



Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

1. Änderung

Bebauungsplan **Nr. 77** „Gehering - Westlich der Vogtareuther Straße“

Satzung vom 25.06.2026
in der Fassung vom 20.05.2026

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

STEPHANSKIRCHEN

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

Projektnummer 1490

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), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Gehering - Westlich der Vogtareuther Straße".

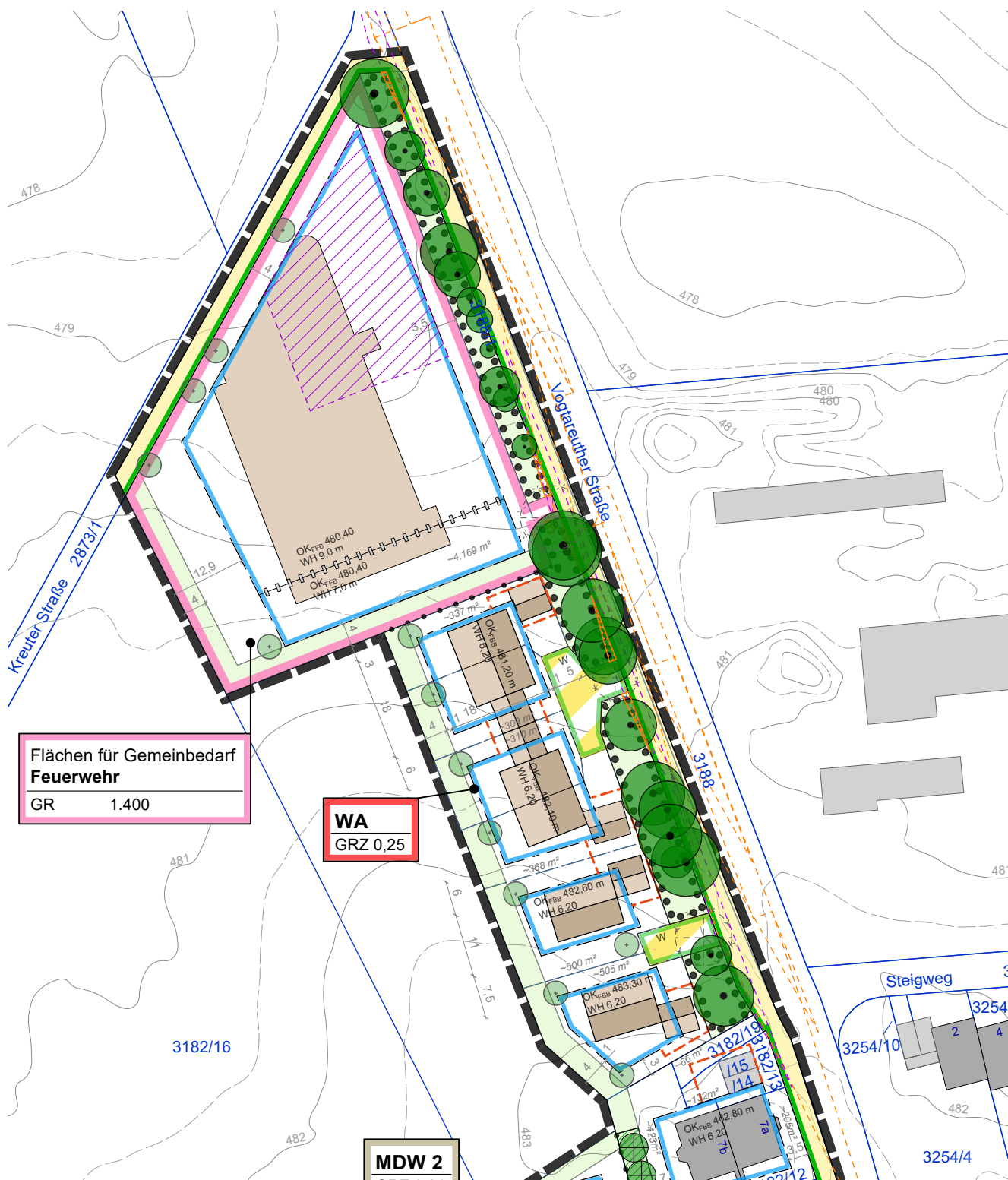
Die 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 77 "Gehering - Westlich der Vogtareuther Straße" komplett.

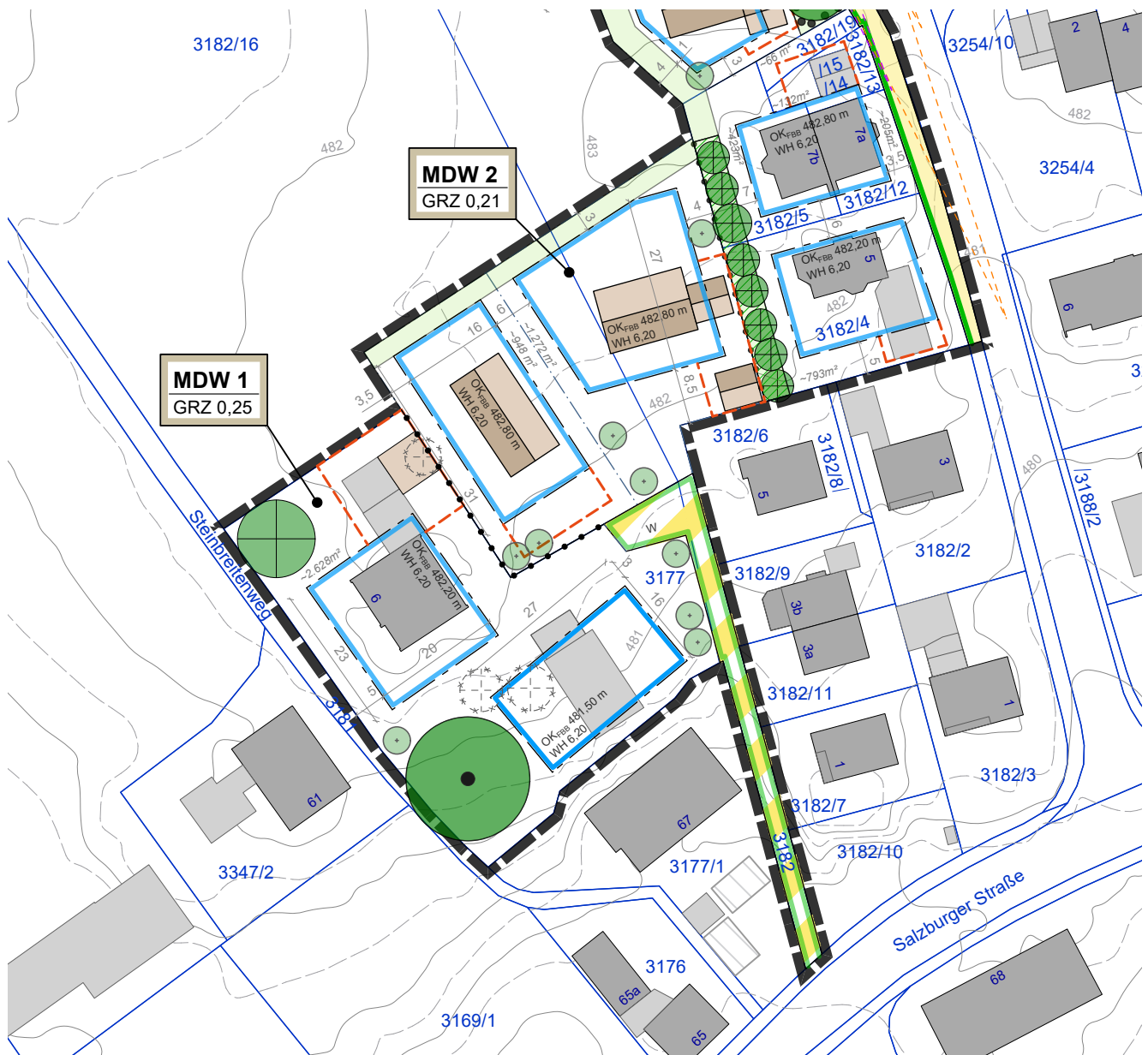
A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10 20 30 40 50 Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet

System UTM





B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

§ 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- (2)  Abgrenzung unterschiedliches Art und Maß der Nutzung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

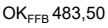
- (1)  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- (2) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- (3)  Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr"
- (4) Innerhalb der Fläche nach § 2 (3) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Lagerplätze,
 - Aufenthalts-, Gruppen- und Bereitschaftsräume für die Feuerwehr und den Rettungsdienst,
 - Anlagen für die Verwaltung der Feuerwehr oder des Rettungsdienstes.
- (5)  Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,25 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,25)

- (2) GR 1.400 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 1.400 m²)
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf in bis zu einer GRZ von 0,30 (inkl. Anlagen nach § 3 (1)) durch Balkone und Terrassen überschritten werden.
- (4) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,45 (inkl. Anlagen nach § 3 (1) und (3)) durch Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.
- (5) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf bis zu einer maximalen GRZ von 0,55 (inkl. Anlagen nach § 3 (1), (3) und (4)) durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze überschritten werden.
- (6) Die nach § 3 (2) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.300 m² (inkl. Hauptanlagen nach § 3 (2)) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - Nr. 3 BauNVO überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung um weitere 450 m² durch wasserdurchlässige Anlagen (z.B. Versickerungsfähige Parkplätze) zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist und mindestens ein Gründach in gleicher Größe realisiert wird.
- (7) Über die Festsetzungen nach § 3 (3), (4), (5) und (6) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1)  Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK_FFB maximal 483,50 m ü. NHN).
- (2)  Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,20 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
- (4)  Bereich für Turm
Innerhalb des Bereiches darf die nach § 4 (2) festgesetzte Wandhöhe bis zu einer Wandhöhe von insgesamt 15 m auf einer Grundfläche von bis zu 40 m² überschritten werden.

§ 5 Baugrenzen



Baugrenzen

§ 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

§ 7 Nebenanlagen

- (1)  Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- (2) Garagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Carports mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur in den Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach § 7 (1) und in den Bauräumen nach § 5 zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
 - offene, nicht überdachte Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern
 - Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - offene Pools
- (4) Mülltonnenabstellplätze sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 8 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 § 8 (1) sind folgende Dachausführungen zulässig:
 - a) In der Fläche für Gemeinbedarf nach § 2 (3) sind auch Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° als Gründächer zulässig.
 - b) Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Pultdächer oder Flachdächer zulässig, wenn diese maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlichen realisierten Wandhöhe im Sinne des § 4 (2) des Hauptdaches liegen. Der First muss direkt an den Hauptbaukörper anschließen und die Dachneigung darf maximal 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) auf Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe nach § 4 (2) von nicht mehr als 3,0 m sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachfläche dieser Dächer darf dabei jedoch 50 m² je Dach nicht überschreiten.
- (3) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m² nur einheitliche, nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot- oder Grautönen zulässig. Dächer von Nebenanlagen sind, wenn sie nicht als Flachdächer ausgeführt werden mit der identischen Dachdeckung, wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (4) Abweichend von § 8 (3) sind auch nachfolgende Dachdeckungen zulässig:
 - Flachdächer nach § 8 (2) a) und d) als Gründäch mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm
 - Dachflächen nach § 8 (2) b) mit Blecheindeckung
 - Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 8 (2) c) als transparente Dächer oder mit Blecheindeckung
- (5) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen.
- (6) Auf geneigten Dächern sind Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.
- (7) Abweichend von § 8 (6) ist je Gebäudeseite ein Quergiebel zulässig. Doppelhaushälften gelten in diesem Zusammenhang jeweils als einzelnes Gebäude.

Es sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

 - Der Quergiebel ist in der Mitte des Hauptdaches zu situieren.
 - Die Breite des Quergiebels darf maximal 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.
 - Die Dachneigung darf maximal 5° steiler als die Dachneigung des Hauptdaches sein.
 - Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
 - Die Traufe des Quergiebels darf maximal 1,5 m über der Traufe des Hauptdaches liegen, wobei der lichte Abstand zwischen Unterkante Traufe des Quergiebels und Oberkante Traufe des Hauptdaches anzusetzen ist.
- (8) Abweichend von § 8 (6) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsröhre, Solaranlagen, sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachüberstände werden hier nicht angesetzt.
- (9) Auf Flachdächern müssen Dachaufbauten mindestens um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Attika zurücktreten. Dies gilt nicht für Solaranlagen.

§ 9 Anlagen für Solarenergie

- (1) Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut oder integriert in die Fassade zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut oder der Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.
- (2) Abweichend von § 9 (1) sind bei Flachdächern auch Solaranlagen mit aufgeständerten Einzelpaneelen außerhalb des Neigungswinkels des Daches zulässig. Deren Oberkante darf die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika um maximal 1,5 m überragen. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach auszuführen.

- (3) Gebäudeunabhängige Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- (4) In den Baugebieten nach § 2 (1) und (5) sind je Gebäude mindestens 30% der Dachfläche der Hauptgebäude (inkl. Dachüberstände) abzüglich der Quergiebel und Dachaufbauten nach § 8 (8) mit Photovoltaik oder Solarthermieranlagen zu belegen.

§ 10 Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- (1) In den Baugebieten nach § 2 (1) und (5) sind Fassaden von Gebäuden als verputzte Flächen oder mit Holzverschalung auszuführen.
- (2) Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, sodass das Doppelhaus wie ein Baukörper wirkt. Insbesondere sind, bezogen auf die jeweiligen Geschosse, bei beiden Doppelhaushälften die gleichen Fassaden-Materialien zu verwenden (z. B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz).

§ 11 Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg"
- (4)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- (5)  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 sind zulässig, soweit die Krone in einer Höhe von mehr als 2,5 m Höhe beginnt.

§ 12 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen zulässig:
- Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht). Der offene Anteil muss mindestens 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 mindestens 15 cm zum Boden haben.
- (3) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,6 m und bis zu einer Länge von 7 m je Mauer zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 5 m zwischen den Einzelmauern einzuhalten. Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,6 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.
- (4) Mauern und massive (gemauerte, betonierte o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sind als Einfriedung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind beidseitig von Toren und Türen als Einfriedung dienende massive Pfeiler bis zu einer Breite/Tiefe von 1m zulässig.

§ 13 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, der Anpassung an die anliegenden Verkehrsflächen und zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Differenz der Abgrabungen und Aufschüttungen zum Ur-Gelände darf maximal 0,7 m betragen.
- (2) Abweichend von § 14 (1) sind in den Flächen für Gemeinbedarf nach § 2 (3) Aufschüttungen bis zu einer Oberkante von 480,0 m ü. NHN (DHHN2016) und Abgrabungen bis zu einer Oberkante von 478,8 m ü. NHN (DHHN 2016) zulässig.
- (3) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

§ 14 Grünordnung

- (1)  Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Innerhalb der Fläche sind die nach § 14 (4) festgesetzten Bäume sowie die vorhandenen Sträucher zu erhalten. Bei Ausfall sind sie durch heimische, standortgerechte Arten in gleicher Anzahl zu ersetzen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Nebenanlagen sowie sämtliche Flächenversiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig.
- (2)  Zu begrünende Fläche des Baugrundstücks - zu entwickeln
Innerhalb der Flächen sind freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Je angefangenen 10 m² der Fläche sind mindestens 3 Gehölze mit der Mindestpflanzqualität von Höhe 60 - 100 cm, verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen sowie sämtliche Flächenversiegelungen sind innerhalb der Flächen nicht zulässig.
- (3)  Zu begrünende Fläche des Baugrundstücks - Erhalt
Innerhalb der Flächen ist die bestehende Eingrünung aus heimischen Bäumen und Sträuchern langfristig zu erhalten. Je angefangenen 10 m² der Fläche sind mindestens 2 Gehölze zu erhalten. Bei Unterschreitung dieser Anzahl sind heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend der Mindestpflanzqualitäten nach § 14 (2) nachzupflanzen. Nebenanlagen sowie sämtliche Flächenversiegelungen sind innerhalb der Fläche nicht zulässig.
- (4)  Bestehende Bäume zu erhalten
- (5) Bäume und Sträucher nach § 14 (1), (2) und (4) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit, oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Bei Ausfall sind diese spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu kompensieren, entsprechend der Mindestqualität für Sträucher nach § 14 (2) und einer Mindestqualität von Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu ersetzen.
- (6) In den Baugebieten nach § 2 (1) und (5) ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder ein bestehender Baum ist zu erhalten (die Bäume nach § 14 (3) dürfen angerechnet werden). Es sind Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m und einer Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen.
- (7) In der Fläche für Gemeinbedarf nach § 2 (3) sind mindestens 5 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m und einer Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
- (8) In den Baugebieten nach § 2 (1) und (5) sind alle befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

§ 15 Niederschlagswassernutzung

In den Baugebieten nach § 2 (1) und (5) ist je angefangenen 700 m² Grundstücksfläche ist eine Niederschlagswasserzisternenvolumen von mindestens 5 m³ zur Brauchwassernutzung herzustellen. Je 200 m² Grundstücksfläche die 700 m² übersteigen, ist 1 m³ zusätzliches Zisternenvolumen herzustellen.

§ 16 Artenschutz

- (1) Schächte und Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, sind mit Aufstiegshilfen für Tiere zu versehen.
- (2) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin bzw. Wellenlängen von 500 - 680 nm zulässig. Die Beleuchtungseinrichtungen sind nur als vollständig abgeschirmte Leuchten ("Full-Cut-Off-Leuchten") zulässig. die nur in einem Winkel < 70° strahlen.

C) Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Bestehender Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
- (2)  Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage
- (3)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (4)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (5)  Hinweis zur Grundstücksgröße
- (6)  Zur Umsetzung der Bebauung vorgeschlagene Baumfällung
- (7)  Vorgeschlagener Standort für Baumplantungen
- (8)  Bestehende Bäume (nach Luftbild) - Erhalt empfohlen
- (9)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern
- (10)  Bemaßung in Metern (z.B. 3 m)
- (11)  Sichtdreieck Straße 5 m / 70 m entsprechend 50 km/h
- (12)  Sichtdreieck Radweg 3 m / 30 m

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

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

- (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

3. Hinweise zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 6 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. 2 BayBO einhalten.

4. Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der Eingriff durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung ist auszugleichen. Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf von 3.599 m² wird vom Ökokonto der Gemeinde Stephanskirchen, auf Teilflächen der Flurstücke 1084 und 1085 Gemarkung Stephanskirchen, abgebucht. Da die Fläche bereits vor über 20 Jahren hergestellt und die Entwicklungsziele erreicht wurden, kann eine maximale Verzinsung von 30 % angesetzt werden. Der Ausgleichsbedarf reduziert sich deshalb von 3.599 m² auf 2.520 m².

5. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.
- (2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

6. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (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-, Abriss- sowie Umbauarbeiten 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 der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
- (3) Die Höhlenbäume sind als zu erhalten festgesetzt. Sollte eine Fällung von Höhlenbäumen aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sein, sind die Höhlen vorab durch eine Leiterkontrolle oder, falls notwendig, eine Bekletterung durch Baumkletterer, auf ihre Eignung für Fledermäuse zu untersuchen. Der Verlust geeigneter Baumhöhlen ist durch die Anbringungen von Fledermauskästen auszugleichen. Zusätzlich ist der Verlust der Baumhöhlen durch die Anbringung von Nistkästen für Vögel zu kompensieren.
- (4) Sollten Veränderungen an den Bestandsgebäuden vorgesehen sein, sind sie vorab auf eine Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen. Je nach vorhandenem Quartierpotenzial sind Detektor-Begehungen zwischen Mai und Dezember erforderlich, um Zug-, Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiträume abzuprüfen. Zusätzlich ist eine Brutvogelkartierung durchzuführen.
- (5) Außenbeleuchtung ist nicht als durchgehende Beleuchtung sondern mit Bewegungsmelder auszuführen. So dies aus Sicherheitsgründen nicht möglich ist, ist eine Dimmung vorzusehen.

7. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse und Grundwasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Im Planungsgebiet ist insbesondere mit Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit Wasseransammlungen im Rahmen von Starkregenereignissen zu rechnen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

- (1) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie oder abweichenden Bauformen sind entsprechend andere Maßnahmen zu ergreifen.
- (2) 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 möglichen Wasserstandes wasserdicht zu errichten, bzw. konstruktiv so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.). Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind auch höhere Wasserstände möglich. Hier sollten die Gebäude bis ca. 25 cm über der Oberkante des niedrigsten Punktes der anliegenden Straßenverkehrsfläche wasserdicht ausgeführt werden.
- (3) Im Planungsgebiet ist mit oberflächennahen Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Dieses ist bei der Ausführung von Kellern zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (z.B. Keller wasserdicht ggf. auftriebssicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.). Das Grundwasser liegt voraussichtlich ca. 4 m unter Geländeoberkante. In diesem Zusammenhang sind die gleichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in das Grundwasser (auch temporär während der Bauzeit) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

8. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belegte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschaft ist voraussichtlich nicht möglich. Im Allgemeinen 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 Abstand von mindestens 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.
- (2) In Zusammenhang mit der Versickerung wird auf die im Planungsgebiet partiell vorhandene Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu ca. 1,4 m hingewiesen. Im Bereich von Auffüllungen unbekannter Herkunft ist eine Versickerung nicht zulässig. Es ist somit entweder die Unbedenklichkeit der Auffüllungen im Hinblick auf die Versickerung nachzuweisen oder die Auffüllung ist im Bereich der Entwässerungsanlagen zu sanieren. Dies gilt auch für Bereiche mit wasserdurchlässigen Belägen.

- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" ist einzuhalten.
- (4) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.
- (5) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist ebenfalls eigenverantwortlich zu prüfen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- (6) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

9. 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 Bayrischen 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.

10. Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Emissionen (Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage diese Arbeiten erfordert.

D) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Stephanskirchen hat in seiner Sitzung vom 16.12.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Gehering - Westlich der Vogtareuther Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.12.2025, hat in der Zeit vom 14.01.2026 bis 20.02.2026 stattgefunden. Dies wurde am 14.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.12.2025, hat mit Schreiben vom 12.01.2026 stattgefunden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 25.02.2026, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2026 bis 18.05.2026 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 25.02.2026, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 13.04.2026 beteiligt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2026 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Gehering - Westlich der Vogtareuther Straße" in Fassung vom 20.05.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Stephanskirchen, den 14.07.2026

(Siegel)

.....
Karl Mair, Erster Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Gehering - Westlich der Vogtareuther Straße" wurde am 15.07.2026 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 "Gehering - Westlich der Vogtareuther Straße" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stephanskirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

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

Stephanskirchen, den 16.07.2026

(Siegel)

.....
Karl Mair, Erster Bürgermeister