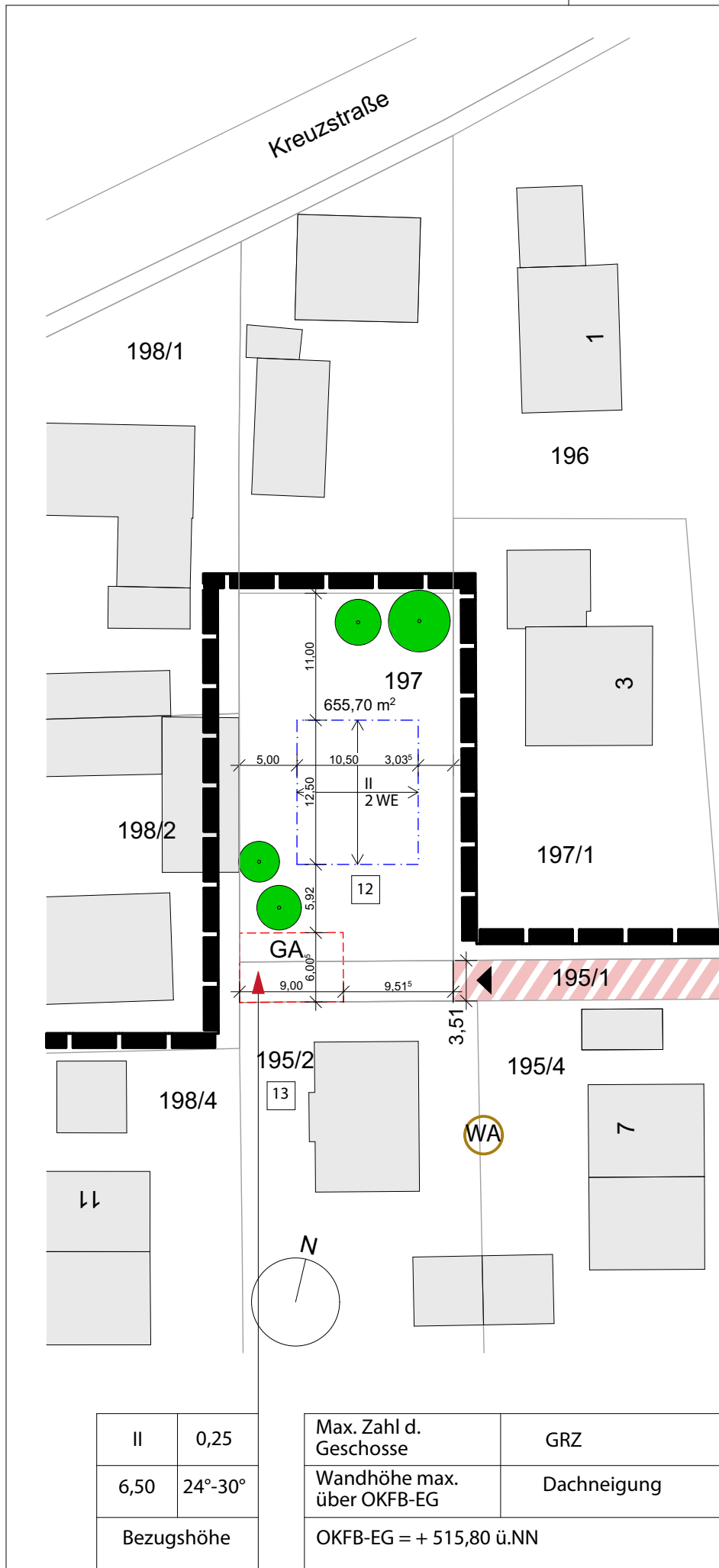




A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Allgemeines Wohngebiet
- Geltungsbereich
- Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze entspr. §23 Abs.3 BauNVO
- Firstrichtung über die längere Gebäudeseite
- Fläche für Garagen
- Grundstückszufahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung (Anliegerweg)
- Maßangabe in Metern
- zu pflanzende Bäume, vorgeschlagener Standort

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Gebäude
- Flurstücksnummer (z.B.: 123/4)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Parzellennummer (z.B.: 12)

C) WEITERE TEXTL. FESTSETZUNGEN

- Die max. zulässige Anzahl der Wohneinheit wird auf 2 WE festgelegt. Mit Nebenanlagen darf die Grundfläche um 100% (50% Gesamtversiegelung) überschritten werden.
- Abweichend von den Abstandsflächenfestsetzungen der BayBO und der gemeindlichen Abstandsflächenatzung ist eine Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von fünf Metern zulässig.
- Mit Terrassen dürfen Baugrenzen überschritten werden.
- Gauben sind zulässig (zusätzl. zu Quergiebel). Quergiebel und Gauben sind mit Schleppdach zulässig.
- Zwei KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit sind nachzuweisen.
- Die Feuerwehr Zufahrt ist zu gewährleisten.
- Niederschlagswasser und anfallendes Oberflächenwasser von privat befestigten Erschließungsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
- Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Albaching-Diebergfeld" der Gemeinde Albaching vom 31. 05. 1996.

D) VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 09.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.
- Billigungsbeschluss**
Der Bauausschuss hat die Billigung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2024 beschlossen.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und in der Zeit vom 12.02.2024 bis 18.03.2024 öffentlich ausgelegt.
- Behördenbeteiligung**
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß §4 Abs. 2 in der Zeit vom 12.02.2024 bis 18.03.2024.
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 09.01.2024 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird über die Amtstafel der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing öffentlich bekannt gemacht.

Nach §10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Albaching, den
.....(Siegel)
Rudolf Schreyer
1. Bürgermeister



10. Änderung des Bebauungsplans "Albaching - Diebergfeld" nach §13 BauGB der Gemeinde Albaching, Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing für das Grundstück Fl.Nr. 197 Gemarkung Albaching

Maßstab:	1:500	Datum:	09.01.2024
Projekt-Nummer:	23-007	bearbeitet:	27.03.2023 / 24.07.2023 / 09.01.2024
Planart / Plan-Nr.:	Änderung	gezeichnet:	B. Weig

Planung
WEIG ARCHITEKTEN Dipl.-Ing. Maria Weig
Postweg 3 • 83209 Prien am Chiemsee
Tel.: 08051 / 6642770 • info@weigarchitekten.de

.....
Unterschrift

WEIG ARCHITEKTEN

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

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 GRZ:

- GRZ = 0,25 - Größe Grundstück 655 m²
- 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.
- Die Längsseite des Gebäudes gibt die Firstrichtung vor, es wird kein Längen-/ Breitenverhältnis festgelegt.

Zu Wandhöhe und Höhenfestlegung:

- Erhöhung der Wandhöhe auf 6,50 m über OKFB-EG, da nach dem heutigen Stand der Technik mit einer höheren Dachdämmung von mind. 20cm gerechnet werden muss.
- Höhenfestlegung der OKFF – EG (Oberkante Fertiger Fußboden im EG) mit 515,80 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.

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

.....

Rudolf Schreyer
1. Bürgermeister

Prien, am 20. 03. 2023 / 24. 07.2023 /
09. 01. 2024

.....

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