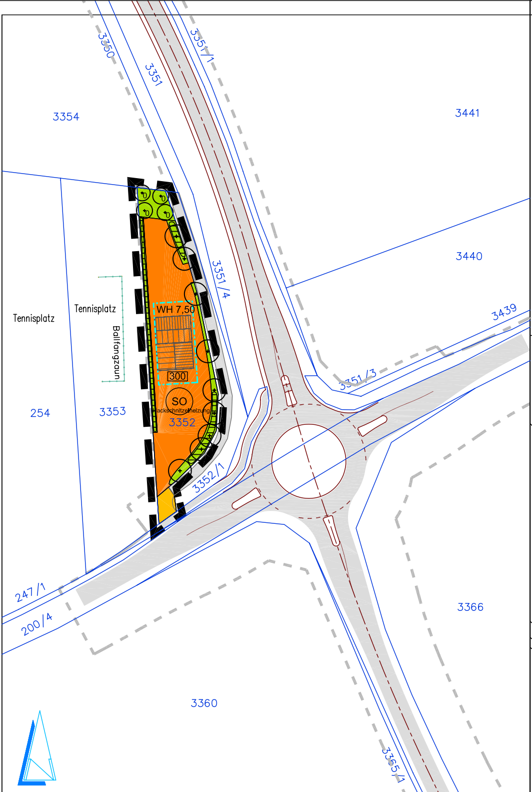
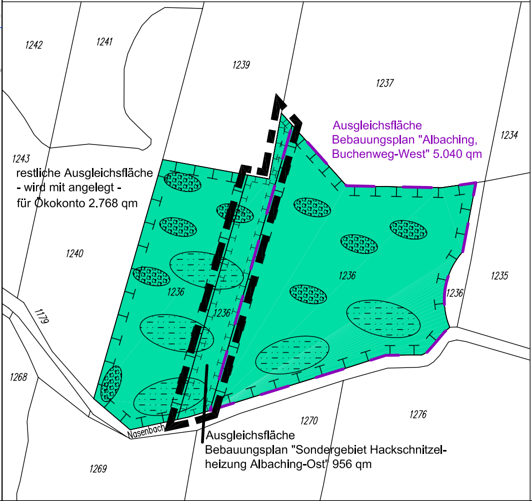


A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Albaching

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemarkung Albaching



Ausgleichsfläche
Bebauungsplan "Albaching,
Buchenweg-West" 5.040 qm

restliche Ausgleichsfläche
- wird mit angelegt -
für Ökokonto 2.768 qm

Ausgleichsfläche
Bebauungsplan "Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost" 956 qm

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

🟧 SO Hackschnitzelheizung	1.1. Sondergebiet *Fläche für regenerative Energie 'Hackschnitzelheizung' mit Stellplatzflächen und Holzlager* gemäß § 11 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

300	2.1. Grundfläche in qm, 300 qm Sie darf für befestigte Flächen (Nebenanlagen) um 100 % überschritten werden.
WH 7,50	2.2. Wandhöhe in Meter, 7,50 m

3.0. Baugrenzen

-·-·-·-	3.1. Baugrenze

4.0. Verkehrsflächen

🟨	4.1. öffentliche Verkehrsfläche

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

○	5.1. Pflanzgebot Bäume folgender Arten Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 18-20 cm, Acer platanoides, Spitzahorn; Prunus avium, Vogelbeere; Quercus robur, Stieleiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Tilia cordata, Winterlinde.
○	5.2. Pflanzgebot Obstbäume
▥	5.3. Pflanzgebot Sträucher folgender Arten, Mindestanforderung Str. o.B. 60-100 cm, Corylus avellana, Hasel; Cornus sanguinea, Roter Hartriegel; Crataegus monogyna, Weißdorn; Lonicera xylosteum, Geißblatt; Ligustrum vulgare, Liguster; Prunus spinosa, Schlehe; Rhamnus cathartica, Kreuzdorn; Rosa arvensis, Ackerrose; Viburnum lantana, Wolliger Schneeball.
🟩	5.4. private Grünfläche mit Pflanzgeboten
▨	5.5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - externe Ausgleichsfläche: extensive Wiesenfläche, keine Düngung, Mahd maximal zweimal pro Jahr, mit 20% wechselnder Brache, kein Pestizideinsatz, mit Abfuhr des Mähgutes
⬭	flache mähbare wechselfeuchte Mulden, ohne Oberboden, mit autochthoner Ansaat
⬭	flache Grobkies- und Steinschüttungen mit einigen Totholzeinlagerungen

6.0. Sonstige Planzeichen

▭	6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. ZEICHENERKLÄRUNG

2. FÜR DIE HINWEISE

―	1. Grundstücksgrenze nach Flurneuordnung
3352	2. Flurnummer nach Flurneuordnung
- - - -	3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Ortsumgehung Albaching" (Erstfassung vom 14.02.2017)
▥	4. Gebäude Planung (Vorschlag)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Sondergebiet *Fläche für regenerative Energie 'Hackschnitzelheizung' mit Stellplatzflächen und Holzlager* gemäß § 11 BauNVO sind eine Hackschnitzelheizung, Stellplätze und ein Holzlagerplatz zulässig.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Wandhöhen
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Die maximale Wandhöhe wird mit 7,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche (509,80 müNN) festgesetzt.
Die für das Sondergebiet festgelegte Wandhöhe darf von Sonderbauwerken, wie z.B. Kaminen überschritten werden. Die entsprechenden Höhen sind im Einzelfall mit den Gehemigungsbehörden abzustimmen. Als maximale Höhe für Sonderbauwerke sind 12,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche (509,80 müNN) zugelassen.

3.0. Dachgestaltung

3.1. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° bis 28° zulässig.
Es sind braune, rote oder anthrazitfarbende kleinteilige Dachplatten zu verwenden.
Nicht aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind zulässig.

4.0. Nebenanlagen

4.1. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.0. Lagerfläche

5.1. Für die Befestigung der Holzlagerfläche sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.

6.0. Grünordnung

6.1. Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7.0. Einfriedungen

7.1. Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

8.0. Versorgungsleitungen

8.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

9.0. Wasserwirtschaft

9.1. Starkniederschläge
Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrt, Installationsdurchführungen etc.).

10.0. Sonstige Festsetzungen

10.1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes "Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost" tritt für den räumlichen Geltungsbereich nach Ziff. B.1. 6.1. der Bebauungsplan "Ortsumgehung Albaching" außer Kraft.
Mit diesem Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Ortsumgehung Albaching" vollinhaltlich überplant.

D. TEXTLICHE HINWEISE

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

2. Immissionen
Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Mabß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

3. Denkmalschutz - Bodendenkmäler
Zutagetretende 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. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Plangebiet Überflurhydranten in ausreichender Anzahl anzubringen.

5. Bei Baubeginn ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien durch den Bau nicht beschädigt werden. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Telekommunikationslinien einzuhalten.

6. Hinweise der Wasserwirtschaft
a) Niederschlagswasserbehandlung
Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. 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. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammetem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENOG zu beachten.
Anfallendes Niederschlagswasser ist breitflächig zu verdunsten und über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die Versickerung hat jeweils auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen, falls möglich.

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

E. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2023 hat in der Zeit vom 09.01.2024 bis 09.02.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2023 hat in der Zeit vom 09.01.2024 bis 09.02.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... im Internet unter www.albaching.de veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet hat der Entwurf im selben Zeitraum als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.albaching.de in das Internet eingestellt.

6. Die Gemeinde Albaching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Albaching,

Rudolf Schreyer (Siegel)
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Albaching,

Rudolf Schreyer (Siegel)
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 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,

Rudolf Schreyer (Siegel)
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ALBACHING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "Sondergebiet Hackschnitzelheizung Albaching-Ost"

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

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 06.12.2023
Vorentwurf: 19.12.2023
Entwurf: 20.02.2024

Entwurfsverfasser:

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