Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

Entwurf in der Fassung vom 07.10.2026

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15
„Gerhart Hauptmann Straße - Pirschweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan.

als Satzung vom …….

in der Fassung vom ……..

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 „Gerhart Hauptmann Straße - Pirschweg“ ersetzt diese 1.Änderung, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart Hauptmann Straße - Pirschweg“ vollständig.

Gemeinde Stephanskirchen
Rathausplatz 1, 83071 Stephanskirchen, T. 08031-7223 0,
E-Mail : Poststelle@stephanskirchen.de

Planung:
Hamberger Kreupl Architekten Stadtplaner BDA PartGmbB
Kufsteiner Strasse 28, 83022 Rosenheim, T. 08031-14516,
E-Mail : info@hk-architekten-web.de

……

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“



MASSSTAB 1 / 500 NORDEN

0 10 25 50 100 m

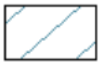
Zeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet (WR) nach §3 BauNVO



Fläche, auf der nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln sozialer Wohnraumförderung gefördert werden können

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	GRZ I 0,30	Maximal zulässige Grundflächenzahl I ohne Anlagen nach BauNVO §19 Abs.4 GRZ I; 0,30 als Höchstmaß
	GRZ II 0,60	Maximal zulässige Grundflächenzahl II GRZ II einschließlich Anlagen nach BauNVO §19 Abs.4 ; 0,60 als Höchstmaß
2.2	GFZ 0,75	Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ (z.B. 0,75)
2.3	OKFFB EG 487,80	Oberkante fertiger Fußboden im EG, z.B. 487,80 müNN
2.4	FH 12.00 m : 499,80 WH 10.00 m : 497,80	maximal zulässige First- / Wandhöhe von OKFFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an First und Traufe
2.5	o	offene Bauweise nach § 22 BauNVO



abweichende Abstandsflächen; Grenzabstand in diesem Bereich mindestens 2,75 m

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

4. Stellplätze

4.1 

Fläche für Stellplätze

4.2 

Ein - bzw. Ausfahrtsbereich für Stellplätze

5. Grünflächen

5.1 

Baum 2. Ordnung



Baum 1. Ordnung

– Standortempfehlung 3 Bäume pro 1.000 m²



Baumbestand zu erhalten / zu ersetzen, siehe Baumbestandsplan

6. Sonstige Festsetzungen

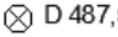
6.1	SD	Satteldach; Dachneigung 15-25°; Dachdeckung Dachpfannen rot-braun
6.2		Abgrenzung unterschiedliches Art und Maß der Nutzung
6.3		Firstrichtung
6.4		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
6.5		Straßenbegrenzungslinie
6.6		Kleinkinder-Spielplatz

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

7.1 

Trafostation

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorhandener Kanaldeckel; hier Deckelhöhe 487,56 müNN



Bestehende Gebäude

Festsetzungen durch Text:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird für die Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den nach Absatz 2 sowie § 3 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.3 Das Gebiet WR 1 wird als Fläche festgesetzt, auf der nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln sozialer Wohnraumförderung gefördert werden können.

2 . Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

Die maximal zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossflächenzahl, die maximal zulässige Höhe für die Oberkante fertiger Fußboden OKFFB im Erdgeschoss und die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe.

2.1 Für das gesamte Reine Wohngebiet gilt eine GRZ I von 0,3 nach §19 BauNVO. Durch die Anlagen nach §19 Abs. 4 darf die festgesetzte GRZ I bis zu einer GRZ II von 0,60 (Summenmaß) überschritten werden. Die festgesetzte GRZ I und GRZ II bezieht sich jeweils auf jedes einzelne Flurstück 3914/243; 3914/331; 3928/1. Für WR 1 gilt eine GFZ von 0,75, für WR 2 eine GFZ von 0,50.

2.2 Die Höhe für die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss OKFFB für alle Flurstücke wird festgesetzt in Höhe über NN pro Bauraum.

2.3 Die maximal zulässige First- und Wandhöhe wird festgesetzt als Abstand zwischen der OKFFB im Erdgeschoß und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand an First und Traufe mit der Dachhaut (Oberkante Dachdeckung).

2.4 Für die Teilgebiete WR1 und WR 2 wird offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

2.5 Für die Regelung der Abstandsflächen gilt die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Für den Teilbereich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 3914/243 wird eine abweichende Abstandsflächentiefe festgesetzt, der Grenzabstand beträgt hier mindestens 2,75 m. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, Belichtung, Belüftung und Brandschutz sind trotz der verkürzten Abstandsfläche gegeben.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone um 2,50 m und durch Terrassen und überdeckte Terrassen um 4,00 m überschritten werden. Lichtschächte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4 Stellplätze

4.1 Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist nur an der im Lageplan gekennzeichneten Stelle zulässig. Senkrechtparker direkt von der Strasse anfahrbar sind nicht zulässig.

4.2 Die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Stephanskirchen erforderlichen und herzustellenden oberirdischen Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Pro 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu pflanzen, der die Stellplätze überstellt.

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelung und zum ökologischeren Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sind nicht überdachte Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen (Rasenfugenpflaster , Drainpflasterbeläge, Schotterrasen etc.)

5. Grünordnung

5.1 Grünordnung allgemein

5.1.1 Die Begrünungen und Bepflanzungen sind gemäß der planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und auch zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Die Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzgebote angerechnet werden.

5.1.2 Die Mindestpflanzgröße für als zu pflanzen festgesetzter Bäume beträgt: für kleine und mittlere Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20m) 18-20 cm Stammumfang, für große Bäume (Endwuchshöhe >20m) 20-25cm Stammumfang.

5.1.3 Für die Pflanzquartiere der Bäume gilt die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen -Teil 2“. Eine Mindestpflanzgrubengröße von 12 m^3 ist einzuhalten.

5.2 Grünordnung auf den Baugrundstücken:

5.2.1 Pro 1000 m^2 der Grundstücksfläche sind mindestens drei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen, davon muss mindestens ein Großbaum gewählt werden. Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Die Darstellungen im Grünordnungsplan sind Standortempfehlungen von denen abgewichen werden kann, falls dies aus technischen Gründen unumgänglich ist. Die Grundzüge der Planung dürfen dadurch jedoch nicht berührt werden.

5.2.2 Die nachfolgende Artenliste ist Bestandteil des Grünordnungsplanes. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend die aufgeführten Arten zu verwenden. Zusätzlich zulässig sind ortsüblich eingebürgerte Arten.

Artenliste:

a) **Bäume 1. Ordnung: (Mindeststammumfang 20-25cm)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Pinus sylvestris	Waldkiefer

b) **Bäume 2. Ordnung (Mindeststammumfang 18-20cm)**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	chinesische Wildbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus colurna	Baumhasel

c) **Obstbäume: (Hochstamm)**

Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sowie ortsübliche standortgerechte Kulturobstsorten

d) **Sträucher (+ Kennzeichnung als giftige Pflanze)**

	Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
	Amelanchier lamarkii	Kupferfelsenbirne
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
+	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
+	Ligustrum vulgare	Liguster
+	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Ribes aureum	Goldjohannisbeere
	Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
+	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rosa arvensis	Acker-Rose
	Rosa canina	Wiesen-Rose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Spiraea in Arten	Spiersträucher
	Syringa in Sorten	Flieder
	Salix purpurea	Purpurweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
+	Symphoricarpos	Schneebeere
+	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

e) **Hecken**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Thuja ist auch in Ausnahmefällen nicht zulässig.

5.3 Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur als offene Bauweise ohne durchgehenden Sockel in Verbindung mit Hinterpflanzung zulässig. Die zulässige Einfriedungshöhe wird auf 1,20 m über Geländeoberkante festgesetzt. Sockelmauern sind zur Einfriedung unzulässig.

Zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mindestens 15 cm zu gewährleisten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Stephanskirchen. Für den Teilbereich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 3914/243 wird eine abweichende Abstandsflächentiefe festgesetzt, der Grenzabstand beträgt hier mindestens 2,75 m.

2. Dachausbildung

2.1. Bei Dachflächen größer 10 m^2 sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 15-25° zulässig. Der First des Hauptbaukörpers ist parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers und in dessen Mitte zu situieren.

2.2. Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m^2 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.

2.3 Auf Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von nicht mehr als 3,0 m sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5° als extensiv begrünte Dächer zulässig.

2.4 Dachaufbauten und die Dachgestaltungen müssen folgenden Rahmenbedingungen folgen:

a) Technisch notwendige Aufbauten, Kamine, Entlüftungsrohre sind uneingeschränkt zulässig.

b) Solar- und Photovoltaikanlagen sind uneingeschränkt zulässig.

c) Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen nicht mehr als 10 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen.

d) Zwerch- bzw. Quergiebel oder Gauben sind zulässig, wenn:

- je angefangenen 10 m der Fassadenlänge max. ein Zwerch- bzw. Quergiebel oder eine Gaube situiert wird.
- je Gebäudeseite (bei Doppel- und Reihenhäusern ist hier jeweils das gesamte Doppelhaus oder die ganze Reihenhausreihe zu betrachten) entweder Zwerch- bzw. Quergiebel oder Gauben situiert werden.
- die Gesamtbreite der Zwerch- bzw. Quergiebel oder der Gauben auf einer Gebäudeseite zusammen max. 55 % der zugehörigen Fassadenlänge einnimmt.

- die Dachneigung des Zwerch- bzw. Quergiebels oder der Gaube mind. die Dachneigung des Hauptdaches aufweist und max. 5° steiler als diese ist. Abweichend davon ist bei Schleppgauben oder -giebeln eine Dachneigung von 5° oder steiler zulässig.
- Zwerch- bzw. Quergiebel oder Gauben einen Mindestabstand von 1,0 m zur Giebelwand einhalten.
- der First des Zwerch- bzw. Quergiebels oder der Gaube sowie der Dachanschnitt von Schleppgauben oder -giebeln lotrecht mind. 0,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegt.
- die seitliche Wandhöhe des Zwerch- bzw. Quergiebels oder der Gaube die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 2,0 m überschreitet.

2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Eingehauste Fahrradabstellplätze und Müllaufstellflächen dürfen nur eingeschossig mit einer Einzelgröße von maximal 40 m^2 und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m errichtet werden. Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,0 m zur Strasse einhalten.

Zwischen den Erdgeschosswohnungen mit Wohnungsgärten sind Sichtschutzelemente mit einer Höhe von max. 2,00 m und einer Tiefe von max. 3,50 m ab Fassade zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

In den Wohnungsgärten der Erdgeschosswohnungen darf pro Wohnung 1 Nebengebäude (Gartenhäuschen) mit maximal 2,50 m Höhe und einer maximalen Grundfläche von 10 m^2 aufgestellt werden.

III Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

IV Hinweise

1. Hinweise zur Barrierefreiheit

Auf die Anforderungen des barrierefreien Bauens gemäß Art. 48 BayBO wird hingewiesen.

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Stephanskirchen von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellen 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. Hinweise zur Grünordnung

(1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes 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.

5. 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 Erkletterung 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. Sofern dies aus Sicherheitsgründen nicht möglich ist, ist eine Dimmung vorzusehen.

6. 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. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

(1) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 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.).

(3) Im Planungsgebiet ist mit oberflächennahen Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Dies 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. 1,8 - 2,74 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.

7. 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 belebte 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 Sickerschacht 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) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

8. Hinweise zum Denkmalschutz

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

(2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

V. Rechtliche Grundlagen:

Allgemeine rechtliche Grundlagen:

BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2025)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2025)

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Weitere Quellen:

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Regionalplan Südostoberbayern - Region 18 (RP 18)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephanskirchen, Online-Abfrage 09/2026

Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Geologie/Boden, Online-Abfrage 09/2026

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas - Denkmaldaten, Online-Abfrage 09/2026

Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Natur, Online-Abfrage 09/2026

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP-View & Daten, Online-Abfrage 07/2026

Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Naturgefahren, Hochwasser, Online-Abfrage 09/2026

Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas - Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, Online-Abfrage 09/2026

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Stephanskirchen hat in seiner Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB

die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Gerhart Hauptmann Straße - Pirschweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ....., hat in der Zeit vom ..... bis ....stattgefunden.

Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ....., wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Gerhart Hauptmann Straße - Pirschweg" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Stephanskirchen, den ..... (Siegel)

.....

Karl Mair, Erster Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Gerhart Hauptmann Straße - Pirschweg"

wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Gerhart Hauptmann Straße - Pirschweg" 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 ..... (Siegel)

.....

Karl Mair, Erster Bürgermeister