Präambel

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan Nr. 40a "Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg" als Satzung.

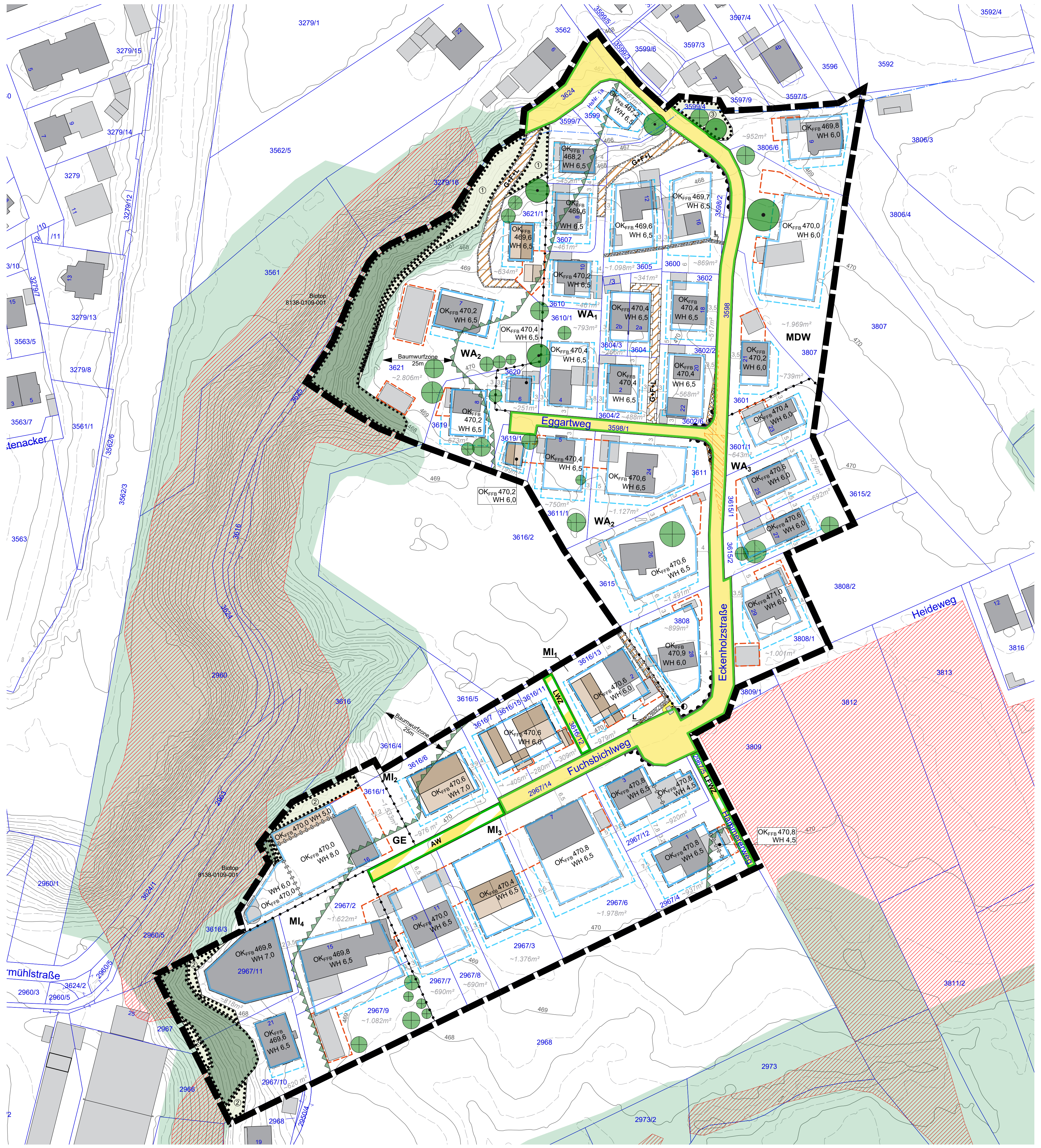
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 40a "Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg" ersetzt dieser den Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ vollständig.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10 20 30 40 50 Zeichnung ist bedingt zur Maßentnahme geeignet

System UTM32



B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

§ 1 Allgemeines

(1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(2) Abgrenzung Unterschiede Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) **WA$_1$** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. WA$_1$)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

(2) **MDW** Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO

Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 2 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 3 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

(3) **MI$_2$** Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit Nummer (z.B. MI$_2$)

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(4) **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe oder Logistikbetriebe und die Nutzungen Nr. 3 (Tankstellen) sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Es sind differenziert nach den einzelnen Baugebieten die nachfolgend aufgeführten Grundflächenzahlen "GRZ" zulässig:

WA1, WA2 und WA3 nach § 2 (1)	GRZ 0,25
MDW nach § 2 (2)	GRZ 0,25
MI$_1$, MI$_2$, MI$_3$ nach § 2 (3)	GRZ 0,25
MI$_4$ nach § 2 (3)	GRZ 0,30
GE nach § 2 (4)	GRZ 0,60

(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (1), Dörflichen Wohngebieten nach § 2 (2) und Mischgebieten nach § 2 (3) bis zu einer GRZ von 0,35 (inkl. Anlagen nach § 3 (1)) durch Balkone, Terrassen und Vordächer überschritten werden.

(3) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (1), Dörflichen Wohngebieten nach § 2 (2) und Mischgebieten nach § 2 (3) bis zu einer GRZ von 0,45 (inkl. Anlagen nach § 3 (1) und (2)) durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

(4) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA$_2$ und WA$_3$ nach § 2 (1) und den Dörflichen Wohngebieten nach § 2 (2) bis zu einer GRZ von 0,60 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA$_1$ und den Mischgebieten nach § 2 (3) bis zu einer GRZ von 0,70 (jeweils inkl. Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze oder sonstige versiegelte/baulich genutzte Flächen überschritten werden.

(5) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf in den Gewerbegebieten nach § 2 (4) bis zu einer GRZ von 0,80 (inkl. Anlagen nach § 3 (1)) durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sowie durch Zufahrten, Zuwegungen, sonstige versiegelte/baulich genutzte Flächen, offene Lagerflächen und Rangierflächen überschritten werden.

(6) Über die Festsetzungen nach § 3 (2) bis (5) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

(1) OK$_{FFB}$ 469,6 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK$_{FFB}$ 469,6 m ü. NHN).

(2) WH 6,0 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,0 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite. Bei Flachdächern gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung.

(3) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Baugrenzen

(2) Baugrenze für Terrassen
Innerhalb der mit nebenstehender Signatur abgegrenzten Fläche sowie den Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 9 (1) sind Terrassen zulässig.

§ 6 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (1) sowie dem Dörflichen Wohngebiet nach § 2 (2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 16 m betragen.

§ 7 Gebäudeform

Im gesamten Geltungsbereich ist als Grundform der Hauptbaukörper ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mind. 1 zu 1,2 (oder länger) festgesetzt.

§ 8 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht. Hiervon ausgenommen ist die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, diese gilt weiterhin uneingeschränkt.

§ 9 Garagen, Carports und Nebenanlagen

(1) Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

(2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche über 10 m² sind nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 9 (1) und innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.

(3) Abweichend von § 9 (2) sind innerhalb des WA$_1$ Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

(4) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO müssen außerhalb der Flächen nach § 9 (1) einen Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 11 (2) einhalten.

(5) Von den Regelungen nach § 9 (2) ausgenommen sind offene, nicht überdachte Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen sowie offene Pools.

(6) Mülltonnenabstellplätze sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

(7) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen eine max. Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist definiert als Abstand zwischen den gedachten Schnittpunkten der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (bei Flachdächern der höchste Punkt des oberen Abschlusses der Attika) und dem geplanten Gelände, senkrecht gemessen, an der traufseitigen Wand.

§ 10 Dächer

(1) Bei Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 18° - 28° zulässig. Der First des Hauptbaukörpers ist parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers und in dessen Mitte zu situieren.

(2) Abweichend von § 10 (1) sind folgende Dachausführungen zulässig:

a) Im MI$_4$ nach § 2 (3) und GE nach § 2 (4) sind auch Flachdächer, flach geneigte Dächer und Pultdächer bis zu einem Neigungswinkel von 10° zulässig.

b) Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Pultdächer oder Flachdächer zulässig, wenn diese max. 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mind. 0,6 m unter der tatsächlichen realisierten Wandhöhe im Sinne des § 4 (2) des Hauptdaches liegt. Bei Pultdächern muss der First direkt an den Hauptbaukörper anschließen und die Dachneigung darf max. 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.

c) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind auch als Pultdach sowie als flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig. Die Dachfläche darf 30 m² nicht überschreiten.

d) Dachflächen von Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe nach § 4 (2) von nicht mehr als 4,5 m sind auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Die Dachflächen dieser Dächer dürfen dabei jedoch 50 m² je Dach nicht überschreiten.

Die Dachflächen nach § 10 (2) b), c) und d) dürfen dabei zusammen 40% der Gesamtdachfläche eines Gebäudes mit den zugehörigen Nebenanlagen und Garagen nicht überschreiten.

(3) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m² nur einheitliche, nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot-, Braun- oder Grautönen zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind, so diese nicht nach § 10 (4) ausgeführt werden, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

(4) Abweichend von § 10 (3) sind auch nachfolgende Dachdeckungen zulässig:
- Geneigte Dachflächen nach § 10 (2) a), b), c) und d) als nicht glänzende Metalleindeckungen in roten, braunen oder grauen Farbton
- Flachdächer nach § 10 (2) b) und d) als Gründach mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm
- Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 10 (2) c) als transparente Dächer

(5) Grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) mit gleicher Geschossigkeit sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden, was nicht für die Situierung von Nebenanlagen am Hauptgebäude gilt.

(6) Dachaufbauten und die Dachgestaltungen müssen folgenden Rahmenbedingungen folgen:
a) Technisch notwendige Aufbauten, Kamine, Entlüftungsrohre sind uneingeschränkt zulässig.
b) Solar- und Photovoltaikanlagen sind uneingeschränkt zulässig.
c) Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen nicht mehr als 10% der jeweiligen Dachfläche ausmachen.
d) Zwerch- bzw. Quergiebel oder Gauben sind zulässig, wenn:
- je angefangenen 10 m Fassadenlänge max. ein Zwerch- bzw. Quergiebel oder eine Gaube situiert wird.
- die Gesamtbreite der Zwerch- bzw. Quergiebel oder der Gauben auf einer Gebäudeseite zusammen max. 55% der zugehörigen Fassadenlänge einnimmt.
- die Dachneigung des Zwerch- bzw. Quergiebels oder der Gaube mind. die Dachneigung des Hauptdaches aufweist und max. 5° steiler als diese ist. Abweichend davon ist bei Schleppgauben oder -giebeln eine Dachneigung von 5° oder steiler zulässig.
- Zwerch- bzw. Quergiebel oder Gauben einen Mindestabstand von 1,0 m zur Giebelwand einhalten.
- der First des Zwerch- bzw. Quergiebels oder der Gaube sowie der Dachanschnitt von Schleppgauben oder -giebeln lotrecht mind. 0,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegt.
- die seitliche Wandhöhe des Zwerch- bzw. Quergiebels oder der Gaube die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 2,0 m überschreitet.

(7) Auf Flachdächern müssen Dachaufbauten mind. um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Attika zurücktreten. Ausgenommen sind aufgeständerte Solaranlagen.

(8) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (1), den Dörflichen Wohngebieten nach § 2 (2) sowie den Mischgebieten MI$_1$ bis MI$_3$ nach § 2 (3) sind bei allen geneigten Dachflächen größer 10 m² Dachüberstände erforderlich. Der Dachüberstand bei Gebäuden bis 16 m Länge ist giebel- sowie traufseitig mit mind. 0,75 m auszuführen. Für untergeordnete Gebäudeteile, Gauben und Quergiebel, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zulässig, mind. jedoch 0,30 m. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dacheindeckung gemessen.

§ 11 Erschließung

(1) Straßenbegrenzungslinie

(2) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(3) AW Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anwohnerweg"

(4) LWZ Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Zufahrt"

(5) LFWZ Beschränkt öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg, Land- und Forstwirtschaftlicher Verkehr frei "

(6) Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

(7) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Einfriedungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der anliegenden Straßenverkehrsfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke). Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,5 m Höhe sind zulässig.

(8) G+F+L Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - Es ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Flurstücke und des zuständigen Versorgungsunternehmen dinglich zu sichern.

(9) L Fläche mit Leitungsrecht - Es ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde zu sichern.

(10) ◐ Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stromversorgung"

§ 12 Einfriedungen und Einfassungen

(1) Es sind nur folgende Einfriedungen zulässig:
- Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht).
  Der offene Anteil muss mind. 40% der Zaunfläche betragen.
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

(2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden haben.

(3) Mauern und massive (gemauerte, betonierte o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sowie Gabionenmauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind beidseitig von Toren und Türen als Einfriedung dienende massive Pfeiler bis zu einer Breite/Tiefe von 1,0 m zulässig.

(4) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,6 m und bis zu einer Länge von 7,0 m je Mauer zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen den Einzelmauern einzuhalten. Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,6 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

§ 13 Grünordnung

(1) Mit Ausnahme der Verkehrsflächen nach § 11 (2) bis (5) sowie von Zufahrten sind in den Allgemeinen Wohngebieten sowie dem Dörflichen Wohngebiet nach § 2 (1) und § 2 (2) alle befestigten Flächen und in den Mischgebieten nach § 2 (3) mind. 50% der befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

(2) Stellplätze sind über die Regelung nach § 13 (1) hinaus grundsätzlich und in allen Baugebieten mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

(3) ① Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Nummer (z.B. Nummer 1).

(4) Innerhalb der Flächen mit Bindungen und für den Erhalt von Bepflanzungen nach § 13 (3) mit der Nummer 1 ist der bestehende Wald in einen gestuften Waldrand mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen mit geringer Wuchshöhe und vorgelagertem Krautsaum umzuwandeln. Die Qualität der angrenzenden Biotopkartierung Nr. 8138-0109-001 ist dabei in dessen Umgrenzung zu erhalten. Bauliche Anlagen sowie jegliche weitere Arten von Flächenversiegelungen und intensive Nutzungen sind in der Fläche nicht zulässig.

(5) Innerhalb der Flächen mit Bindungen und für den Erhalt von Bepflanzungen nach § 13 (3) mit der Nummer 2 sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Weiter ist auf den Flächen eine sukzessive Entwicklung von Gehölzstrukturen (standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume mit geringer Wuchshöhe) und extensive Wiesenbereiche sicherzustellen. Die Qualität der angrenzenden Biotopkartierung Nr. 8138-0109-001 ist dabei in dessen Umgrenzung zu erhalten. Bauliche Anlagen, Lagerflächen sowie jegliche weitere Arten von Flächenversiegelungen und intensive Nutzungen sind in der Fläche nicht zulässig.

(6) Innerhalb der Flächen mit Bindungen und für den Erhalt von Bepflanzungen nach § 13 (3) mit der Nummer 3 sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sowie jegliche weitere Arten von Flächenversiegelungen und intensive Nutzungen sind in der Fläche nicht zulässig.

(7) Bestehender Baum zu erhalten (Kronendurchmesser nach Luftbild)

(8) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 (1), dem Dörflichen Wohngebiet nach § 2 (2) und den Mischgebieten nach § 2 (3) ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10 m und einer Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Alternativ sind heimische, standortgerechte Obstbäume mit einer Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Bestehende Laubbäume können angerechnet werden.

(9) Bäume und Sträucher nach § 13 (4) - (8) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall von Bäumen sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 13 (8) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

C) Kennzeichnung durch Planzeichen und Text

C.1 Baumwurfgefährdeter Bereich

Die Flächen innerhalb des Umgriffs befinden sich innerhalb eines baumwurfgefährdeten Bereichs (25 m Bereich zum angrenzenden Wald). Eine Gefährdung von baulichen Anlagen und Personen durch umfallende Bäume oder durch abbrechende Äste ist zu beachten.

C.2 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts "Biotopflächen". Die gekennzeichnete Fläche stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Teilflächen des kartierten Flachlandbiotops 8138-0109-001 "Zwei Bachschluchten S-Westerndorf" dar. Die Flächen sind von intensiven Nutzungen, baulichen Anlagen sowie jeglichen weiteren Arten von Flächenversiegelungen freizuhalten. Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölzstrukturen und deren Qualitäten sind zu erhalten. Zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den baumwurfgefährdeten Bereich nach C.1 sind lediglich Pflegemaßnahmen zulässig.

D) Hinweise durch Planzeichen und Text

D.1 Hinweise durch Planzeichen

(1) 14 Bestehender Baukörper mit Nebenanlagen, Vordächern und Hausnummer

(2) Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage

(3) 3611 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

(4) 470 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

(5) ~262 m² Hinweis zur Grundstücksgröße

(6) Mischwald- und Gehölzsaumflächen außerhalb des Geltungsbereichs (nach Luftbild)

(7) Biotop 8138-0109-001 Kartierte Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereiches als Hinweis, mit Nummer

(8) Bestehender Baum (nach Luftbild) - Erhalt empfohlen

(9) 6 Bemaßung in Metern (z.B. 6,0 m)

(10) Sichtdreieck entsprechend 30 km/h - Anfahrtssicht 3,0 m / Schenkellänge 30 m

(11) Verrohrter Wäschebach, Schutzzone 2,5 m beidseitig Leitungsachse

(12) Gemeindlicher Regenwasserkanal, Schutzzone 0,5 m beidseitig Leitungsachse

(13) Wasserleitung, Schutzzone 0,5 m beidseitig Leitungsachse

D.2 Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Stephanskirchen von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellen Fassung.

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

(2) Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

D.3 Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzugs durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

D.4 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

(1) Allgemein gilt: Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Es wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) einhalten.
Unter Umständen ist eine ortsnahe Versickerung durch die bestehenden Bodenverhältnisse nicht überall möglich. In den anliegenden Straßenverkehrsflächen besteht ein Mischwasserkanal. In diesen kann eingeleitet werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung mit angemessenem Aufwand nicht möglich ist.

(2) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf sowie ob eine Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (Feststellung von verschmutztem oder unverschmutztem Niederschlagswassers) vorliegt und die TRENGW eingehalten werden. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar oder muss von den TRENGW oder TRENOG abgewichen werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen. Die Arbeitsblätter DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb" und DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sind zu beachten.

(3) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser als wild abfließendes Oberflächenwasser von den Baugrundstücken auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

D.5 Hinweise zum Schutz gegen Starkregenereignisse und Schichtwasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

(1) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mind. 25 cm über dem umliegenden, anstehenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie sind andere geeignete Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser zu ergreifen.

(2) Öffnungen von baulichen Anlagen (z.B. Eingänge, Treppenabgänge, Einfahrten in Garagen) sind zum Schutz vor Überflutungen oder eindringendem Wasser durch geeignete, angepasste bauliche Maßnahmen (z.B. Überhöhungen) gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.

(3) Gebäude sind an Stellen, an denen ein Anstauen von wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser zu befürchten ist, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes bzw. des möglichen Wasserstandes wasserdicht zu errichten bzw. konstruktiv so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

D.6 Hinweise zur Grünordnung

(1) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage und großflächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Splitt, Wasserbausteinen oder Ähnlichem ist nicht zulässig.

(2) Bei Pflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gem. der Art. 47 bis 50 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) zu beachten. U.a. müssen Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, einen Pflanzabstand von mind. 2,0 m zum Nachbargrundstück und mind. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

(3) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sowie das verrohrte Teilstück des Wäschebachs sind von Bepflanzungen freizuhalten. Pflanzungen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Trassenachse einhalten. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

D.7 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 (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 Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwidergehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Sanierungs-, Umbau- oder Abrissarbeiten zu beachten.

(2) Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (Brutzeit 01. März bis 30. September) zulässig. Rodungsarbeiten sind somit nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

(3) Bzgl. Beleuchtungseinrichtungen und möglicher Restriktionen wird auf Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.

D.8 Hinweise zum Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

D.9 Hinweis zu Emissionen aus der Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Emissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen zu rechnen.

D.10 Hinweis zu Datengrundlagen

(1) Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim (ADBV), Stand: Juli 2025; Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 32N. Die Lagegenauigkeit entspricht den amtlichen Vermessungsdaten. Die Flurstücksgrenzen sind aus der DFK übernommen und dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Unterlagen des ADBV.

(2) Digitales Geländemodell 1m (DGM1), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV), München; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHHN2016. Die Darstellungen der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LDBV.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Stephanskirchen hat in seiner Sitzung vom 01.07.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a "Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40a in der Fassung vom 09.01.2026 hat in der Zeit vom 04.02.2026 bis 09.03.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40a in der Fassung vom 09.01.2026 erfolgte mit Schreiben vom 30.01.2026. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung innerhalb eines Monats gegeben.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40a mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.03.2026 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2026 bis 15.06.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Rathausplatz 1, 83071 Stephanskirchen; Zimmer 1.09) zu den allgemein üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40a mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2026 beteiligt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

6. Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.07.2026 den Bebauungsplan Nr. 40a "Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg" in der Fassung vom 02.07.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Stephanskirchen, den 03.08.2026

   Siegel

   ....
   Karl Mair, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Stephanskirchen, den 18.09.2026

   Siegel

   ....
   Karl Mair, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 40a "Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg" wurde am 23.09.2026 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 40a "Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg" mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Stephanskirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 40a "Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Stephanskirchen, den 24.09.2026

   Siegel

   ....
   Karl Mair, Erster Bürgermeister

Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

Bebauungsplan **Nr. 40a "Westerndorf - Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg"**

Satzung vom 30.07.2026
in der Fassung vom 02.07.2026

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:
STEPHANSKIRCHEN
Rathausplatz 1 83071 Stephanskirchen
t. 08031 7223 0 f. 08031 7223 20
e. poststelle@stephanskirchen.de

Projektnummer 1459