



GEMEINDE ALBACHING
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplanung „ALBACHING – KREUZSTRASSE“ mit integrierter Grünordnung

Im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans „ALBACHING – KREUZSTRASSE“
nach § 8 Abs.3 BauGB

TEIL C – Textliche Festsetzung und Hinweise

Die Gemeinde Albaching beschließt aufgrund des § 8 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gemeinde Albaching
Hohenlindener Straße 2a
83544 Albaching
T. 08076 – 9198-70
Poststelle@vgem-pfaffing.de

Plandatum:
Vorentwurf 08.07.2025
Entwurf 10.02.2026

Bauleitplanung
WEIG ARCHITEKTEN
Architektur / Bauleitplanung
Postweg 3, 83209 Prien am Chiemsee
08051 – 6642770
Info@weigarchitekten.de

Landschaftsplanung / Umweltplanung
SCHELLE – HEYSE – BEHR
Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Hirnsberg 34, 83093 Bad Endorf
08053 – 518
la@schelle-heyse.de

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Allgemeines

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung umfasst die Fl. Nr. 3360 (20.738 m²) und 3360/1 (377 m²), Teilbereiche der Fl. Nr. 200/4 und Fl. Nr. 3365 (1.971 m²) der Kreuzstrasse RO 41.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Für den gesamten Geltungsbereich werden gemäß §1, Abs.2 BauNVO Baugebiete nach besonderer Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt.

2.2 Sondergebiet SO im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für „Lebensmittelmarkt“, zulässige Nutzungen sind:

- Lebensmittelmarkt, Größe der Verkaufsfläche ca. 1.200m², Erdgeschossig
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung, auch im OG möglich
- Mitarbeiterwohnungen, nur im OG möglich
- Stellplätze und Nebenanlagen zur Belieferung
- Anlagen zur Erschließung bzw. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge

2.3 Urbanes Gebiet MU1 im Sinne von § 6a Abs. 1-4 BauNVO (2017)

Hofgebäude 1 – III dreigeschoßig, mit zulässigen Nutzungen:

- Wohnen, Wohnen mit speziellen Anforderungen, Kleinstwohnungen, sozialgeförderten Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß, im Erdgeschoß ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig
- Einzelhandel, Büro und Verwaltung, nicht störendes Handwerk / Gewerbe in allen Geschoßen
- Soziale Einrichtungen wie Ambulante Pflegedienste, Tagespflege, Medizinische Dienste und Soziale Einrichtungen wie Kinderhort / Kindergarten, Mutter-Kind Treff in allen Geschoßen
- Parken/Carports, Ver- und Entsorgungsanlagen wie WP, PV-Anlagen, Stromtankstellen im Erdgeschoß

Hofgebäude 2 +3 – III dreigeschoßig, mit zulässigen Nutzungen:

- gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten, wie Einzelhandel, Werkstätten, Kleinbetriebe, nicht störendes Handwerk und Gewerbe in allen Geschoßen
- Garagen, Carport, Fahrradgaragen, Stromtankstellen

Hofgebäude 4 – I eingeschößig, möglicher Dachausbau, mit zulässigen Nutzungen:

- Offener Gemeinschaftsraum und Kinderhaus, Kinderspielplatz, Garten

2.3 Urbanes Gebiet MU2 im Sinne von § 6a Abs. 1-4 BauNVO (2017) mit zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude wie Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser
- Sonderformen wie Mehrgenerationen Wohnen
- gemischte Wohnformen als Wohnen und Arbeiten
- nicht störende Einzelhandel oder sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

2.4 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO, dreigeschoßig, zulässig sind für alle Parzellen:

- Einfamilienhäuser (2 Wohneinheiten), Doppelhäuser
- nicht störende Handwerksbetriebe
- nicht zulässig Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt.3 BauNVO
- ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO sind für Parzelle 1 + 2 auch nicht störendes Kleingewerbe

2.5 Mischgebiet – Ost im Sinne von § 6, Abs. 2 BauNVO, zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- Bürogebäude
- Gewerbebetriebe
- Handwerk und Einzelhandel
- Nicht zulässig sind Tankstellen, Kulturelle Einrichtungen, Speise- und Schankwirtschaft und Vergnügungsstätten

2.5 Mischgebiet – West

Abgrenzung einer Teilfläche West mit Nutzungseinschränkungen für lärmintensives Gewerbe bzw. Gewerbe mit Lärmschutzauflagen (Ergänzungen durch IB Greiner – Schalltechn. Untersuchung)

3. Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl bezogen auf die Grundstücksfläche und die zulässige Anzahl der Geschoße (röm. Ziffer in der Planzeichnung).

Grundflächenzahl im Einzelnen:

- SO Lebensmittelmarkt – Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,45
- MI - Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,45
- MU1 - Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,45
- MU2 - Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,45
- WA - Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,40

4. Baugrenzen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß kann nach § 23 Abs.3 BauNVO zugelassen werden.

4.2 Für untergeordnete Anbauten wie z. B. Erker, Balkone, Außentreppen, Aufzüge und deren Überdachungen und ähnliche Bauteile wird die Überschreitung der Baugrenze und Baulinien bis max. 1,50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Gebäudelänge begrenzt.

4.3 Durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Terrassen, Pergolen dürfen die Baugrenze nach § 23, Abs. 3 bis zu 30 m² überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

5.1 Garagen und Stellplätze (ST/Stpl.) sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.

Die überbaubare Grundfläche (GR) darf auf Nachweis nach §19 Abs,4, Satz1 für Garagen und Stellplatz mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden im:

SO – Gebiet: Überschreitungen bis 100 %

WA – Gebiet: Überschreitungen bis 75 %

MI, MU1 und MU2 – Gebiete: Überschreitungen bis 75%

5.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im SO-Gebiet und MU1-Gebiet für KFZ bemisst sich nach dem Stellplatzschlüssel:

Verkaufsräume – 1 Stpl. je 20m² Verkaufsfläche, Büro: 1 Stpl. je 50 m²

Lager- und Abstellräume: 1 Stpl. je 200 m²

Restaurant, Café und Imbiss: 1 Stpl. je 10m², mind. 3 Stpl.

Wohnungen mit bis zu 2 Aufenthaltsräumen: 1 Stpl.

Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen: 1,5 Stpl.

Fahrräder: 1 Abstellplatz je 80 m² Verkaufsflächen

5.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im MU2-Gebiet und WA-Gebiet für KFZ bemisst sich nach dem gemeindlichen Stellplatzschlüssel.

6. Bauweise, Abstandsflächen, Gestaltung

6.1 Für den gesamten Geltungsbereich ist mit Ausnahme des Sondergebietes die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt. Auch Hausgruppen bis 50 m Gesamtlänge sind zulässig nach §22 Abs. 2 BauNVO.

6.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bay. Bauordnung.

6.3 Regenwasserbewirtschaftung

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz und um eine zunehmende Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken wird zur Rückhaltung des Regenwassers und zur Nutzung zur Gartenbewässerung der Einbau von Zisternen im WA-Gebiet, Im MU2-Gebiet und im MI-Gebiet festgesetzt. Die empfohlene Mindestgröße als Rückhaltevermögen beträgt pro Wohneinheit oder einer bebauten Fläche von 100 m² ca. 6 m³ Inhalt.

6.4 Dachgestaltung

Der First des Hauptgebäudes ist parallel der Längsseite auszurichten. Dachgauben sind zulässig, sowie Stand- und Quergiebel bis auf 1/3 der Hauslänge, deren Firsthöhen mit 0,5 m dem Hauptfirst untergeordnet sind. Negativdachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Für die Dacheindeckung sind aus Gründen des Klimaschutzes möglichst helle, ziegelrote u. kleinteilige Dachziegel oder Dachsteine zulässig, Flächdächer sind zu begrünen.

In den Baugebieten MU1, MU2 und WA sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 26 Grad zulässig. Nur für Anbauten, Garagen und Carports sind auch Pultdächer zulässig mit maximal derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude. Eine geringere Dachneigung bei begrüntem Dächern ist zulässig. Doppelgaragen oder Dreifachgaragen sind in der Gestaltung, insbes. Dachgestaltung anzugleichen.

In den Baugebieten SO und MI sind Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und Gründächer mit einer Dachneigung von 5 bis 28 Grad zulässig, ebenso sind Sattelgeschoße zulässig.

6.5 Solaranlagen (thermisch/elektrisch) sind auf den Dächern in möglichst zusammenhängenden Flächen anzubringen, aufgeständerte Solaranlagen (thermisch/elektrisch) sind nur bei Flachdächern zulässig.

6.6 Fassadengestaltungen in grellen Farben, Metall oder Zementfaserplatten sind nicht zulässig.

7. Seitliche Wandhöhe, Höhenlage

7.1 Die seitlichen Wandhöhen sind für die jeweiligen Gebäudetrakte in der Planzeichnung festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite. Sie darf durch Geländer um bis zu einem Meter überschritten werden bei Sattelgeschoßen.

7.2 Wegen Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser muss die Rohfußboden Oberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude ca. 25 cm über der Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante liegen.

Für die einzelnen Gebäude werden Höhenquoten über Normal Null für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss festgelegt, z. B. FFB 511.50m üNN.

Für die Bauparzelle Nord im MU1 Gebietes wird eine östliche und eine westliche Höhenquote festgelegt, der Höhenangleich muss innerhalb der Parzelle erfolgen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und

auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Wenn Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

8. Niederschlagswasserbehandlung

- 8.1 Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
- 8.2 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.
- 8.3 Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENOW zu beachten.“

9. Einfriedungen, Verkehrsflächen Sichtflächen, FW-Zufahrten

- 9.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m, gemessen OK Gelände bis OK Einfriedung zulässig. Die Einfriedung ist in einer offenen, nicht geschlossenen Ausführung zulässig und mit einer Sockel- und Bodenfreiheit von 15 cm auszuführen.
- 9.2 Innerhalb der Sichtdreiecke nach Planzeichnung sind Bepflanzungen, Werbeanlagen und sonstige Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m der nächstgelegenen Straßenoberfläche freizuhalten. Auch Stellplätze sind hier nicht zulässig.

10. Flächen für Versorgungsanlagen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen und zugänglich zu gestalten.

11. Immissionsschutz Verkehrsgeräusche

- 11.1 Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche sowie gegebenenfalls einwirkenden Gewerbegeräusche sind im gesamten Bebauungsplangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten – siehe mit Planzeichen versehene Fassaden / Fassadenabschnitte in der Planzeichnung.
- 11.2 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schalldämmten, fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen – siehe mit Planzeichen versehene Fassaden / Fassadenabschnitte in der Planzeichnung.

12. Grünordnung

- 12.1 Private Zufahrten (ausgenommen gewerbliche Nutzung) sowie nicht überdachte Stellplatzanlagen sind mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 12.2 Verkehrsbegleitende Grünfläche
Die Flächen sind zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind befestigte Rad- und Fußwege sowie Anlagen zur naturnahen Versickerung zulässig.

12.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "naturnahe Ortsrandeingrünung Süd".

Innerhalb der Fläche sind extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut (nach Vorbereitender mechanischer Bodenbereitung zur Einsaat) im Komplex mit den festgesetzten Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen sowie Einfriedungen sind nicht zulässig.

Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:

- Zäune aus Naturholz (der offene Anteil muss min. 40% der Zaunfläche betragen)
- Zäune aus Metall (z.B. Maschendraht) sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen
- Nicht zulässig sind geschlossene Abgrenzung zur Landschaft (Hecken, Mauern o.ä.)

12.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "naturnahe Ortsrandeingrünung Ost".

Innerhalb der Fläche sind 10 Strauchgruppen sowie die festgesetzten Laubbäume zu pflanzen. Je Strauchgruppe sind 3-5 Sträucher, mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 3-triebig, 1,5 x 1m versetzt zueinander im Dreiecksverband, zu pflanzen. Sichtdreiecke gem. 8.2 sind freizuhalten. Auf Grund des Übergangs zur „freien Natur“ (gem.§40 Abs.1 S.1 BNatSchG) sind als Laubbäume 1.und 2. Ordnung sowie als Sträucher ausschließlich gebietseigene Arten autochthoner Herkunft zu pflanzen.

Bauliche Anlagen und jegliche weitere Art von Flächenversiegelungen sowie Einfriedungen sind nicht zulässig. Anlagen zur naturnahen Versickerung sind zulässig.

12.5 Baum zu pflanzen 1. Ordnung

Es sind standortgerechte Laubbäume mit Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

12.6 Baum zu pflanzen 2. Ordnung

Es sind standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

12.7 Baum zu pflanzen Obstbaum

Es sind standortgerechte, sortenreine Obstbäume aus Produktion im süddeutschen Raum (Stammumfang mind. 10 cm oder Heister 150-200 cm) mit unter- und oberirdischen Verbisschutz zu pflanzen.

12.8 Um eine nachhaltige Entwicklung sowie den dauerhaften Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten, sind diese fachgerecht zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach 12 (7), (8) oder (9) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.“

12.9 Zusammenhängende Stellplätze sind nach max. 5. Stellplätzen durch einen Laubbaum 2. Ordnung (7) zu unterbrechen.

Bei Pflanzungen im Bereich von Stellplätzen oder anderen versiegelten Flächen ist ein durchwurzelbares Substrat von min. 3 x 3 m und einer Tiefe von min. 1,5 m vorzusehen. Ragt dieser Bereich in den befestigten Bereich, ist überbaubares Pflanzsubstrat einzubauen. Für eine ausreichende Belüftung sowie Bewässerungsmöglichkeit des Pflanzstandorts ist zu sorgen. Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen sind zusätzlich mit einem Anfahrtschutz (z.B. Hochbordstein, Schutzbügel) zu schützen.

13 Artenschutz

13.1 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind alle zusammenhängenden Glasflächen

> 4 m², transparente Brüstungen und Balkongeländer sowie Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler nur dann zulässig, wenn:

- Glasscheiben mit einem Reflexionsgrad < 10 % sowie zusätzlich hoch wirksame, flächige Markierungen, bspw. horizontale Streifen oder vertikale Streifen oder Punktmarkierungen (gem. Rössler et al. 2022)
- oder Glasscheiben, welche einen Reflexionsgrad von unter einem Prozent aufweisen (z.B. transluzentes, mattes oder strukturiertes Glas), eingesetzt werden.
- Alternativ bzw. zusätzlich können vorgelagerte Strukturen angebracht werden (Fassadenbegrünung, Brise soleil o. ä.)
- Die Festsetzung gilt nicht für erdgeschossige Fenster zur Warenpräsentation.

13.2 Im gesamten Plangebiet ist die Beleuchtung im Außenbereich mit Abstrahlungswinkel > 70°, Wellenlänge < 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 3000 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0) und die Horizontalen zu verwenden. Die Ausleuchtung angrenzender offener Landschaftsbereiche ist zu unterlassen. Zudem ist jegliche Beleuchtung der tatsächlich erforderlichen Mindestbeleuchtungsstärke anzupassen; nach 22:00 Uhr ist eine Reduzierung der Leuchtstärke vorzunehmen oder eine Beleuchtung mit Bewegungssensoren vorzusehen.

D) HINWEISE

1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

1.1. Der nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) ermittelte Ausgleichsbedarf von 21.364 WP wird extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Albaching mit Fl.Nrn. 2084 und 2085 der Gemarkung Utzenbichl, Gemeinde Albaching erbracht.

1.2. Die Ökokontofläche „Albaching nahe Thal“ hat zum Ziel die Erhaltung und Entwicklung einer mäßig artenreichen (seggen-, binsenreichen) Feuchtwiese (G221).

Folgende Maßnahmen erfolgen:

- Aushagerung durch viermalige Mahd und Verbringung des Mahdgutes
- Ausweitung der bestehenden Hochstaudenflur (Seggen, Mädesüß, Binsen, etc.)
- Pflegemahd der Hochstaudenflur je nach Aufwuchs alle 2-5 Jahre, dabei jeweils ca. 20 % der Fläche abwechselnd stehen lassen (Staffelmahd)
- Anlage von flachen Seigen

2 Hinweise zur Grünordnung

2.1 Bei Pflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. So müssen u.a. Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von mind. 2,0 m zum Nachbargrundstück und 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

2.2 Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage und großflächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Splitt, Wasserbausteinen oder Ähnlichem ist nicht zulässig.

- 2.3 In den festgesetzten Flächen nach 12 (2), (3), (4) und (5) ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.
- 2.4 Für die Flächen nach 12 (4) ist folgende Pflegemaßnahme einzuhalten.:
Für die extensiven Wiesenbereiche ist eine 2-schürige Mahd nach dem 15.06. und 15.09. durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutragen und abzutransportieren.
- 2.5 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Pflanzungen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Trassenachse einhalten. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

3 Hinweise zum Artenschutz

- 3.1 Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder bei deren Errichtung noch deren späteren Bestand oder Betrieb, den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.
- 3.2 Rodungsarbeiten (Bäume, Hecken und Gehölze) sind nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September gem. der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten von Brutvögeln durchzuführen.
- 3.3 Bezüglich der Einhaltung weitere Rahmenbedingungen für Beleuchtungseinrichtungen und möglicher Restriktionen wird auf § 41a BNatSchG sowie § 11a BayNatSchG hingewiesen.

4 Artenauswahl – Bäume, Sträucher

Die folgenden Artenlisten sind als Empfehlung zu verstehen und haben keinen abschließenden Charakter.

4.1 Bäume 1. Ordnung

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Silberlinde (*Tilia tomentosa*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

4.2 Bäume 2. Ordnung

- Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* 'Carrierei')
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Thüringische Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata')

- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

4.3 Artenauswahl Obstbäume

- Apfel (*Malus domestica*)
- Birne (*Pyrus communis*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Zwetschge (*Prunus domestica*)

4.4 Artenauswahl Sträucher

- Ein- / Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Gew. Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnlicher / Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus / lantana*)
- Holzapfel (*Malus silvestris*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)
- Hollunder (*Sambucus nigra*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

5 Sonstige Hinweise und Hinweise zu Entwässerung /Versickerung /Immissionsschutz

5.1 Überschneidung mit rechtsgültigem Bebauungsplan „Ortsumgehung Albaching“

Die textlichen Festsetzungen sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ortsumgehung Albaching“ werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanung innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt.

5.2 Bodendenkmalschutz

Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

5.3 Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende

Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Albaching gewährleistet. Die Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauherrn, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen der BayBO wird verwiesen.

Feuerwehrezufahrten und Zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

5.4 Barrierefreier Freiraum

Die Oberflächengestaltung aller Straßen, Wege, Höfe und Freiflächen muss die Anforderungen einer barrierefreien Erschließung nach DIN 18040-3 Ausgabe 2014-12 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum erfüllen. Durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien in der Oberflächengestaltung sollen die unterschiedlichen Nutzungen der Höfe und der „Gemeinschaftsbereiche Bereiche“ kenntlich gemacht werden. Befahrbar, private Grün- und Verkehrsflächen müssen mit wasserdurchlässigen, sickerfähigen Pflasterungen in hochwertiger Ausführung hergestellt werden.

5.5 Niederschlagswasser - Versickerung

Gemäß durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Sickerversuch) eignen sich die angetroffenen Bodenschichten für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser.

5.6 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, das wild abfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

5.7 Grundwasserabsenkung / Thermische Nutzung des Grundwassers

Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Die Ausbildung von wasserdichten Kellern wird dringend empfohlen.

5.8 Die thermische Nutzung des Grundwassers ist zulässig und im üblichen Rahmen

genehmigungspflichtig. Bohrungen zur Prüfung von oberflächennahen Grundwasserhältnisse für Grundwasserpumpenanlagen sowie Bohrungen für Erdwärmesonden sind rechtzeitig dem Landratsamt Rosenheim, Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen. Erdverlegte Kollektoren im Grundwasserbereich sind ebenso zu behandeln

5.9 Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Außerdem sind das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.“

5.10 Das Errichten von Mobilfunkantennen ist im Geltungsbereich nicht zulässig

6 Hinweise zu Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225002 / 4 vom 02.07.2025 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

Ergänzend zu den Festsetzungen sind folgende Hinweise zu beachten:

6.1 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 L_a aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt. Zudem sind die möglichen Gewerbegeräuschimmissionen entsprechend zu berücksichtigen.

6.2 Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird für alle Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau

von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.

6.3 An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um auch einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone / Terrassen) gewährleisten zu können.

6.4 Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Tages- und Nachtzeit aufgrund der Verkehrsgläusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

7 Bestandteile der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan besteht aus

- Plan mit zeichnerischen Festsetzungen
- Teil A) Zeichenerklärung planliche Festsetzungen
- Teil B) Zeichenerklärung planliche Hinweise
- Teil C) Textliche Festsetzungen
- Teil D) Hinweise
- Teil E) Verfahrensvermerke