



Gemeinde Stephanskirchen

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „PIT-Gelände/ Haidholzen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Bereich:
gesamtes Plangebiet Bpl.Nr. 51
jedoch ohne
Bestandsbebauung nordwestlich der
nordwestlichen Stichstraße,
ohne
Bestandsbebauung südöstlich der
Reichenberger Str./der Fl.Nr. 3914/15

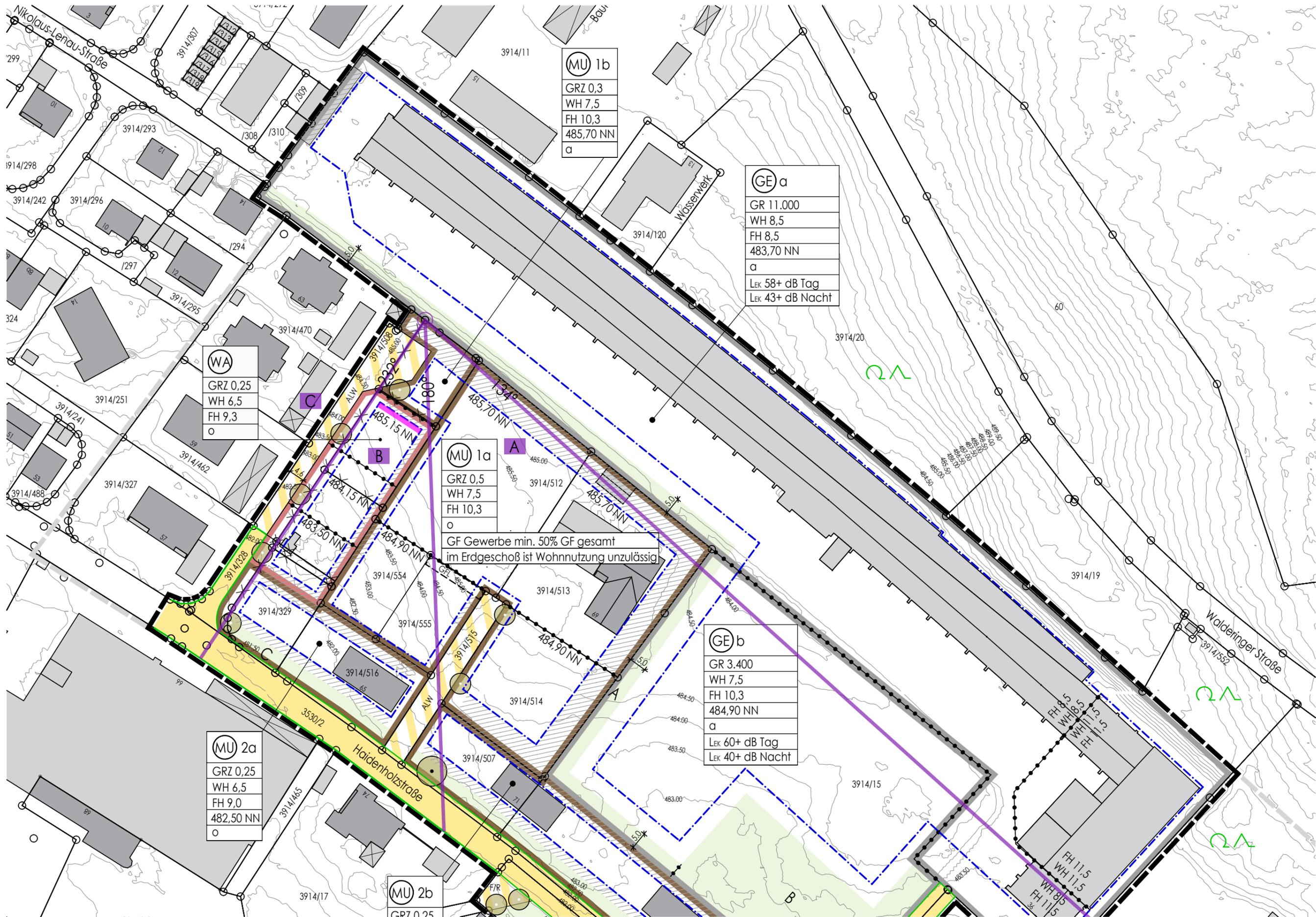
Entwurf

vom 14.01.2025
in der Fassung vom 03.04.2025

Maßstab 1: 1000
0,75 m2
F&F

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt, Stadtplaner
Spinnereiinsel 3a
83059 Kolbermoor



MU 1b
 GRZ 0,3
 WH 7,5
 FH 10,3
 485,70 NN
 a

GE a
 GR 11.000
 WH 8,5
 FH 8,5
 483,70 NN
 a
 L_{Ek} 58+ dB Tag
 L_{Ek} 43+ dB Nacht

WA
 GRZ 0,25
 WH 6,5
 FH 9,3
 o

MU 1a
 GRZ 0,5
 WH 7,5
 FH 10,3
 o

GF Gewerbe min. 50% GF gesamt
 im Erdgeschoß ist Wohnnutzung unzulässig

GE b
 GR 3.400
 WH 7,5
 FH 10,3
 484,90 NN
 a
 L_{Ek} 60+ dB Tag
 L_{Ek} 40+ dB Nacht

MU 2a
 GRZ 0,25
 WH 6,5
 FH 9,0
 482,50 NN
 o

MU 2b
 GRZ 0,25

FH 11,5
 WH 11,5
 FH 11,5

GR 3.400
WH 7,5
FH 10,3
484,90 NN
a
LEK 60+ dB Tag
LEK 40+ dB Nacht

MU 2a
GRZ 0,25
WH 6,5
FH 9,0
482,50 NN
o

MU 2b
GRZ 0,25
WH 6,5
FH 9,0
483,50 NN
o



Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet

- zulässig sind:

Vorhaben nach §8(2)1/2/4 BauNVO

- ausnahmsweise zugelassen werden können

Vorhaben nach §8(3)1-2 BauNVO

Verkaufsstände von produzierenden Gewerbebetrieben für Endverbraucher, wenn sie in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- unzulässig sind:

Vorhaben nach §8(3)3 BauNVO

a/ b

Feingliederung GE



Abgrenzung Gewerbegebiet/ Feingliederung

MU

Urbanes Gebiet

- zulässig sind:

Vorhaben nach §6a(2) BauNVO

unzulässig sind:

- Vorhaben nach §6a(3) BauNVO

1a/ 1b/ 2a/ 2b

Feingliederung MU



Abgrenzung Urbanes Gebiet/ Feingliederung

MU 1a Gewerbe

Im Urbanen Gebiet MU 1a sind mind. 50% der Geschoßfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

MU 1a Wohnen

Im Urbanen Gebiet MU 1a ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß unzulässig.

WA

Allgemeines Wohngebiet

- zulässig sind:

Vorhaben nach §4(2) BauNVO

- ausnahmsweise zugelassen werden können:

Vorhaben nach §4(3)1-3 BauNVO

- unzulässig sind:

Vorhaben nach §4(3)4-5



Abgrenzung Allgemeines Wohngebiet

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Grundfläche nach §19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (GEa/ GEb)

Grundflächenzahl
§19(2) BauNVO

Grundflächenzahl nach §19(2) BauNVO gem. Planeintrag als Höchstmaß (MU1a/ MU1b/ MU2a/ MU2b/ WA)
Für Terrassen im WA ist eine zusätzliche Grundfläche von 20 m²/ Grundstück zulässig.

Grundflächenzahl
§19(4) BauNVO

Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß
GEa/ GEb; 0,8
MU 1a/ 1b; 0,8
MU 2a/ 2b; 0,6
WA 0,5

Wandhöhe Gebäude	Wandhöhe WH gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 7,5 m Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
Firsthöhe Gebäude	Firsthöhe FH gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 10,3 m Die Firsthöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante First.
Höhenlage von Gebäuden	Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, z.B. 484,90 NN
Abweichende Höhenlagen	Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch Geländeänderungen minimiert werden können bzw. eine harmonischere Anpassung an das Nachbargebäude erzielt werden kann. Hinweis: Die Geländeprofilierung ist in den Bauzeichnungen anhand von Profilschnitten oder in dreidimensionaler Weise darzustellen.

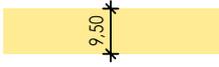
03. Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	abweichende Bauweise Baulichen Vorhaben dürfen die Höchstlänge der offenen Bauweise überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen sind jedoch die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.
	Baugrenze Die Baugrenze kann für Tiefgaragen ausnahmsweise überschritten werden, wenn zum Nachbargrundstück ein Grenzabstand von mind. 50 cm eingehalten wird.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

	Fläche für Garagen und Nebenanlagen
Garagen	Oberirdische Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Stellplätze	Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten, zu begrünenden Flächen A und D.
Nebenanlagen	Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Fahrradabstellanlagen, die nicht Gebäude sind, und mobile Abfallsammelbehälter sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
Hinweis Stellplatz- und Garagensatzung	Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse (Stellplatz- und Garagensatzung). Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen.

05. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F/R

Fuß- und Radweg

alw

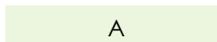
Anliegerweg

Der Anliegerweg (private Verkehrsfläche) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Freistaats Bayern zu belasten.

Hinweis:

Bei einer Bebauung von Buchgrundstücken, die über die private Gewerbestraße direkt oder indirekt erschlossen sind, ist mit Einreichung des Bauantrags eine dinglichen Sicherung des Geh- und Fahrtrechts nachzuweisen.

06. Begrünte Flächen/ Solitärbäume



A

Zu begrünende Fläche durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Grünordnung (Trenngrün, Fläche A)



B

Begrünte Fläche zur Pflege und Weiterentwicklung der Vegetation/ Stellplätze gem. Grünordnung (Parkplatz- Fläche B)



C

Begrünte Fläche zur Pflege und Weiterentwicklung der Vegetation gem. Grünordnung (Straßenbegleitgrün, Hausgärten mit einzelnen offenen Stellplätzen- Fläche C)



D

Begrünte Fläche zur Pflege und Weiterentwicklung der Vegetation gem. Grünordnung (Anger- Fläche D)



zu pflanzender mittelgroßer Baum mit Arten- und Standortbindung gem. Planeintrag

- Artenfestsetzung:
Quercus robur (Stieleiche)
- Mindestanforderung:

Hochstamm

II. Wuchsordnung (Endhöhe 10-20 m)

Stammumfang 14-16 cm

- Pflanzregel:

Pflanzstandorte gem. Planzeichnung

Die Pflanzabstände/ -standorte können nur geringfügig verändert werden.



zu erhaltender Baum

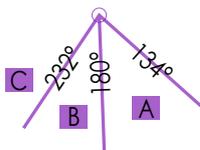
07. Grünordnerische Festsetzungen

Begrünung Pflanzfläche A	<p>Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf mind. 70% der Pflanzfläche A und Entwicklung einer mageren Wiese auf den restlichen Flächenanteilen. (Trenngrün)</p> <ul style="list-style-type: none">- Laubbäume vorzugsweise gem. Pflanzliste Einzelbäume, Anpflanzung von mind. 1 Baum pro 75 m² Pflanzfläche- Sträucher gem. Pflanzliste Sträucher <p>Anpflanzung in Gruppen von 5-10 Sträuchern</p> <ul style="list-style-type: none">- Wiese <p>Saatgut vorzugsweise der Herkunftsregion 17- „Südliches Alpenvorland“</p>
Begrünung Pflanzfläche B	<p>Weiterentwicklung der begrünten Parkplatzfläche durch Erhalt, Pflege und Ergänzung der bestehenden Bäume (Parkplatz).</p> <ul style="list-style-type: none">- Laubbäume vorzugsweise gem. Pflanzliste Bäume <p>Alternativ können auch andere stadtklimatolerante Laubbaumarten verwendet werden, die in der GALK- Straßenbaumliste zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als „geeignet“ oder „gut geeignet“ für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.</p>
Begrünung Pflanzfläche C	<p>Weiterentwicklung der begrünten Fläche zwischen Wohngebäude und Straßenverkehrsfläche und außerhalb der Garagenzufahrten und Wohnwege durch Erhalt bestehender Gehölze, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Entwicklung einer mageren Wiese (private Hausgärten, Straßenbegleitgrün).</p> <ul style="list-style-type: none">- Laubbäume gem. Planstandort und Artenfestsetzung ansonsten vorzugsweise gem. Pflanzliste Bäume- Sträucher vorzugsweise gem. Pflanzliste Sträucher- Wiese <p>Saatgut vorzugsweise der Herkunftsregion 17- „Südliches Alpenvorland“</p>
Begrünung Pflanzfläche D	<p>Weiterentwicklung der begrünten Fläche zwischen Wohngebäude und Straßenverkehrsfläche durch Erhalt und Pflege der bestehenden Gehölze und der Wiese sowie Instandhaltung der privaten Garagenzufahrten und Wohnwege. (Anger)</p>
Begrünung Stellplätze	<p>Stellplatzanlagen für mehr als 5 Pkw sind mit mittelgroßen Bäumen zu gliedern.</p>
Wandbegrünung	<p>Freistehende Einfahrtsbauwerken zu Tiefgaragen sind zu begrünen.</p> <p>Abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen.</p>
Dachbegrünung	<p>Flachdächer und Decken von unterirdischen Bauteilen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind zu begrünen.</p> <p>Flächen mit Dachterrassen vor Staffelgeschoßen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.</p>
Befestigung Stellplätze, Wege	<p>Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen, soweit eine Grundwasserschädigung durch den Betrieb ausgeschlossen ist.</p>
Pflanzzeit	<p>Pflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.</p>
Ersatzpflanzungen	<p>Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind durch Neupflanzungen entsprechend den festgesetzten Güteanforderungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.</p>

08. Emissionskontingente

Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 einschließlich des Zusatzkontingents LEK,zus weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissions-bezugsfläche S_{EK} [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m ²]		
		Tag	Nacht	Tag / Nacht $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m ²]		
				A 134°-180°	B 180°-232°	C 232°-134°
GEa	17.835	58	43	4 / 4	3 / 3	0 / 0
GEb	8.572	60	40	0 / 0	1 / 6	2 / 7



Hinweise

Richtungssektoren ABC mit Angabe des Winkels zur Berechnung des Zusatzkontingentes

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis C hat die Koordinate $X = 737692.66$ und $Y = 5305680.56$ im UTM-Koordinatensystem (UTM 32). Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, wobei Null Grad im geografischen Norden liegt.

Die schalltechnische Untersuchung Bericht der Hentschel Consult Ing.-GmbH vom März 2025 ist Grundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Emissionskontingenten. Sie ist der Begründung als Anlage BA1 beigelegt. Die in den Festsetzungen genannten Normen können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Stephanskirchen eingesehen werden.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent plus Zusatzkontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbegebieten zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j“ im Richtungssektor „k“, LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

09. Baulicher Schallschutz

Bauschalldämmmaße

Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen abhängig von der Gebietsart mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen.

Für Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges} = 30$ dB.

Nutzung	gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$
Allgemeine Wohngebiete (WA)	32 dB
Urbane Gebiete (MU)	38 dB
Gewerbegebiete (GE)	38 dB



Kennzeichnung von Gebäudeseiten und Geschoßen, bei denen zur Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005- Schallschutz im Städtebau- passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen

Hinweis

Hinter der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade, mit einem Abstand von weniger als 5 m gemessen ab der nordöstlichen Baugrenze, ist kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 zulässig. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von $> 0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden. Mit dem Vorbau muss eine Pegelminderung von 5 dB erreicht werden.

10. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier unterschiedliche Gebietsabschnitte, unterschiedlich begrünte Flächen) bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. unterschiedliche Wandhöhen, Firsthöhen, Höhenlagen)



Objektschutz Gebäude

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Zulässig sind begrünte Flachdächer und geneigte Dächer von 10° bis 25° Dachneigung. Die max. zulässige Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

Zäune, Einfriedungen

Zäune im Gewerbegebiet/ bei Gewerbebetrieben sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszubilden.

Zäune im Urbanen Gebiet und in Wohngebieten sind nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszubilden bzw. als Hecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Einfriedungen in Form von Mauern und Wänden wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, wenn

- eine Erforderlichkeit aus Schallschutz- oder Sicherheitsgründen nachgewiesen wird,
- die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird,
- die Wand von der Verkehrsfläche um mind. 25 cm zurückgesetzt wird,
- die Wand straßenseitig entsprechend grünordnerischen Festsetzungen begrünt wird.
- durch Einzelöffnungen das naturschutzfachliche Ziel der Durchlässigkeit für Igel und wirbellose Kleintiere erreicht wird.

Unzulässig sind:

geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Werbeanlagen

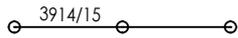
Gebäudegebundene Werbeanlagen sind bis zu 10% der relevanten Ansichtsfassade, nur zusammenhängend und nur 1* pro Gebäude zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsgröße von 4,5 m² und nur 1* pro Betrieb zulässig.

Unzulässig sind:

Mobile Werbungen, bewegliche Lichtwerbung wie Lauf-, Blink- und Wechselleuchtwerbung, sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer, Projektionen o.ä.

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



aufzulassende Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



abzubrechendes Gebäude



Pfeiler des Eingangstors zur ehemaligen Flakkaserne



Wald



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern



Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 51 „PIT-Gelände/Haidholzen“ (1997)



Nordpfeil



Maßstabsbalken mit Maßangabe in Meter

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten Januar 2022 und März 2025).
Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren bei Bodeneingriffen

Von November 1944 bis April 1945 befand sich im Gemeindeteil Haidholzen das Außenlager Stephanskirchen des Konzentrationslagers Dachau. Dokumentiert ist diese Anlage in der „Historische Erkundung (HE) Flak-Kaserne Stephanskirchen“, angefertigt im Auftrag des Landratsamtes Rosenheim (11.01.2017).
Für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Altlasten/ Kampfmittel Kampfmittelvorerkundungserfordernis	<p>Von November 1944 bis April 1945 befand sich im Gemeindeteil Haidholzen auf dem Gelände der Flakkaserne das Außenlager Stephanskirchen des Konzentrationslagers Dachau. Die Flakkaserne und die Barackensiedlung zur Unterbringung der Häftlinge wurden Ende 1944 bombardiert. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet Rüstungsaltlasten/ Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden (Rüstungsaltlastverdachtsfläche (RÜVKA W 8209.01, ABuDIS-Nr. 187 00 740). Dokumentiert sind Kriegseinwirkungen in der historischen Erkundung (HE) „Flak-Kaserne Stephanskirchen“, angefertigt im Auftrag des Landratsamtes Rosenheim (11.01.2017). Diese ist im Bauamt der Gemeinde Stephanskirchen einsehbar.</p> <p>Vor Eingriffen in den Untergrund ist zwingend eine lokale Kampfmittelvorerkundung durch ein fachlich geeignetes Büro durchzuführen.</p>
Altlasten/ Auffüllungen	<p>Im Geltungsbereich wurden bei Bodenerkundungen Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter Gelände aufgeschlossen. Innerhalb der Aufschlüsse wurden Fremdbestandteile in Form von Ziegelbruch, Eisen, Brandschutt angetroffen. Aushubmaterial ist deshalb gemäß den Vorgaben des Abfallrechts zu behandeln (Aushub mit Aushubüberwachung, Zwischenlagerung, Beprobung und Deklarationsanalytik).</p>
Schmutzwasser	<p>Schmutzwasser ist entsprechend der gemeindlichen Entwässerungssatzung in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten. Die Einleitung bedarf der Zustimmung der Gemeinde.</p>
Niederschlagswasser	<p>Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist entsprechend der gemeindlichen Entwässerungssatzung über private Rückhalteanlagen gedrosselt in die gemeindlichen Mischwasserkanäle einzuleiten. Die Einleitung bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Eine Versickerung durch Auffüllungen unbekannter Herkunft ist nicht zulässig.</p>
Starkregen/ Überflutungen	<p>Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten und eine Elementarversicherung abzuschließen.</p> <p>Auf den Leitfaden „Starkregen- Objektschutz und bauliche Vorsorge“ herausgegeben 2018 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wird verwiesen.</p>

Grünordnerische Hinweise

Artenlisten	<p>Wenn nicht gesondert festgesetzt, werden für Pflanzmaßnahmen Gehölze der nachfolgenden Artenlisten empfohlen:</p>																
Artenliste Bäume	<table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Bergahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Prunus mahaleb</td> <td>Steinweichsel</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stieleiche</td> </tr> <tr> <td>Salix caprea</td> <td>Sal-Weide</td> </tr> <tr> <td>Ulmus minor</td> <td>Feld-Ulme</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus mahaleb	Steinweichsel	Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Sal-Weide	Ulmus minor	Feld-Ulme
Acer campestre	Feldahorn																
Acer pseudoplatanus	Bergahorn																
Acer platanoides	Spitzahorn																
Carpinus betulus	Hainbuche																
Prunus mahaleb	Steinweichsel																
Quercus robur	Stieleiche																
Salix caprea	Sal-Weide																
Ulmus minor	Feld-Ulme																
Artenliste Heckenpflanzen	<table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feldahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvatica</td> <td>Rot- Buche</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rot- Buche										
Acer campestre	Feldahorn																
Carpinus betulus	Hainbuche																
Fagus sylvatica	Rot- Buche																

Artenliste Sträucher	<p>Cornus sanguinea Cornus mas Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus avium Prunus padus Prunus spinosa Sambucus nigra Viburnum opulus</p>	<p>Hartriegel Kornelkirsche Hasel Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Vogel-Kirsche Trauben-Kirsche Schlehe Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball</p>
Artenliste Kletterpflanzen	<p>Clematis in Arten Hedera helix Hydrangea petiolaris Lonicera in Arten Parthenocissus in Arten Rosa in kletternden Arten</p>	<p>Waldrebe Efeu Kletter-Hortensie Geißblatt Wilder Wein Kletterrosen</p>
Artenschutzmaßnahmen Rodungen	<p>Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	
Artenschutzmaßnahmen Abbruch	<p>Abzubrechende Gebäude oder umzubauende Gebäudeteile sind vor Abriss/ Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnende europäische Vogelarten und Reptilien zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse und gebäudebewohnende europäische Vogelarten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	
Artenschutzmaßnahmen Beleuchtung	<p>Zum Schutz von Insekten sind Beleuchtungsanlagen so zu gestalten und zu behandeln, dass das Verhalten und die Orientierung von nachaktiven Tieren nicht gestört werden. Auf die Broschüre „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (2020) wird verwiesen.</p>	
Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“	<p>Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	
Baumschutzmaßnahmen	<p>Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten.</p>	
Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m)	<p>mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.</p>	
Pflanzabstände Sträucher (h <= 2m)	<p>mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen</p>	
Lichtraumprofil Gehölze	<p>4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen</p>	

Präambel

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als
Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. §2(1) BauGB	am	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom	bis
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	vom	bis
Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	bis
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB	am	

Stephanskirchen, den

(Siegel)

.....
Karl Mair, 1. Bürgermeister

ausgefertigt

Stephanskirchen, den

(Siegel)

.....
Karl Mair, 1. Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB

Stephanskirchen, den

(Siegel)

.....
Karl Mair, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „PIT-Gelände/ Haidholzen“ (1998) und seiner Änderungsfassungen 1-4 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Änderungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Stephanskirchen auf.

Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.