulden zu versickern und rückzuhalten.
- 8.4. Außenbefestigungen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.
- 8.5. Waldflächen, die erhalten bleiben, sind durch die Entnahme der Fichten und Förderung von Laubgehölzen ökologisch aufzuwerten.
- 8.6. Zur Ausführung des geplanten Vorhabens ist eine Umweltbauleitung (ökologische Bauleitung) erforderlich.
- 8.7. Löschwasserbehälter sind innerhalb des Gewerbegebietes und der Grünflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.8. Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und an Wänden nur für den Eigenbedarf zulässig.

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

2.0. Altlastenkataster

2.1. Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind auf den überplanten Grundstücken keine Altlasten verzeichnet (ABuDIS, LfU).

3.0. Denkmalschutz - Bodendenkmäler

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

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.

4.0. Alternative Energien

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

5.0. Wasserwirtschaft

5.1. Grundwasser
 Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

5.2. Niederschlagswasserbeseitigung
 Unverschlusstes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Die Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 qm befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist keine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)" einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereileitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

5.3. Minimierung der Flächenversiegelung
 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

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

5.5. Hochwasser
 Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Informationen geben die Arbeitshilfe des StMUV und StMB "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" sowie die Empfehlung "Wassersensible Siedlungsentwicklung" für ein klimangepasstes Regenwassermanagement (vgl. Wassersensible Siedlungsentwicklung unter bayern.de).

6.0. Wald

Auf die Gefahren für den Gebäudebestand bei Waldbränden wird hingewiesen. Die Vorschriften zur Verhütung von Waldbränden nach Art. 17 BayWaldG sind einzuhalten.

E. VERFAHRENSMERKLE

- 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 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 hat in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 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 Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 hat in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Albaching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Albaching, den (Siegel)

Rudolf Schreyer
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Albaching, den (Siegel)

Rudolf Schreyer
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Albaching, den (Siegel)

Rudolf Schreyer
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ALBACHING

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEBEBIET OBERDIEBERG"**

4. Änderung und Erweiterung

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

SATZUNG.

M. = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 24.09.2024
 Vorentwurf: 14.01.2025
 Vorentwurf: 11.03.2025

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-gmbH
 Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
 Tel. 08031 381091
 huber.planungs-gmbh@t-online.de