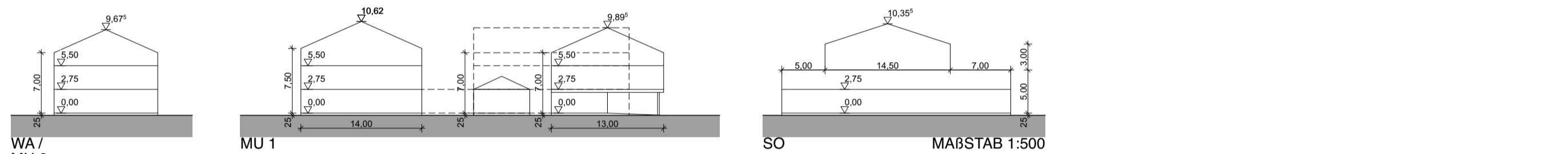


BEBAUUNGSPLAN "ALBACHING KREUZSTRASSE"



SCHNITTE - WANDHÖHE



A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

- (1) Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Sondergebiet
- (2) Urbanes Gebiet 1
- (3) Urbanes Gebiet 2
- (4) Allgemeines Wohngebiet
- (5) Mischgebiet
- (6) Mischgebiet / Abgrenzung Teilfläche s. Textliche Festsetzung

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

O	GRZ
SD	20-26°
III	7,0m

offene Bauweise	Grundflächenzahl
Dachform	Dachneigung
Geschosse	Wandhöhe

- (1) 20° - 26° Minimale bis maximale Dachneigung in Grad
- (2) SD / PD / FD/SG Satteldach / Pultdach / Flachdach/Staffelgeschoss
- (3) III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (4) WH 7,0 m Oberkante der seitlichen Wandhöhe als Höchstmaß ü.OK Fertigfußboden EG
- (5) • 511 m üNN Bezugshöhe Gelände über Normalnull (NN)

4. BAUGRENZEN

- (1) Baugrenze
- (2) Umgrenzung von Flächen für GA = Garage, St = Stellplätze, Ca = Carport

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- (1) Straßenbegrenzungslinie
- (2) Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün - Kreuzstraße
- (3) Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsberuhigter Bereich
- (4) Öffentliche Verkehrsflächen
- (5) Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung "unbefestigte landwirtschaftliche Zufahrt"
- (6) private Verkehrsfläche - öffentlich zugänglich
- (7) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
- (8) Grundstückszufahrt

6. GRÜNORDNUNG

- (1) Private Grünfläche im MU2
- (2) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
- (3) Verkehrsbegleitende Grünfläche
- (4) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "naturnahe Ortsrandeingerünung Wohngebiet".
- (5) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "naturnahe Ortsrandeingerünung Gewerbe".
- (6) Baum zu pflanzen 1. Ordnung
- (7) Baum zu pflanzen 2. Ordnung
- (8) Baum zu pflanzen Obstbaum
- (9) Zusammenhängende Stellplätze sind nach max 5. Stellplätzen durch einen Laubbaum 2.Ordnung (7) zu unterbrechen.
- (10) 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.Nr. 2084 und 2085 der Gemarkung Utzenbichl, Gemeinde Albaching erbracht.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) Fassaden/Fassadenteilebereiche mit Anforderungen an fensterunabhängige Belüftungseinrichtung und erhöhte Anforderungen nach DIN 4109 für Schlaf- und Kinderzimmer

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- (1) Bestehendes Gebäude
- (2) vorgeschlagene Bebauung
- (3) Bestehende Grundstücksgrenzen
- (4) vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (5) Höhenschichtlinie (z.B. 511,00 m)
- (6) Masszahl in Metern (z.B. 5,0 m)
- (7) Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 3360)

E) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplans für das Gebiet „Albaching – Kreuzstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom in der Zeit vom bis beteiligt.
- Die Gemeinde Albaching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom festgestellt.
(Gemeinde), den,
Bürgermeister/-in (Siegel)
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
(Landratsamt), den,
Unterzeichner/-in (Siegel)
- Ausgefertigt
(Gemeinde), den,
Bürgermeister/-in (Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanung 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 rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
(Gemeinde), den,
(Bürgermeister/-in) (Siegel)



Bebauungsplanung „ALBACHING – KREUZSTRASSE“ mit integrierter Grünordnung

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

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
Hirsberg 34, 83093 Bad Endorf
08053 - 518
la@schelle-heyse.de