

Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Kaiserreich – südlicher Teil“ i.d.F. vom 27.03.2019 inkl. der 1. Änderung i.d.F. vom 22.04.2020.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)
- 1.2.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 2.1.1 Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es ist eine Grundflächenzahl von **0,60** zulässig.
- 3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von **0,90** überschritten werden.
- 3.2  **473,0** Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null, hier 473,0 m ü. NHN
- 3.3 Es ist eine Wandhöhe von maximal **17,0 m** zulässig.  
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.4 Es ist eine Gesamthöhe von maximal **18,0 m** zulässig.  
Die Gesamthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem vermessenen Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von bis zu 73 m zulässig sind.

4.2  Baugrenze

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Tiefgaragen und offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Fläche von je 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 3,0 m festgesetzt und gemäß A 3.3 bemessen.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 14° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Das Dachgeschoss darf ein Staffelgeschoss sein. Die an das Staffelgeschoss angrenzende Dachterrasse muss nicht begrünt werden.

6.2 Werden Dacheindeckungen aus Metall verwendet, sind diese mit einer Schutzschicht zu versehen, die die Auswaschung toxischer Metallionen verhindert.

6.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

## 7 Einfriedungen, Werbeanlagen und Beleuchtung

7.1 Einfriedungen sind als Metallzäune mit senkrechten, max. 10 mm dicken Stäben sowie als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

Abweichend sind Zaunhöhen gleicher Ausführung bis zu 2 m Höhe zulässig, wenn sicherheitstechnische Belange dies erfordern.

7.2 Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:

7.2.1 Es ist eine Werbestele im Einfahrtsbereich zulässig, die auf im Geltungsbereich vorhandene Unternehmen hinweist. Sie darf maximal 7,0 m hoch, maximal 2,5 m breit und maximal 0,7 m tief sein. Es gilt der Höhenbezugspunkt gemäß A 3.2.

7.2.2 Es sind zwei Außenwerbeanlagen am Gebäude zulässig, die auf im Geltungsbereich vorhandene Unternehmen hinweisen. Sie dürfen jeweils maximal 2,0 m hoch und 3,0 m breit sein.

- 7.3 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume, inklusive der Werbestelen, sind nur LED-Leuchten mit einer insektenfreundlichen Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Es sind geschlossene Leuchtengehäuse zu nutzen und der Lichtstrahl nach unten zu richten. Bewegliche Lichter oder blinkende Blitzeffekte sind unzulässig.

## 8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3  Straßenbegleitgrün
- 8.4  Einfahrt/ Ausfahrt  
Die Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück ist nur an der festgesetzten Stelle zulässig.
- 8.5 Für Zufahrten und Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Dies gilt nicht für Flächen, die direkt über einer Tiefgarage liegen.

## 9 Flächen für Versorgungsanlagen



- Flächen für Versorgung mit der Zweckbestimmung  
Löschwasserversorgung für die Feuerwehr

## 10 Grünordnung

- 10.1  private Grünfläche als Ortsrandeingrünung  
In der Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 10.2  zu erhaltender Baum, mit Bezeichnung der Art
- 10.3  zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann von der Planzeichnung um bis zu 6 m abweichen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Bäumen und 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.  
Für jeden Baum sind mind. 20 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum und ein mind. 1,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.
- 10.4  zu erhaltende Sträucher

- 10.5  zu pflanzende Sträucher  
Es sind zwei Gehölzgruppen mit je 10 standortgerechten Sträuchern, jeweils in zwei Reihen im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 2 m zu pflanzen.
- 10.6 Die Nordfassade ist mit Klettergehölzen zu begrünen. Je 10 laufender Meter zu begrünender Fassade sind drei Pflanzen vorzusehen.
- 10.7 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
  - Bäume sind als standortgerechte Laubbäume I. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- 10.8 Gemäß A 10.2 und A 10.4 zu erhaltende sowie gemäß A 10.3 und A 10.5 zu pflanzende Gehölze sind während Baumaßnahmen durch Baumschutzzäune zu schützen.
- 10.9 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 11 Natur- und Artenschutz
- 11.1 Der naturschutzfachliche Ausgleich wird mit 17.662 Wertpunkten auf der Flurnummer 3320, Gemarkung und Gemeinde Albaching, erbracht und dem Eingriffsflurstück 395/7, Gemarkung Kiefersfelden, verbindlich zugeordnet.

## 12 Immissionsschutz

- 12.1  Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)
- 12.2 Es werden die Festsetzungen aus dem aktualisierten Schallgutachten ergänzt, sobald dieses vorliegt.

## 13 Bemaßung



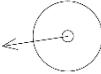
Maßzahl in Metern, z.B. 10 m

## B Nachrichtliche Übernahmen



Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Inntal Süd“

## C Hinweise

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze  |
| 2 | 395/7   | Flurstücksnummer, z.B. 395/7  |
| 3 |  | bestehende Bebauung   |
| 4 |  | geplante Bebauung   |
| 5 |  | geplante Stellplätze  |
| 6 |  | Baum, zu versetzen  |
| 7 |   | Geländevermessung mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 473,0 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)) => <i>wird ergänzt, sobald sie vorliegt</i> |

### 8 Grünordnung

- 8.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 8.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 8.3 Bei Pflanzungen wird hinsichtlich der standortgerechten Gehölzauswahl auf den hohen Grundwasserstand und die feuchten Bodenverhältnisse hingewiesen.

### 9 Artenschutz

- 9.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

### 10 Immissionsschutz

Es werden Hinweise aus dem aktualisierten Schallgutachten ergänzt, sobald dieses vorliegt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wird um Stellungnahme gebeten.

**11 Oberflächenwasserbeseitigung, Schicht-/ Grundwasser**

Es werden ggf. notwendige Hinweise zum Wassermanagement ergänzt, sobald feststeht, wie dieses genau erfolgt. Derzeit wird von einer Versickerung über Rigolen ausgegangen.

Das Wasserwirtschaftsamt wird um Stellungnahme gebeten.

**12 Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

**13 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

**14 DIN-Normen**

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. <https://www.dinmedia.de/de/normen-services/auslegestellen#/>

Nächste Auslegestelle: Technische Hochschule Rosenheim, Hochschulstraße 1, 83024 Rosenheim, <https://www.fh-rosenheim.de>

Sie werden zudem bei der Gemeinde Kiefersfelden zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden darüber hinaus über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage            Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme            Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde                Kiefersfelden, den .....

.....  
Erster Bürgermeister, Hajo Gruber

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis ..... zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... eingeholt.
6. Die Gemeinde Kiefersfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kiefersfelden, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Hajo Gruber

7. Ausgefertigt

Kiefersfelden, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Hajo Gruber

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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 wird hingewiesen.

Kiefersfelden, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Hajo Gruber