



## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 mit integriertem Grünordnungsplan

### "Vogelherd"

Flur Nrn. 2850/6, 2850/17, 2850/18, 2850/20, 2850/21,  
2850/22, 2850/23, Gmrkg. Stephanskirchen

**VORABZUG**

FASSUNG:	Entwurf	28.11.2024
	Entwurf, überarbeitet	13.05.2025
	Entwurf, überarbeitet	16.09.2025
	Planfassung f. Bekanntm.	.....

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 500

Planung

**BEGS** Architekten  
Ingenieure  
München | Rosenheim | Traunstein  
Format 950 / 585

Saarstraße 7  
80797 München

Kufsteiner Straße 87  
83026 Rosenheim

Marienstraße 3  
83278 Traunstein

info@begs-gmbh.de

Bearb.: RU / Kai

Projekt-Nr. 24832

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Stephanskirchen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Vogelherd" beschlossen.  
Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung 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.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ wiederholt Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ wiederholt im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.
6. Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom \_\_\_\_\_ die Bebauungsplanänderung 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 -

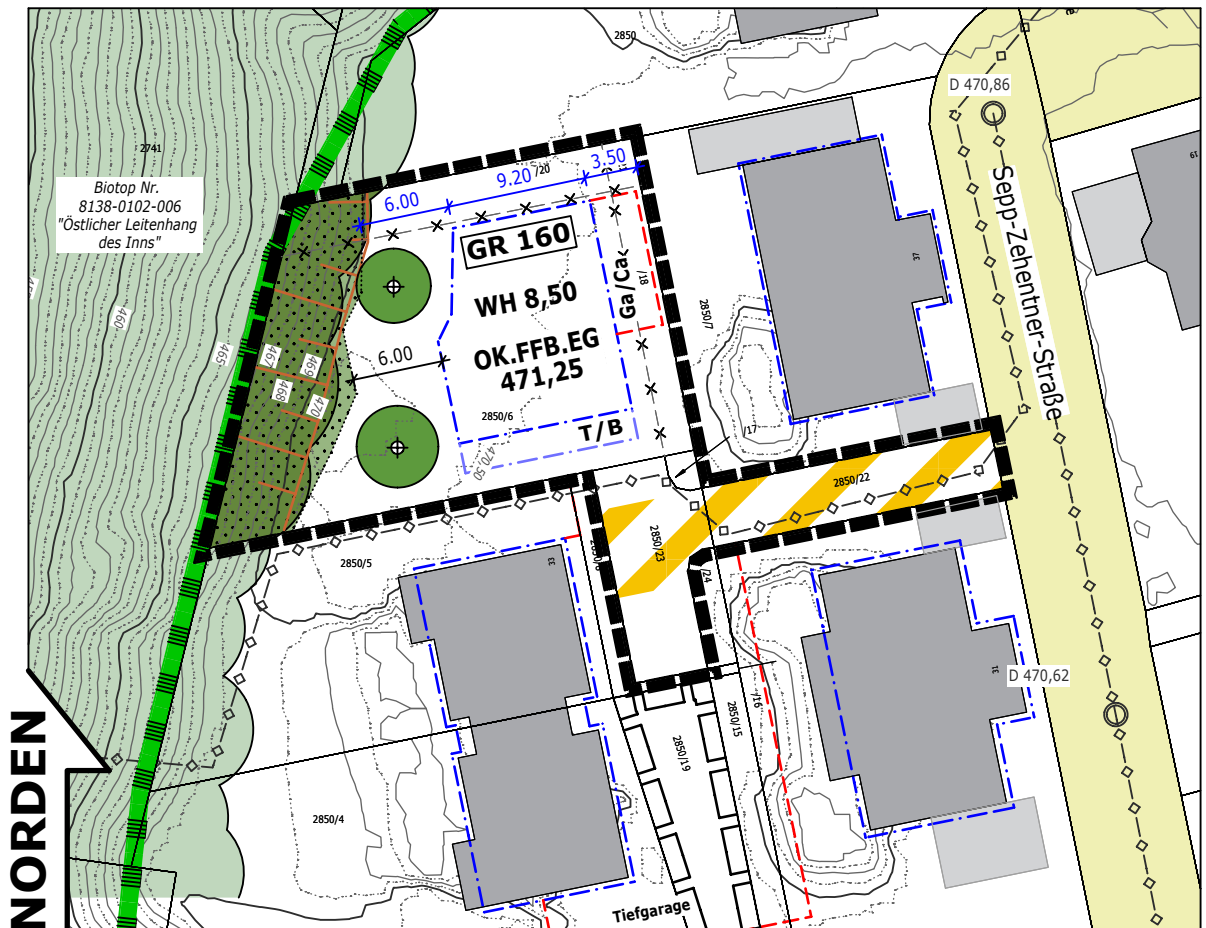
.....  
Karl Mair  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung 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



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 13 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).

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Vogelherd". Die Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

### Hinweis:

*In den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Vogelherd" wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. **Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Festsetzungen und Hinweise farbig markiert.***

*Die Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans außerhalb des Änderungsbereichs im Kartenteil ist für diese Änderung des Bebauungsplans ohne Belang. Sie dient lediglich dem besseren Verständnis der baulichen Entwicklung im ortsräumlichen Zusammenhang.*

# A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Vogelherd"

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**WH 8,50**

Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 8,50 m

**GR 160**

Grundfläche GR mit Flächenangabe [m<sup>2</sup>] als Höchstmaß, z. B. 160 m<sup>2</sup>

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage der baulichen Anlagen



Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

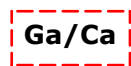


Baugrenze, ausschließlich für Terrassen und Balkone

**OK.FFB.EG  
471,25**

Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü. NHN], als Höchstmaß, z.B. 471,25 m ü. NHN

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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

## 5. Verkehrsflächen

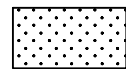


Private Verkehrsfläche  
Zweckbestimmung: Erschließung

## 6. Festsetzungen zur Grünordnung



Geschlossener Baumbestand, zu erhalten, Lage angenähert

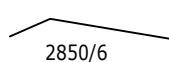


Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Biotopschutz

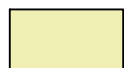
# B HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN



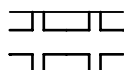
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



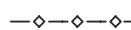
Bestehende Grundstücksgrenze, mit Bezeichnung Flurnummer, z. B. Flur Nr. 2850/6



Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, außerhalb des Planungsgebiets



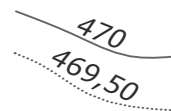
Flächen mit gemeinsamen Geh- und Fahrrechten für Grundstücksanlieger, dinglich gesichert durch Grundbucheintrag



Leitungsnetz unterirdisch, Bestand  
nachrichtliche Übernahme  
© Gemeinde Stephanskirchen



Schachtdeckel Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN], z. B. 470,86 m ü. NHN  
nachrichtliche Übernahme  
© Stephanskirchen



Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN], z. B. 470,00 m ü. NHN  
© nachrichtl. Übernahme DGM1; LOS Rosenheim\_2020\_05  
© 2024 Bay. Vermessungsverwaltung



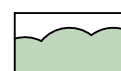
Böschung Bestand  
nachrichtliche Übernahme: Bestandsvermessung vom 05.03.2025; A&G Vermessungsbüro Rosenheim GmbH



Umgrenzung Biotopflächen  
nachrichtliche Übernahme entspr. Biotopkartierung Bayern © 2024 LfU



Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Standortvorschlag



Geschlossener Baumbestand, Lage angenähert, außerhalb Planungsgebiet

# C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1. Reines Wohngebiet WR

Das Planungsgebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1. Grundfläche GR

Die zulässige Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) wird planteilbezogen festgesetzt. Für angebaute Terrassen ist gem. § 16 Abs. 5 BauNVO zusätzlich eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig.

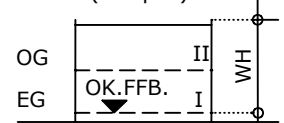
Entsprechend §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden.

### 2.2. Zulässige Wandhöhe

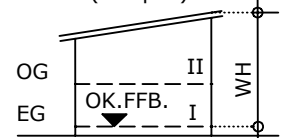
Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dieses Maß auf der höheren Seite.

Beim Flachdach sind die Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte Wandhöhe die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG und die Oberkante Attika. Absturzsicherungen oberhalb der Attika bleiben hierbei unberücksichtigt.

Skizze (Beispiel):



Skizze (Beispiel):



## 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 3.1. Bauweise

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### 3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

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

## 4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports, Stellplätze

4.1. Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports ist ausschließlich auf den mit Planzeichen entsprechend festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Biotopschutz **sowie im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen westseitiger Böschungskante und Gebäudeflucht** ist allgemein unzulässig.

### 4.2. Private Stellplätze und Zufahrten

4.3. Die Errichtung privater Stellplätze ist auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Regelungen der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung allgemein zulässig, **ausgenommen im Bereich zwischen westseitiger Böschungskante und Gebäudeflucht**. Eine Einfriedung von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

## 5. Gestalterische Festsetzungen

### 5.1. Dachgestaltung

Als Dachform sind für Hauptgebäude flach geneigte Sattelsattel- und Pultdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig. Für Satteldächer und Pultdächer wird die zulässige Dachneigung auf 5° bis 20° begrenzt.

### 5.2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen sind bei Sattel- und Pultdächern 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 Solaranlagen zulässig.

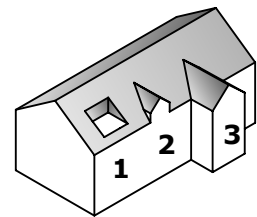
### 5.3. Quergiebel und Dachaufaltungen, Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (siehe Ziff. 1 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind bei Satteldächern unzulässig. Zwerch- und Quergiebel (Ziff. 2 und 3 der Skizze), sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen je Gebäude einseitig zugelassen. Die zulässige Giebelbreite ist, als Einzelobjekt oder in Summe, auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes begrenzt.

Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5 Grad von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss deutlich, mind. 0,80 m lotrecht, unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Wandhöhe durch Zwerch- und Quergiebel ist bis zu max. 2,0 m zulässig.

Skizze (Beispiel):



Bezeichnungen am Dach

- 1 Dacheinschnitt
- 2 Zwerchgiebel / -haus /  
Lukarne / Standgaube
- 3 Quergiebel (Risalit)

### 5.4. Dachüberstände

Alle Gebäude mit Satteldächern müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebel- / Traufseite 0,40 m.

Für Garagen / Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zugelassen, mindestens jedoch 0,20 m.

Bei Pult- und Flachdächern ist kein Dachüberstand erforderlich.

### 5.5. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

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

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auch aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.

### 5.6. Fassaden

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

### 5.7. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf max. 1,20 m über Straßenoberkante bzw. Gelände betragen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist allgemein einzuhalten. Sockelmauern sind allgemein unzulässig.

Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen, sightdurchlässigen Zäunen oder Heckenpflanzungen zulässig. Sightdurchlässige Zäune wie Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune o. ä. sind durch Vorpflanzungen standort- und klimagerechter Sträucher dauerhaft zu begrünen und zu gestalten.

Die Errichtung von Mauern und Gabionen zur Einfriedung ist allgemein unzulässig.

## 6. Festsetzungen zur Grünordnung

### 6.1. Zusammenhängender Baumbestand

Der entsprechend Planzeichen festgesetzte zusammenhängende Baumbestand darf nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen, von der Lage kann abgewichen werden.

### 6.2. Grünordnerische Entwicklung / Pflanzmaßnahmen allg.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO o. ä. in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Bäumen und (Zier-)Sträuchern oder als Rasenflächen, zu begrünen und zu gestalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist nicht zulässig.

Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.

### 6.3. Mindestpflanzmaßnahmen

Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum fachgerecht anzupflanzen oder zu erhalten. Der entsprechend Planzeichen festgesetzte zusammenhängende Baumbestand kann nicht auf die geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Bäumen sind dem Artenspektrum des angrenzenden Biotops zu entnehmen. Heimische, standort- und klimagerechte Bäume und Sträucher sind z. B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Für Obstbäume sind alte bewährte Sorten zu verwenden. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

### 6.4. Dachbegrünung

Flachdächer sind vollständig dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. 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. 0,10 m betragen. Für extensive Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden.

Auf den Flachdächern sind Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auch aufgeständert zulässig. Diese sind so auszuführen, dass darunter eine Dachbegrünung möglich ist.

### 6.5. Hecken

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind standortgerechte, bevorzugt heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

## **7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.1. Behandlung von anfallendem Oberboden**

Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwertung zu lagern und später wieder einzubauen.

### **7.2. Geländemodellierungen**

Geländeänderungen sind bis zu 1,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

Im Bereich der bestehenden Böschung / Hangkante sind Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs allgemein unzulässig.

Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren.

## **8. Festsetzungen zum Artenschutz**

### **8.1. Beleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.

[Der Übergang zur freien Landschaft ist geringer auszuleuchten. Eine direkte Beleuchtung der angrenzenden Biotopstrukturen im Bereich des Hangwalds und der Heckenstrukturen ist nicht zulässig.](#)

### **8.2. Vogelschlag**

Glasflächen ab einer Größe von 4 m<sup>2</sup> bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien auszubilden bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) verwiesen.

### **8.3. Vermeidung von Fallenwirkung**

[Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.](#)



# D HINWEISE

## Denkmäler

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

## Baumwurfzone

Das überplante Grundstück befindet sich innerhalb einer Baumwurfzone, innerhalb derer ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere eine statische Verstärkung der Außenwände und Dächer gegen Baumwurf. Bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist die Einhaltung der Anforderungen gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen, insbesondere im Hinblick auf die Gefahr durch umstürzende Bäume des westlichen zusammenhängenden Baumbestands.

## 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 (TRENKW) sind 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.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

## Erneuerbare Energien

Der Einsatz von alternativen Energiequellen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen. Auf Art. 44a BayBO wird verwiesen.

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>

## 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 sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, 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.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## Leitungstrassen

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.

### Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Stephanskirchen 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.

### Zahl der erforderlichen 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.

### 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. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. 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 den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

### Umweltbaubegleitung

Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Vorhabens ist entsprechend vorliegenden städtebaulichen Vertrags „Bezeichnung“ für die gesamte Bauphase eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauftragen mit besonderem Augenmerk auf den Schutz und Erhalt des vorhandenen Baumbestands des Leitenhangs. Begehungstermine, Entscheidungen und Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung sind in Kurzform zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen.

### Gesetzlich geschützte Biotop / Baumbestand

Bei dem zusammenhängenden Baumbestand im Bereich des Leitenhangs handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Auf Art. 23 BayNatSchG wird verwiesen.

Der entsprechend Planzeichen festgesetzte zusammenhängende Baumbestand darf nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen, von der Lage kann abgewichen werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen. Eine ausreichende Würdigung ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung sicherzustellen (Stbl. Vertrag „Bezeichnung“)

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen, von der Lage kann abgewichen 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.

### PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Oktober 2024

Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV)

[www.ldbv.bayern.de](http://www.ldbv.bayern.de); Quelle: Geobasisdaten © 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.