

Stephanskirchen

Landkreis Rosenheim



Bebauungsplans Nr. 79 "Waldering - Fussner Feld" mit integriertem Grünordnungsplan

Grundstück Fl.Nrn. 2020 T, 2024 T, 2025 T, 2028/2, 2028/3, 2029, 2029/1, 2029/2, Gemarkung Stephanskirchen

Aufstellung im Regelverfahren

Fassung

Vorentwurf **VORABZUG** Juli 2026

M 1 : 1.000

Planung

BEGS Architekten
Ingenieure

München | Rosenheim | Traunstein

Kufsteiner Straße 87
83026 Rosenheim

Tel.: 08031 - 30 425 -0
rosenheim@begs-gmbh.de

Planersteller
RU/Kai

Format
1.130/841 mm

Projektnummer
25834

Datum
14.07.2026

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Stephanskirchen hat in der Sitzung vom 28.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 "Waldering – Fussner Feld" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. Parallel wurden die Planungsunterlagen in das Internet eingestellt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
6. Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Gemeinde Stephanskirchen, den

- Siegel -

.....

Karl Mair
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Gemeinde Stephanskirchen, den

- Siegel -

.....

Karl Mair
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Stephanskirchen, den

- Siegel -

.....

Karl Mair
Erster Bürgermeister

[illegible]

NORDEN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

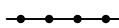


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nr. 79 "Waldering - Fussner Feld"

2. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

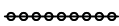


Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung



Höchster Punkt von Gebäuden und baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH)
als Obergrenze [m ü. NHN], z. B. 498,00 m ü. NHN



Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung.
Die Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Gebäudehöhe.

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze gem. § 23 BauNVO

5. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr



Flächen für Nebenanlagen,
besondere Zweckbestimmung: Elektro-Ladestationen

6. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie ggü. öffentlichen Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen, Straße einschl. Begleitflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Versorgungsfläche Elektrizität
Umspannwerk Bestand



Versorgungsfläche Elektrizität
Schaltwerk

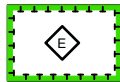
8. Grünordnung und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



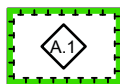
Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Durchgrünung



Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 Abs.2 BayNatSchG



Flächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) mit Bezeichnung der Teilbereiche, z. B. Teilbereich A.1
Es bedeutet:



Teilbereich A.1



Teilbereich A.2



Laubbaum, zu pflanzen
Mindestwuchsklasse: Solitärbaum 1. Ordnung

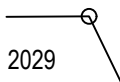


Laubbaum, zu pflanzen
Wuchsklasse: Kleinbaum, Begrenzung der Wuchshöhe 12,5 m



Laubbaum, zu pflanzen
Wuchsklasse: Kleinbaum, Begrenzung der Wuchshöhe 6,5 m

B HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Flurgrenze,
mit Flurnummer,
z. B. Flur Nr. 2029



Vorgeschlagene
Grundstücksgrenze



Aufzuhebende
Grundstücksgrenze



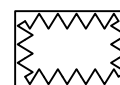
Höhenlinie Bestand, mit
Höhenangabe [m ü. NHN]
z. B. 492,00 m ü. NHN



Gehölze Bestand, zu erhalten



Naturnahe Heckenpflanzungen,
Standortvorschlag



Flächen, die von Bebauung
freizuhalten sind, Nahbereich
Leitungsmast



Bebauung Bestand



Flächenangabe [m²],
z. B. 500 m²



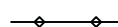
Längenangabe [m],
z. B. 8,00 m



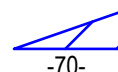
Elektrische Freileitung, mit Kennzeichnung
Schutzstreifen / Baubeschränkungszone



Leitungsmast, Bestand



Leitung unterirdisch, Bestand



Freizuhaltendes Sichtfeld, mit Angabe
der Schenkellänge, z. B. 70 m



Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG:
20 m ab Fahrbahnrand

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Mai 2026;

Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) www.ldbv.bayern.de;

Quelle: Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet GE

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind, mit Ausnahme von Betriebstankstellen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig, sofern die Verkaufsfläche je Betrieb 200 m² nicht überschreitet. Großflächiger Einzelhandel ist unzulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl GRZ

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,80 festgesetzt.

Die rechnerisch zulässige Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO u. a.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden.

2.2. Zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (höchster Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage über NHN als Höchstmaß) wird planteilbezogen in Meter ü. NHN. festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage von Gebäuden

3.1. Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

3.3. Höhenlage von Gebäuden

Hinweis:

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Situation im Planungsgebiet werden fachliche Untersuchungen erarbeitet. Die Erkenntnisse werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt und sind zum Entwurfsstand vorzulegen.

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Es gilt die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und derer Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültiger Fassung.

Abweichend zu § 5a Satz 2 der Stellplatz- und Garagensatzung sind bei mehr als 2 zu errichtenden Stellplätzen je Grundstück diese so anzuordnen, dass sie über höchstens zwei Zufahrten, welche jeweils maximal eine Breite vor 5 m aufweisen dürfen, von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden und nicht direkt von der Verkehrsfläche aus angefahren werden können.

4.1. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und Freilagerflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Vorgaben zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang innerer Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken (Ziff. C 9.6) wird verwiesen.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.

4.2. Anlagen für den ruhenden Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Vorgaben zur Befestigung (Ziff. C 8.7) und Durchgrünung (Ziff. C 9.9) von Stellplätzen und zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang innerer Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken (Ziff. C 9.6) wird verwiesen.

4.3. Flächen für Nebenanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung „Elektro-Ladestationen“

Auf den entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung „Elektro-Ladestationen“ sind ausschließlich solche baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen dienen.

Zulässig sind insbesondere:

- Ladepunkte einschließlich Ladesäulen und Ladeinfrastruktur,
- technische Nebenanlagen wie Transformatoren, Wechselrichter und Steuerungseinrichtungen,
- erforderliche Überdachungen und Wetterschutzeinrichtungen in untergeordnetem Umfang,
- Stellplätze, die dem Ladevorgang zugeordnet sind.

5. **Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

5.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. **Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) lit. bb) BauGB**

Hinweis:

Zur Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen sowie ausgehende Emissionen werden derzeit durch ein Gutachten ermittelt. Die Erkenntnisse werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt und sind zum Entwurfsstand vorzulegen.

7. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen**

Hinweis:

Zur Beurteilung der im Planungsgebiet vorherrschenden hydraulischen Situation werden derzeit Gutachten erarbeiten. Die Erkenntnisse werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt und sind zum Entwurfsstand vorzulegen.

7.1. Zisternen

Niederschlagswasser ist im Gewerbegebiet in Regenwasserzisternen zu sammeln und zur Freiflächenbewässerung und / oder zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Je Gebäude ist mind. 1 Zisterne mit einem Mindestvolumen von 4 cbm zu errichten.

8. **Gestalterische Festsetzungen i. V. m. Art. 81 BayBO**

8.1. Dachformen

Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Tonnendächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Auf die Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern gem. Ziff. C 9.8 wird verwiesen.

8.2. Dachdeckung

Die Dacheindeckungen der Gebäude mit Sattel- oder Pultdach sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen oder optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dacheindeckungen, z. B. aus Glas oder Metall zulässig. Abweichungen sind bei Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

8.3. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Bei Sattel- und Pultdächern sind Solarzellen und Sonnenkollektoren bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständigung der Anlagen ist nicht zulässig.

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Auf die Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern gem. Ziff. C 9.8 wird verwiesen.

8.4. Fassadengestaltung

Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 35 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren.

Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.

8.5. Einfriedungen

Eine Einzäunung der Betriebsflächen einschließlich Übersteigenschutz ist bis zu einer Höhe von 2,30 m über anstehendem Gelände zulässig. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Mauern und Sockelmauern sind allgemein unzulässig.

8.6. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ab einer Ansichtshöhe von mehr als 1,00 m sind sie durch einen Versatz mit einer Tiefe von mind. 0,50 m zu gliedern.

Stützmauern sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.

Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden bzw. zu verkleiden. Drahtgitterkörbe (Gabionen) sind ausschließlich befüllt mit Natursteinen zulässig. Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungssteine sind nicht zulässig.

Stützmauern sind allgemein mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen dauerhaft zu begrünen und zu gestalten. Heimische Kletterpflanzen sind z. B. Gewöhnliche Waldrebe, Gemeiner Efeu, Echtes Geißblatt, Wilder Wein, Kletterrosen i. A. etc.

8.7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen gegenüber der Hauptnutzung baulich und funktional untergeordnet sein. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich hinsichtlich Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart in die Architektur des Gebäudes sowie in das Ortsbild einfügen. Dabei dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdeckt oder beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. Unzulässig sind ferner bewegliche Werbeanlagen, laufende Schriften, blinkende oder wechselnde Lichtwerbung sowie sonstige Anlagen mit dynamischen oder wechselnden Lichteffekten.

Von der Äußeren Salzburger Straße (ST2095) aus sichtbare Hinweisschilder auf die im Gebiet liegenden Betriebe sind auf höchstens 1 Sammeltafel von maximal 10 m² Größe zusammenfassen.

8.8. Befestigung von Stellplätzen

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder ähnliche wasserdurchlässige und bevorzugt verdunstungsfähige Beläge, z. B. durch Rasenfuge, zu verwenden.

8.9. Kies- und Schottergärten

Das Anlegen von nicht begrünten Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

9. Festsetzung zur Grünordnung

9.1. Grünordnerische Entwicklung

Für alle Pflanzungen im Planungsgebiet sind nur standortgerechte und klimaverträgliche Laubgehölze zulässig. Die Verwendung von invasiv wirkenden Arten wie z. B. Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*) und Bambus (*Phyllostachys*, in Arten) ist unzulässig. Im Bereich der durch Planzeichen und durch Text festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern bzw. von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von standort- und klimagerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.

9.2. Baumpflanzungen

Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum fachgerecht anzupflanzen und zu pflegen.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden. Die im Planteil dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

9.3. Hecken

Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche etc.

9.4. Vegetationstechnische Angaben / Mindestvorgaben / -qualitäten

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 4 x verpfl., StU 20 – 25 cm

Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 12 – 14 cm

Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 – 150 cm

Baumgruben müssen ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen. Baumscheiben innerhalb befestigter Bereiche sind wasserdurchlässig und mit einer offenen Mindestfläche von 6,0 m² auszuführen.

9.5. Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Durchgrünung

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Durchgrünung" mit einer Fläche von insgesamt ca. 600 m² sind Sträucher mit einem Flächenanteil von mind. 20 % fachgerecht neu herzustellen und zu pflegen. Das entspricht einer Pflanzfläche von circa 120 m².

Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölze pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche. Die Pflanzung hat in lockerer, gruppenweiser Anordnung erfolgen. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten aus vornehmlich Vogelschutz- und -nährgehölzen zu verwenden. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Gehölzfreie Bereiche sind als extensives, blütenreiches Grünland mit höchstens 3 Schnitten pro Jahr zu entwickeln. Für Ansaaten ist eine geeignete gebietseigene Saatgutmischung des Ursprungsgebiets Nr. 17 "Südliches Alpenvorland" zu verwenden, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.

Abtransport des Mähguts von der Fläche, kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder synthetischen Düngemitteln.

9.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang innerer Grenzen zwischen Baugrundstücken

Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen zwei Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes sind beidseitig jeweils 3 m breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Durchgrünung anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Gehölzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung gilt unabhängig von einer zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan und bezieht sich auf die jeweiligen Grundstücksgrenzen nach der katastermäßigen Einteilung. Die Festsetzung gelten auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder sonstigen Nicht-Baugrundstücken sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Die Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Der Gehölzanteil hat mindestens 60 % der jeweiligen Pflanzfläche zu betragen.

Je 2,0 m² erforderlicher Pflanzfläche ist 1 standort- und klimagerechter Baum oder Strauch zu pflanzen. Der Anteil der Strauchpflanzungen beträgt mindestens 40 %.

Strauchpflanzungen sind als naturnahe freiwachsende Heckenelemente zu entwickeln. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei vornehmlich Vogelschutz- und -nährgehölze zu verwenden. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Je angefangene 15 m Grundstückslänge ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Solitär-Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Maßgeblich für die Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die Länge der jeweiligen gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Eine abgestimmte, grundstücksübergreifende Gestaltung der Pflanzstreifen ist unter Einhaltung der jeweiligen Vorgaben zulässig.

Die Pflanzstreifen sind von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Lagerflächen und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten. Notwendige Grundstückszugänge und Zufahrten sind zulässig, soweit sie auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt bleiben. Wird ein Pflanzstreifen ausnahmsweise ganz oder teilweise überbaut oder durch zulässige Nutzungen unterbrochen, ist die entfallende Bepflanzung auf dem jeweiligen Baugrundstück in räumlicher Nähe in gleichwertiger Qualität und Flächengröße nachzuweisen.

9.7. Fassadenbegrünung

Geschlossene, fensterlose Wandflächen zu allen Seiten mit mehr als 10 lfm Wandfußlänge sind mit einem Flächenanteil von mind. 50 % fachgerecht zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

Bei der Verwendung von Schling- oder Kletterpflanzen ist pro 2 lfm Wandfußlänge mind. eine Pflanze mit einer Mindestgröße von 150 cm zu verwenden.

Alternativ sind je 15 lfm Wandfußlänge vor der Fassade 1 standortgerechter und klimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen.

9.8. Dachbegrünung

Flachdächer sind vollständig dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Die Ausbildung als Retentionsgründach mit max. Wasserkapazität ≥ 40 Vol. % wird empfohlen. Terrassenflächen sowie notwendige technische Aufbauten, ohne Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung, sind davon ausgenommen. Diese Flächen dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 30 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,12 m betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Für extensive Dachbegrünung ist Saat- und Pflanzgut des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.

Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

9.9. Gliederung von Stellplätzen

Zusammenhängende nicht überdachte Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz durch Pflanzung eines Laubbaumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumpflanzung hat zwischen den Stellplätzen zu erfolgen, die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m aufweisen. Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

10.1. Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile
gem. Art. 16 Abs.2 BayNatSchG

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Ersatzfläche mit einer Fläche von insgesamt ca. 220 m² sind naturnahe freiwachsende Heckenstrukturen und Sträucher mit einem Flächenanteil von mind. 80 % fachgerecht neu herzustellen und zu pflegen. Das entspricht einer Pflanzfläche von circa 176 m².

Ausschließliche Verwendung von zertifizierter gebietsheimischer Baumschulware von Arten der potenziellen natürlichen Vegetation. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölze pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche.

Die Heckenelemente sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei vornehmlich Vogel-schutz- und -nährgehölze zu verwenden. Eine entspr. Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Die Heckenelemente sind mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Pflanzung im Dreiecksverband, der Anteil der Sträucher beträgt mind. 80%, der Anteil der Bäume in der Qualität Heister, 2x verpflanzt, Höhe 80 - 120 cm beträgt mind. 2 %. Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

Gehölzfreie Bereiche sind als Hochstaudenflur bzw. vorgelagertem Krautsaum auszubilden und zu entwickeln. Für Ansaaten ist eine geeignete gebietseigene Saatgutmischung des Ursprungsgebiets Nr. 17 "Südliches Alpenvorland" zu verwenden, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.

Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

Schnitt der Grünlandbereiche maximal einmal pro Jahr, ein Kröpfchnitt im Frühjahr ist in den ersten drei Jahren nach Anlage der Fläche zur Aushagerung zulässig. Das Mähgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden ist allgemein unzulässig; eine Düngung ist nur im Rahmen von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zulässig.

10.2. Flächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 79 "Waldering – Fussner Feld" dargestellt werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zusätzlich im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos (Ökokontofläche Nr. 23 Flur Nr. 1210/2 sowie Nr. 39 Flur Nr. 1210, Gemarkung Stephanskirchen).

Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Darstellung der Lage der Ökokontoflächen ist Bestandteil des Umweltberichts zu diesem Bebauungsplan.

10.2.1. Ausgleichsflächen im Plangebiet: Ausgleichsflächen A.1 und A.2

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden. Für Ansaater ist eine geeignete gebietseigene Saatgutmischung des Ursprungsgebiets Nr. 17 "Südliches Alpenvorland" zu verwenden, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden ist allgemein unzulässig; eine Düngung ist nur im Rahmen von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche A.1 und A.2 ist insgesamt mindestens ein Fledermausturm mit mindestens 12 geeigneten Fledermauskammern sowie mindestens 30 dauerhaft nutzbare Spaltenquartiere (Spaltenverstecke) zu errichten. Der Standort ist so zu wählen, dass eine funktionale Einbindung in die geplanten naturnahen Heckenelemente gewährleistet ist. Die unmittelbare Umgebung ist störungsarm zu gestalten und von intensiver Beleuchtung freizuhalten. Der Fledermausturm ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.

10.2.2. Ausgleichsfläche Teilbereich A.1

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche A.1 mit einer Fläche von insgesamt ca. 850 m² sind naturnahe freiwachsende Heckenstrukturen und Sträucher mit einem Flächenanteil von mind. 60 % fachgerecht neu herzustellen und zu pflegen. Das entspricht einer Pflanzfläche von circa 510 m².

Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche, der Anteil der Sträucher beträgt mind. 80%, der Anteil der Bäume in der Qualität Heister, 2x verpflanzt, Höhe 80 - 120 cm beträgt mind. 1 %.

Die Heckenelemente sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei vornehmlich Vogelschutz- und -nährgehölze zu verwenden. Eine entspr. Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Die Heckenelemente sind mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

Sofern Obstbäume in naturnahe Hecken integriert werden, sind Wildobst-Formen zu verwenden, z. B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Hagebutten tragende Wildrosen (*Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) u. a.

Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Die verbleibenden Grün- / Freiflächen sind als blütenreiches extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche. Bei Bedarf Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.

10.2.3. Ausgleichsfläche Teilbereich A.2

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche A.2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.630 m² sind naturnahe freiwachsende Strauchpflanzungen mit einem Flächenanteil von mind. 60 % fachgerecht neu herzustellen und zu pflegen. Das entspricht einer Pflanzfläche von circa 980 m².

Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche.

Die Gehölze sind so auszuwählen und zu entwickeln, dass eine **Endwuchshöhe von maximal 3,5 m** nicht überschritten wird. Dies ist durch geeignete Artenwahl, Verwendung schwachwüchsiger Unterlagen oder regelmäßige Schnittmaßnahmen sicherzustellen.

Die Pflanzung hat in lockerer, gruppenweiser zu Anordnung erfolgen. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten aus vornehmlich Vogelschutz- und -nährgehölzen zu verwenden. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Die verbleibenden Grün- / Freiflächen sind als blütenreiches extensives Grünland zu entwickeln: max. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche. Bei Bedarf Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung, ggf. auch durch Mähgutübertragung von geeigneten hochwertigen Spenderflächen.

11. Festsetzungen zum Artenschutz

11.1. Vorgaben zur Beleuchtung

Bei der geplanten Außenbeleuchtung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Ausschließliche Verwendung von Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil und einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin, z. B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Amber-LED).
- Ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 30° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“).
- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m.
- Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Die Beleuchtung der Außenanlage ist während der Betriebszeiten von 06:00 - 22:00 Uhr zulässig. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen.
- Verwendung von insektendichten und eingekofferten Lampenkonstruktionen (keine Insektenfallen), Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- Die Gehäusetemperaturen dürfen im Betrieb 60° C nicht überschreiten.

11.2. Vermeidung von Vogelschlag

Glasflächen ab einer Größe von 4 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Es sind zudem folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 12 % oder,
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien wie z. B. Milchglas, Glasbausteine, halbdurchsichtige, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien etc.) oder
- Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
- Keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber, (vgl. „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ © 2019 LfU).
- Kleine, einzeln bestehende Glasflächen (z. B. Toilettenfenster) können allgemein vernachlässigt werden.

Hinweis: Auf den Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) wird verwiesen. Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind allgemein zu vermeiden.

11.3. Vermeidung von Fallenwirkungen für bodenlebende Tiere

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Fallen für bodenlebende Tiere entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z. B. mit engmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 10 mm) oder deren Ränder zu überhöhen oder mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Alternativ können auch Steighilfen angebracht werden, die Tieren den Ausstieg ermöglichen (z. B. Amphibienleiter aus griffigem Holzbrett oder Lochblech mit Neigung ≤ 45°, Böschungsmatten aus Kunststoff (dreidimensionales Wirrgelege), stufig abfallende Steine).

HINWEISE DURCH TEXT

Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenze stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksfläche für die bauliche Hauptanlage dar, ausgenommen zulässiger Überschreitungen der Baugrenze i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die, aus der zulässigen Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) resultierende Grundfläche GR (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) stellt ein Summenmaß für die Grundflächen aller baulichen Anlagen dar, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Die zulässige GR darf entsprechend Festsetzung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Die Einhaltung der festgesetzten Obergrenzen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Soweit die zulässige GRZ / GR ein größeres Maß vorgibt als die Baugrenze, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die GR anzurechnenden, nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Grundflächen baulicher Anlagen.

Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GRZ / GR dient dies dem Planungsspielraum bzgl. der Lage des geplanten Gebäudes.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der angeordneten Abstandsflächen die Baugrenzen bzw. die höchstzulässigen Grundflächen unter Berücksichtigung der Wand- und Firsthöhe unter Umständen nicht voll ausgeschöpft werden können.

Bei der Überplanung der Grundstücke besteht die Möglichkeit die jeweils rahmensetzenden Elemente zu variieren. Das Vorhaben muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Allerdings muss insbesondere die Grundfläche bzw. die zulässige Wandhöhe, jeweils angegeben als Höchstmaß, nicht voll ausgeschöpft werden.

Abstandsflächen Gemeinde Stephanskirchen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde besteht.

Stellplätze

Es gilt die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über Fahrbahnrand erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Erneuerbare Energien

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen über die Solarmindestfläche hinaus wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Auf Art. 44a BayBO wird verwiesen. Des Weiteren wird die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird zudem eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme (oberflächennahe Geothermie) als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Eine grundsätzliche Standorteignung für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen kann über den Energie-Atlas Bayern abgeschätzt werden.

Weitere Informationen zur Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

Ladestationen E-Autos

Die Ausstattung von Stellplätzen mit der vorbereitenden Leitungs- bzw. Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität ist für bestimmte Gebäudetypen Pflicht. Auf die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Über die gesetzlichen Pflichten hinaus wird empfohlen, einen möglichst hohen Anteil von Stellplätzen mindestens mit Leerrohren (mind. DN 80) für eine spätere Nachrüstung von Leitungsinfrastruktur zu versehen. Im Hinblick auf klimaverträgliche Mobilität sind attraktive Abstellflächen für Fahrräder und E-Bikes (inkl. zugehöriger Lademöglichkeiten) vorzusehen.

Im Bereich öffentlich zugänglicher Ladepunkte für elektrisch betriebene Fahrzeuge wird zudem auf die Ladesäulenverordnung – LSV verwiesen.

Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Die Vorgaben und Richtlinien zum vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz der Bayerischen Bauordnung BayBO (Art. 5 BayBO) und des Bayerischen Feuerwehrgesetzes BayFWG u.ä., zum Beispiel Zugänglichkeit zum Objekt, Flächen für die Feuerwehr und Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle, sind zu beachten.

Versorgungsanlagen

Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist dem jeweiligen Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Leitungstrassen / Kommunikationslinien

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Freileitungen

Im Planungsgebiet verläuft eine bestehende Freileitung der Bayernwerke Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich dieser Hochspannungsfreileitungen beträgt beiderseits zur Leitungsachse je 25 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten kann sich gegebenenfalls ein anderer Schutzzonenbereich ergeben. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Betreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, etc. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" und die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal der Bayernwerke Netz GmbH eingeholt werden: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Westlich des Plangebiets verläuft eine bestehende Freileitung der DB Energie GmbH. Der Schutzzonenbereich dieser 110 kV-Freileitung beträgt beiderseits zur Leitungsachse je 30 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten kann sich gegebenenfalls ein anderer Schutzzonenbereich ergeben. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Betreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, etc. Die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 sind zu beachten.

Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138-1 und M 153 einzuhalten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de> Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

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 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Staatsstraße

Der Staatsstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Dachflächen- oder Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.

Gefahren durch Wasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude sollten daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

Auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement wird verwiesen. Informationen können der Internetplattform des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz StMUV unter: <https://www.stmuv.bayern.de> Thema/Rubrik Abwasserentsorgung / Umgang mit Regenwasser entnommen werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (weitere Informationen, z. B. <http://www.elementar-versichern.de>)

Immissionen: Landwirtschaft

Die im ländlichen Raum üblichen Immissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind im Planungsgebiet ausdrücklich zu dulden. Es ist mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Gutachten / Fachplanungen

Für das Planungsgebiet wurden folgende Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben "Bebauungsplan Nr. 79 Waldering – Fussner Feld" in Stephanskirchen, OT Waldering; BEGS GmbH, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim, Stand: Juni 2026
- Geotechnischer Bericht „Fussner Feld – Stephanskirchen, Erschließung Neubaugebiet“, Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, Finsterwalder Str. 8.2, 83071 Stephanskirchen, Stand: 21.04.2026
- Schalltechnische Untersuchung, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 85354 Freising, in Bearbeitung
- Kampfmittelfreigabe BV Stephanskirchen-Waldering, Bebauungsplan Nr. 79 „Waldering – Fussner Feld“, Buchwieser Geotechnik KMR GmbH, Föhrenweg 8, 82467 Garmisch-Patenkirchen, Stand 04.02.2026

Die genannten Gutachten und Untersuchungen können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Stephanskirchen eingesehen werden.

Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrages ist auf Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt*in) für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.

Schutz des Bodens

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Weiterhin sind das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung- Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., <https://www.bvboden.de> Thema/Rubrik: Bodenkundliche Baubegleitung, sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Für Eingriffe jeglicher Art in gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG (hier: Hecke / Feldgehölz) ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 29 Abs. 2 S. 2 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Ab einer Rodungsfläche von 125 m² (entspricht ca. 25 m Heckenlänge) innerhalb eines Jahres, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine vorgezogene Ersatzpflanzung in Form einer mesophilen Hecke herzustellen. Die Ersatzpflanzung ist mindestens 2 Jahre vor Rodungsbeginn zu etablieren. Auf die Festsetzung Ziff. C. 11.1 wird verwiesen.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.

Bei Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen dienen allgemein einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde können dadurch nicht erforderlich werden bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten.

Ggf. erforderliche Maßnahmen und Ersatzquartiere (Zahl und Ausführung) sind nach Vorliegen des Begehungsprotokolls festzulegen. Die zeit- und fachgerechte Ausführung ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Alternativ ist auf Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, dafür zu sorgen, dass die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

DIN- und sonstige Vorschriften

Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Stephanskirchen zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.