

Präambel

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches, des Bayer. Naturschutzgesetzes, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ als Satzung.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung, verdrängt diese im Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan Nr.53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ unberührt.

A) PLANZEICHNUNG




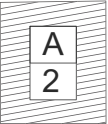
B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

§ 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

§ 2 Art der baulichen Nutzung


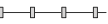
- (1) **GE** Gewerbegebiet nach §8 BauNVO.
- (2) Zulässig sind im GE folgende Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- (3) Abweichen von §8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind folgende Nutzungen in den GE generell unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen

- (4) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- (5)  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- (6)  Innerhalb der mit nebenstehendem Planzeichen belegten Flächen ist die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Allgemein zulässige Nutzung eingeschränkt auf:
Lagerhäuser
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
 - der max zulässigen Vollgeschosse
 - der max zulässigen Grundfläche
 - der max zulässigen Gebäudehöhe und Wandhöhe üNN
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für Anbauelemente z.B. Balkone, Wintergärten, Vordächer, Be- und Entladeeinrichtungen sind gemäß § 23 Abs 3 BauGB als Ausnahme zulässig.
- (2) GR 5.500 m² Maximal zulässige Grundfläche in m² (5.500 m²) bezogen auf den gesamten Bauraum.
- (3) Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 60% der GR, jedoch nicht über eine GRZ von 0,95 hinaus zulässig.




§ 4 Höhenentwicklung

- (1)  OK_{WH} 488,10 Maximal zulässige absolute Oberkanten der Wandhöhen über Normal Null (z.B. Oberkante Wandhöhe max. 488,10 m über Normal Null)
- (2)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen gemäß § 4 (1)
- (3) II maximal zwei Vollgeschosse



§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenzen


§ 6 Grünordnung

- (1)  Baum zu erhalten
Bei Ausfall standortgerechte Ersatzpflanzung
- (2)  Baum anzupflanzen
- (3)  Private Grünfläche

§ 7 Flächen für Stellplätze und Garagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- (2)  Privater KFZ - Parkplatz

§ 8 Das Dach

- (1) Es sind Dachflächen mit einer Dachneigung vom 5° - 26° zulässig.
- (2) Auf Dachflächen über 10m² sind nur Ziegel oder Dachsteine in Rot- oder Anthrazittönen zulässig. Bei Dachflächen mit einer Neigung von 10° und darunter, sind auch metallische Eindeckungen zulässig. Dachaufbauten können zugelassen werden.
- (3)  Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend bei nebenstehendem Planzeichen zwingend vorgeschrieben. Nur gleichschenklige Satteldächer zulässig.
- (4) Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Kamine, Entlüftungen, Dachausstiege, Antennen und Satellitenempfangsanlagen, sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.
Ihr höchster Punkt darf maximal 3,0 m über der realisierten Dachfläche liegen.
Dachaufbauten sind, unabhängig ihrer Höhe, um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

§ 9 Abstandsflächen

- (1) Innerhalb der Bauräume gelten die Abstandsflächenbestimmungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.
Entlang der Baugrenzen werden die Mindestabstände durch die Baugrenzen und die höchstzulässigen Gebäudehöhen definiert.

§ 10 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

- (1) Die Festsetzungen 1.2, 8.1, 8.2 und 8.3 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans Nr.53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich ersetzt.

§ 11 Immissionsschutz

- (1) Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Immissionsrichtwertanteile, weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.








Immissionsort 1: Wohnhaus Hermann-Löns-Straße 21
Immissionsrichtwertanteil tags 59 dB(A)
Immissionsrichtwertanteil nachts 44 dB(A)

Immissionsort 2: Wohnhaus Haidenholzstraße 74
Immissionsrichtwertanteil tags 55 dB(A)
Immissionsrichtwertanteil nachts 40 dB(A)

Die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 sind zu beachten.

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurgrenzen mit Flurnummern
- (2)  Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen (mit Hausnummer)
- (3)  Geplanter Baukörper
- (4)  zur Disposition stehende Baukörper
- (5)  zur Disposition stehende Bäume
- (6)  Höhenpunkt Bestandsgelände in Metern über Normal Null mit maximal möglichen Gebäudehöhe am Höhenpunkt in Metern
- (7)  Bestehende Trafostation

C.2 Gemeindliche Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Stephanskirchen von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neuste Fassung bei Beschluss dieser Änderung:

- (1) Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 08.01.2015

C.3 Baulicher Schutz gegen Starkregenereignissen

Hinsichtlich der Gefahr durch Starkregenereignisse sind folgende bauliche Rahmenbedingungen einzuhalten:

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der am Grundstück anliegenden Straße liegen.

- (2) Das Gebäude sollte bis Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

C.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) 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. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (2) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.
- (3) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- (4) Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig, (§ 37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.


C.5 Bodendenkmäler

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C.6 Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist (wie auch vor der Bebauungsplanänderung) Rechnung zu tragen.
Im Rahmen der Bauausführung ist sicher zu stellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwider gehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Baumfällarbeiten, Gehölzentfernungen sowie Abriss oder Umbauarbeiten zu beachten.

C.7 Hinweise Immissionsschutz

- (1)  Eingeschränkte Nutzung der Pkw-Stellplätze in Flächen P_{Tag} zur Einhaltung von Immissionsrichtwerte
Gemäß Schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Süd, Bericht-Nr. F17/232-LG vom 10.08.201 ist eine Nutzung der Pkw-Stellplätze in Flächen P_{Tag} innerhalb des Nachtzeitraumes zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht zulässig. Die nächtliche Nutzung der Stellplätze ist durch ein Zufahrtsbeschränkung wie z.B. eine Schranke entsprechend auszuschließen.
- (2) Gemäß Schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Süd, Bericht-Nr. F17/232-LG vom 10.08.201 sind bei Betrieb der im Plangebiet geplanten Produktionshalle innerhalb des Nachtzeitraumes (22:00 bis 06:00 Uhr) sämtliche zu öffnenden Außenbauteile der Halle wie z.B. Türen, Tore, Rolltore, Dachoberlichter und Fenster kontinuierlich geschlossen zu halten

D) HINWEISE DURCH TEXT

ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BESTANDSBEBAUUNGSPLANS

- (1) Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan unverändert weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen in der zur Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans gültigen Fassung anzuwenden.

E) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.05.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ mit Begründung in der Fassung vom 2017 wurde am2017 vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2017 bis2017 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand vom2017 bis2017 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2017 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom2017 wurde die 3.Änderung des Bebauungsplans in Fassung vom2017 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den
(Siegel)

.....
Rainer Auer, 1. Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß
§10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ inkl. Begründung tritt damit in Kraft und wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stephanskirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Stephanskirchen, den
(Siegel)

.....
Rainer Auer, 1. Bürgermeister



Gemeinde Stephanskirchen

LANDKREIS ROSENHEIM

3. Änderung des Bebauungsplans Nr.53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ im Verfahren nach §13a BauGB

ENTWURFom
in der Fassung vom 13.11.2017

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 2200 f. 08052 9175
e. buero@wuestinger.de

Gemeinde:

GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN

Rathausplatz 1
83071 Stephanskirchen
t. 08031/7223
e. poststelle@stephanskirchen.de
