Gemeinde Stephanskirchen

LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan **Nr. 40b "Neumühle"**

ENTWURF ***in der Fassung vom 14.09.2026***

Satzung vom .....

in der Fassung vom .....

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

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

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. 40b "Neumühle" als Satzung.

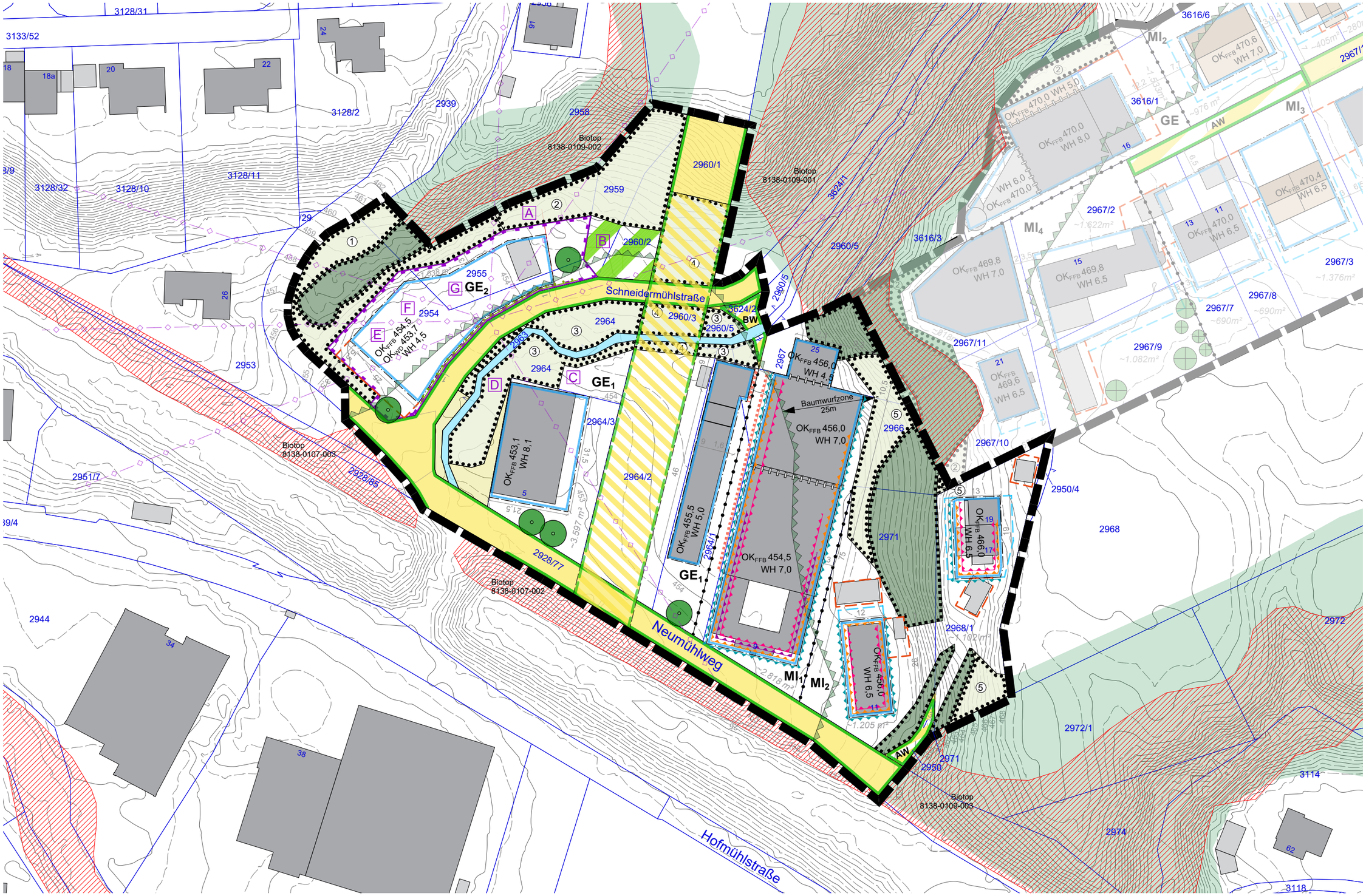
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 40b "Neumühle" ersetzt dieser den Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ vollständig.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m 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) **MI_1** Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit Nummer (z.B. MI_1)

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

(3) **GE_1** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Nummer (z.B. GE_1)

(4) 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.

(5) Abweichend von § 2 (2) und (4) können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit dem ansässigen Gewerbebetrieb stehen und einen diesem deutlich untergeordneten Flächenbedarf (Geschossfläche) aufweisen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

MI_1 nach § 2 (1)	GRZ 0,65
MI_2 nach § 2 (1)	GRZ 0,25
GE_1 nach § 2 (3)	GRZ 0,35
GE_2 nach § 2 (3)	GRZ 0,30

(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf im MI_2 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 im MI_1 bis zu einer GRZ von 0,90, im MI_2 von 0,6, im GE_1 von 0,95 und im GE_2 von 0,50 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) überschritten werden (jeweils inkl. Anlagen nach § 3 (1)).

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

§ 4 Höhenentwicklung

(1) OK_{FFB} 454,5 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK_{FFB} 454,5 m ü. NHN).

(2) WH 5,0 Maximal zulässige Wandhöhe "WH" in Meter (z.B. 5,0 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) Die WH nach § 4 (2) darf bei zulässigen Flachdächern durch offene Absturzsicherungen (mind. 70% offener Anteil) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Diese müssen mind. um die Hälfte ihrer Höhe über der OK der Attika von der Außenkante der Attika zurückspringen.

(4) OK_{WD} 453,7 Maximal zulässige Oberkante für wasserdichte Bauweise in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK_{WD} 453,7 m ü. NHN).
Bauliche Anlagen sind unter der festgesetzten OK_{WD} wasserdicht sowie wasserdruckfest und das gesamte Gebäude auftriebssicher zu errichten (entsprechende Ausführung von Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächten, Zugängen, Installationsdurchführungen etc.).

(5) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Baugrenzen

(2) Baugrenze für Terrassen
Innerhalb der mit nebenstehender Signatur abgegrenzten Flächen sowie den Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 7 (1) sind Terrassen zulässig.

§ 6 Abstandsflächen

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

(2) Abweichend von § 6 (1) wird entlang der mit nebenstehender Signatur gekennzeichneten Baugrenze die Abstandsflächentiefe entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO auf 2,5 m verkürzt.

§ 7 Garagen, Carports und Nebenanlagen

(1) Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche über 10 m² sind in MI_1, MI_2 und GE_2 nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 7 (1) und der Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.

(2) Von den Regelungen nach § 7 (1) ausgenommen sind:
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- offene Pools

(3) Grundsätzlich sind offene, nicht überdachte Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Abweichend sind diese im GE_2 nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 7 (1) und der Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.

(4) Innerhalb des GE_1 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 3,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 (2) einhalten.

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

(6) 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.

§ 8 Dächer

(1) Im MI_1 sowie in GE_1 und GE_2 sind bei Dachflächen größer 10 m² ausschließlich Flachdächer, flach geneigte Dächer und Pultdächer bis zu einem Neigungswinkel von 10° sowie Satteldächer nach § 8 (2) zulässig.

(2) Im MI_2 sind bei Dachflächen größer 10 m² 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.

(3) Abweichend von § 8 (2) sind in Zusammenhang mit diesen Dächern folgende Dachausführungen zulässig:

a) 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 dem oberen Bezugspunkt der Wandhöhe des Hauptdaches gemäß § 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.

b) 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.

c) 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 § 8 (3) a), b) und c) dürfen dabei zusammen 40% der Gesamtdachfläche eines Gebäudes mit den zugehörigen Nebenanlagen und Garagen nicht überschreiten.

(4) Als Dachdeckung sind bei geneigten 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 § 9 (4) ausgeführt werden, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

(5) Abweichend von § 8 (4) sind auch nachfolgende Dachdeckungen zulässig:
- Geneigte Dachflächen nach § 9 (1) und (3) a), b), c) und d) als nicht glänzende Metalleindeckungen in rotem, braunem oder grauem Farbton
- Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 9 (2) b) als transparente Dächer

(6) Flachdächer nach § 9 (1) und § 9 (3) c) sind ausschließlich als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm zulässig.

(7) 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.

(8) 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 bei geneigten Dächern 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.

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

(10) Im MI_2 sind bei allen geneigten Dachflächen größer 10 m² Dachüberstände erforderlich. Der Dachüberstand 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.

§ 9 Verkehrsflächen

(1) Straßenbegrenzungslinie

(2) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(3) AW Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anwohnerweg"

(4) BW Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Betriebsweg"

(5) Straßenbegrenzungslinie ST2095 oberhalb des Geländes

(6) Öffentliche Straßenverkehrsfläche ST2095 oberhalb des Geländes

§ 10 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 im MI_2 eine Höhe von 1,2 m und im MI_1, GE_1 sowie GE_2 eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

(2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden haben.

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

§ 11 Grünordnung

(1) Mit Ausnahme der Zufahrten sind im MI_2 mind. 50% der befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

(2) Stellplätze sind über die Regelung nach § 11 (1) hinaus grundsätzlich und in allen Baugebieten mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, so die gewerbliche Nutzung aus Gründen des Wasser- und Bodenschutzes eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers ausschließt.

(3) Bäume zu pflanzen
Es ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten darf um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(4) Im MI_2 ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10 m. Für die jeweiligen Baumpflanzungen gilt eine Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Bestehende Laubbäume können angerechnet werden.

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

(6) Innerhalb der Flächen nach § 11 (5) mit der Nr. 1
sind alle Bäume dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln. Jungaufwuchs heimischer, standortgerechter Gehölze ist auf der Fläche zu fördern. Ausfälle sind durch standortgerechte, heimische Nachpflanzungen zu ersetzen. Die gesamte Fläche muss baumüberstanden sein. Nach Südosten ist ein abgestufter Waldsaum zu entwickeln. Bei Abgrabungen ist ein Abstand von 1,5 m zum Kronenrand einzuhalten. Die Qualität des angrenzenden kartierten Biotops Nr. 8138-0109-002 ist innerhalb seiner Umgrenzung zu erhalten.

(7) Innerhalb der Flächen nach § 11 (5) mit der Nr. 2
sind alle Bäume dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ausfälle sind durch standortgerechte, heimische Nachpflanzungen zu ersetzen. Die gesamte Fläche muss baumüberstanden sein. Bei Abgrabungen ist ein Abstand von 1,5 m zum Kronenrand einzuhalten. Die Qualität des angrenzenden kartierten Biotops Nr. 8138-0109-003 ist innerhalb seiner Umgrenzung zu erhalten.

(8) Innerhalb der Flächen nach § 11 (5) mit der Nr. 3
sind mind. 13 Bäume mit einem Stammumfang bis 60 cm und mind. 11 Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ausfälle sind durch standortgerechte, heimische Nachpflanzungen zu ersetzen. Der festgesetzte Baumbestand ist gleichmäßig in der Fläche zu verteilen. Die gesamte Fläche muss baumüberstanden sein.

(9) Innerhalb der Flächen nach § 11 (5) mit der Nr. 4
sind die bestehenden Sträucher und Büsche dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bäume dürfen entfernt werden. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

(10) Innerhalb der Flächen nach § 11 (5) mit der Nr. 5
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) sicherzustellen. Die Qualität der angrenzenden kartierten Biotope Nr. 8138-0109-001 und Nr. 8138-0109-003 ist innerhalb seiner Umgrenzung zu erhalten. Bauliche Anlagen, Lagerflächen sowie jegliche weitere Arten von Flächenversiegelungen und intensive Nutzungen sind in den Flächen nicht zulässig.

(11) Mit Ausnahme der Bäume nach § 11 (9) sind Bäume und Sträucher nach § 11 (4) - (10) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden. Bei Entfall von Bäumen sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechender Pflanzqualität nach § 11 (4) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

(12) Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Freizeitgrundstück"

(13) Entlang der Signatur ist die bestehende Buchenhecke zu erhalten oder nach der Rodung gleichwertig zu ersetzen.

§ 12 Gewässer

(1) Wasserfläche Wäschebach

(2) Pufferzone am Gewässer, Uferrandstreifen
Die Flächen sind zu begrünen. Bauliche Anlagen sowie jegliche weitere Arten von Flächenversiegelungen und intensive Nutzungen sind in der Fläche nicht zulässig.

§ 13 Immissionsschutz

(1) Umgrenzung der einzelnen kontingentierten Betriebsflächen nach § 13 (3)

(2) A Abgrenzung der Richtungssektoren und Bezeichnung des Sektors (z.B. Sektor A)

(3) Auf der Teilfläche 2 (GE_2) gem. § 13 (1) sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,zus}$ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Fläche	Fläche / m²	Emissionskontingent L_{EK} [dB (A)/m²]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²] in den Richtungssektoren A bis G						
				A	B	C	D	E	F	G
		TAG *(6 bis 22 Uhr)*	NACHT *(22 bis 6 Uhr)*	3°-35°	35°-73°	73°-148°	148°-248°	248°-269°	269°-288°	288°-3°
TF 2	1.638 m²	59	44	1	19	8	15	11	0	1

(4) Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis G hat die Koordinaten X = 736143.76 und Y = 5304659.87 UTM32 - Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

(5) An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Immissionsrichtwert der TA-Lärm am Tag und in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten werden bzw. muss der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm sein.

(6) Die Anordnung von Außenwohnbereichen und schützenswerten Freibereichen (Balkone, Loggien o.Ä.) ist entlang der Markierung durch Planzeichen nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von max. 59 dB(A) tags (Aufpunkthöhe 2,0 m über Oberkante Nutzungsfläche, in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmung etc.) nicht überschritten wird.

(7) Für Wohnungen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die Fenster aufweisen, an deren Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten wird (Markierung durch Planzeichen), wird eine strikte Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) erforderlich. Ausnahmen sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn die betroffenen Räume durch spezielle baulich-technische Maßnahmen (Gebäudevorsprünge, Laubengänge, Kastenfenster, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden etc.) so geschützt werden können, dass vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern Verkehrslärmpegel von nicht mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts nachgewiesen werden können. Sofern eine Belüftung der schutzbedürftigen Räumlichkeiten nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (außerhalb der Markierung) möglich ist, wird zusätzlich eine fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtung erforderlich.

(8) Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen in den Mischgebieten, die Fenster an den durch die nebenstehende Signatur dargestellten Fassaden aufweisen, gilt folgendes:
Werden die Beurteilungspegel von 64/54 dB(A) tags/nachts durch Verkehrslärm an den Fenstern überschritten, werden zusätzlich zu einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach etc.) fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtungen erforderlich. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

(9) Für Büroräume und andere schutzbedürftige Arbeitsräume in den Mischgebieten, die Fenster an den durch die nebenstehende Signatur dargestellten Fassaden aufweisen, gilt folgendes:
Werden die Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags durch Verkehrslärm an den Fenstern überschritten, werden zusätzlich zu einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach etc.) fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtungen erforderlich. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 tags nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

(10) In den Gewerbegebieten gilt: Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume, welche über ein Fenster mit Sichtverbindung zur Bahnstrecke belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten, so dass ein ausreichender Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

§ 14 Artenschutz

Bei zusammenhängenden Glasflächen mit einer Größe über 3 m² sind bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (z.B. entspiegelte Glasflächen) zu treffen.

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 gekennzeichneten Flächen stellen die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Teilflächen 001, 002 und 003 des kartierten Flachlandbiotops Nr. 8138-0109 "Zwei Bachschluchten S-Westerndorf" dar. Die Flächen sind von intensiven Nutzungen, baulichen Anlagen sowie jeglichen weiteren Arten von Flächenversiegelungen freizuhalten. Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige 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) 5 Bestehender Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer

(2) 2964/3 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

(3) 455 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

(4) ~262 m² Hinweis zur Grundstücksgröße

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

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

(7) 6 Bemaßung in Metern (z.B. 6,0 m)

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 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 Regenwasserkanal. In diesen kann eingeleitet werden, wenn gegenüber der Gemeinde 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 wird. 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 Niederschlags- wasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb" und DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetter- abflüssen" 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) Bei Pflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gem. der Art. 47 bis 51 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 einhalten.

(2) 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.

(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.

(3) Im Hinblick auf den Bauvollzug und in diesem Zusammenhang den Schutz bestehender Vegetationsbestände während Baumaßnahmen, insbesondere Bäume wird auf DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen.

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 größere Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis zum 30.09. durchzuführen.

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

(4) Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und das Verletzungs- oder Tötungsrisiko durch Vogelschlag an Glasscheiben auszuschließen, wird ergänzend zu der Festsetzung nach § 14 die Ausführung einer vogelschlagsensiblen Fassaden- bzw. Gebäudegestaltung empfohlen. Dabei sind u.a. die Leitfäden "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021), "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (M. Rössler et al., 2022) sowie "Vogelschlag an Glasflächen“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2019) zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges nachzuweisen.

D.8 Hinweise zum Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zutage 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 Hinweise zu Immissionen

(1) Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die gem. den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und nach der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

(2) Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte "j" im Richtungssektor "k", $L_{EK,\,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist.

(3) Aufgrund der auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräusche sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.

(4) Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Stephanskirchen sowie im Internet eingesehen werden.

(5) 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. 40b "Neumühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 40b in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 40b in der Fassung vom ..... hat mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40b mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Rathausplatz 1, 83071 Stephanskirchen; Zimmer .....) 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. 40b mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

6. Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 40b "Neumühle" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Stephanskirchen, den .....

   (Siegel)

   .....
   Karl Mair, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Stephanskirchen, den .....

   (Siegel)

   .....
   Karl Mair, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 40b "Neumühle" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 40b "Neumühle" mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stephanskirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 40b "Neumühle" 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 .....

   (Siegel)

   .....
   Karl Mair, Erster Bürgermeister