



Gemeinde Stephanskirchen

LANDKREIS ROSENHEIM

**Bebauungsplan Nr. 40c "Westerndorf -  
Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)"**  
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

***VORENTWURF*** *in der Fassung vom 18.09.2026*

**Satzung vom .....**

in der Fassung vom .....

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3      83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070  
e. [info@wuestinger-rickert.de](mailto:info@wuestinger-rickert.de)

Gemeinde:

**STEPHANSKIRCHEN**

Rathausplatz 1      83071 Stephanskirchen  
t. 08031 7223 0      f. 08031 7223 20  
e. [poststelle@stephanskirchen.de](mailto:poststelle@stephanskirchen.de)

Projektnummer 1459

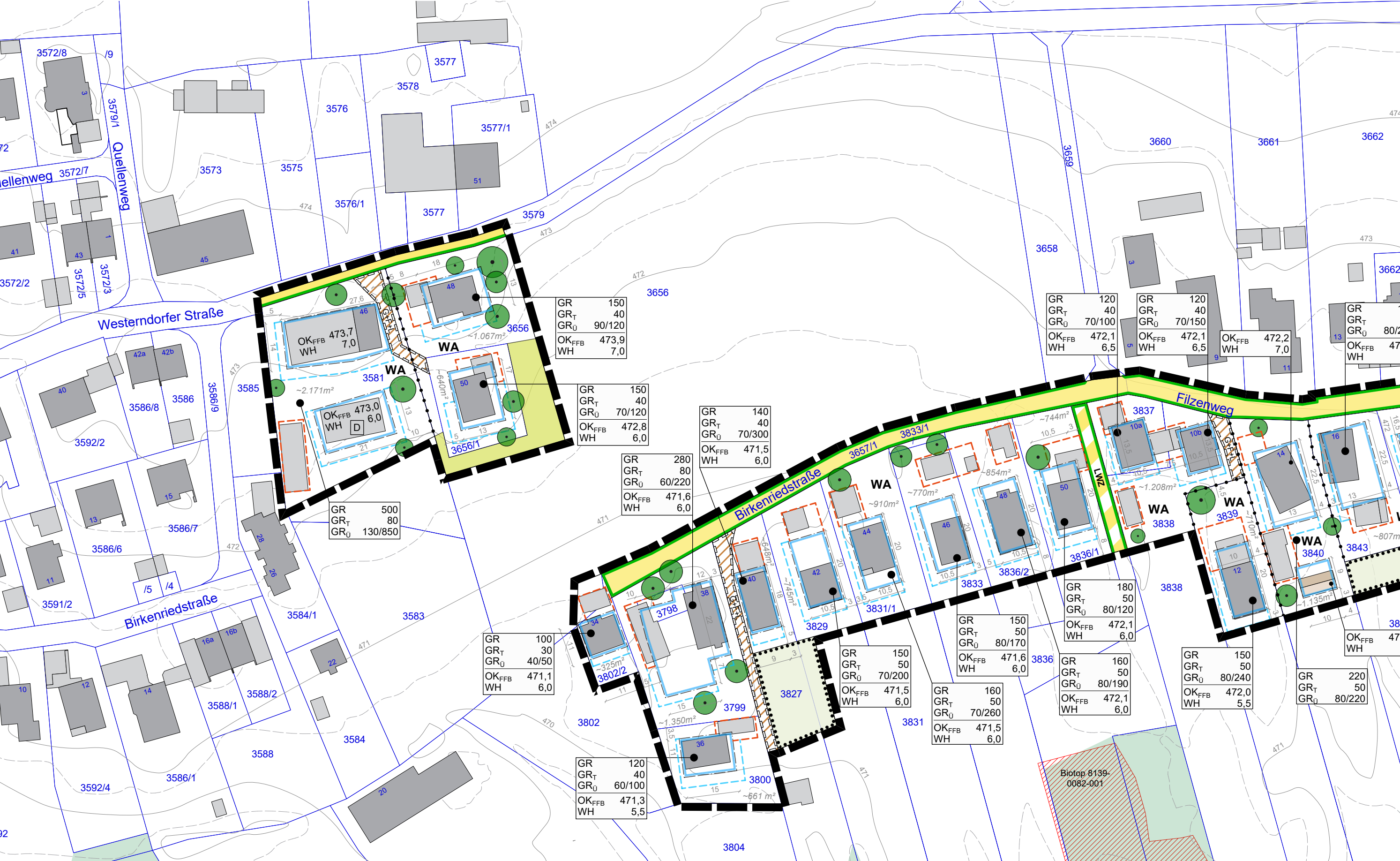
**Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.**

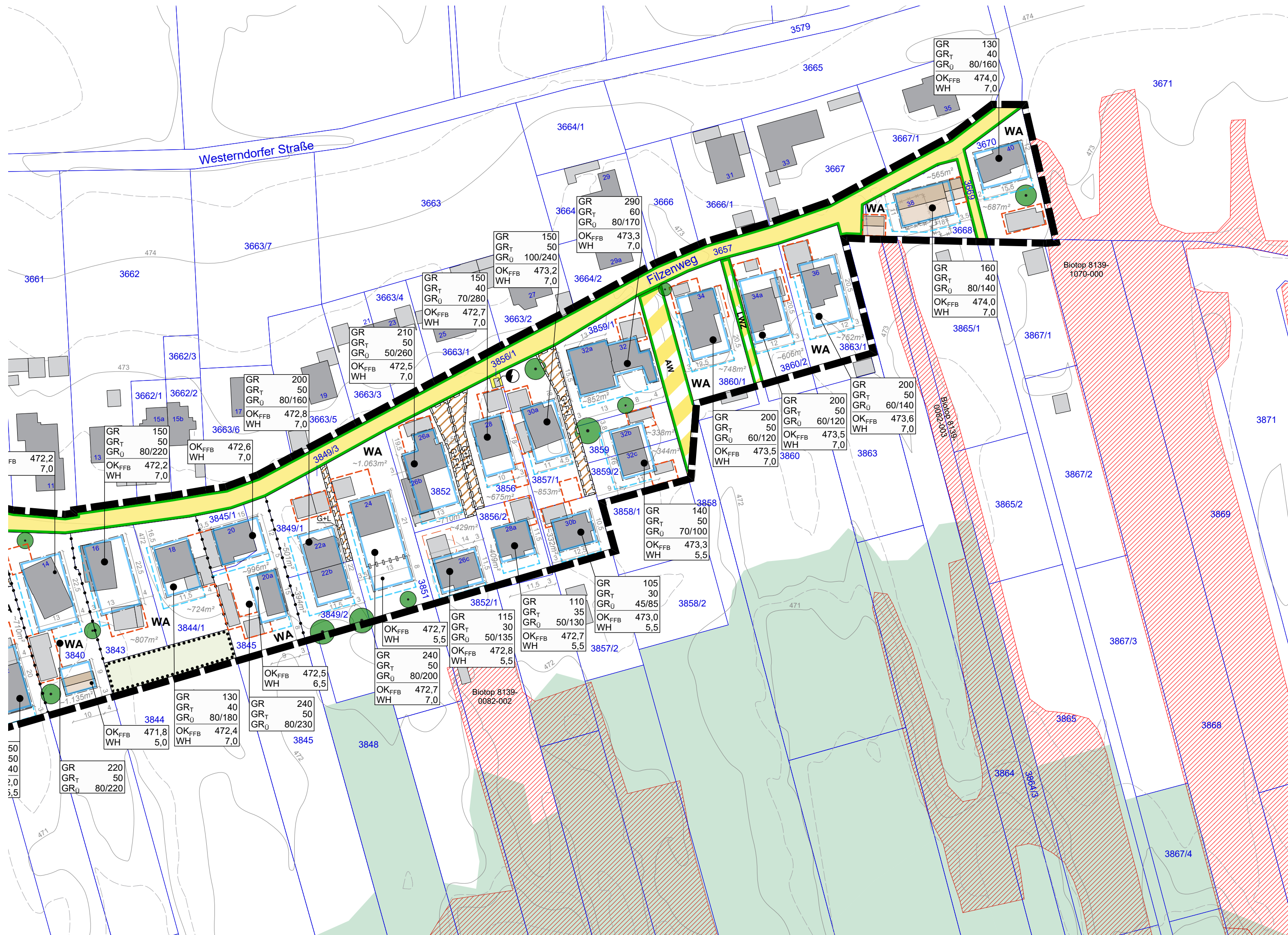
Präambel

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), 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) den Bebauungsplan Nr. 40c "Westerndorf - Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)" als Satzung.  
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 40c "Westerndorf - Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)" ersetzt dieser den Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ vollständig.

A) Planzeichnung

10 20 30 40 50 | Zeichnung ist bedingt zur Maßentnahme geeignet M 1:1.000 N System UTM32





## B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### § 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### § 2 Art der baulichen Nutzung

**WA<sub>1</sub>**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. WA<sub>1</sub>)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GR 150 Maximal zulässige Grundfläche "GR" in m<sup>2</sup> (z.B. 150 m<sup>2</sup>), gem. Planeinschrieb je Bauraum
- (2) GR<sub>T</sub> 40 Die nach § 3 (1) festgesetzte GR darf durch Balkone, Terrassen und Vordächer entsprechend Planeinschrieb überschritten werden (z.B. Überschreitung um bis zu 40 m<sup>2</sup>).
- (3) GR<sub>Ü</sub> 60/ Die nach § 3 (1) festgesetzte GR darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten), Nr. 2 (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) und Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) gem. Planeinschrieb überschritten werden (z.B. Überschreitung um bis zu 60 m<sup>2</sup>).
- (4) GR<sub>Ü</sub> /140 Die nach § 3 (1) festgesetzte GR darf zusätzlich zu den Überschreitungen nach § 3 (3) durch Zufahrten, Zuwegungen und offene nicht überdachte Stellplätze gem. Planeinschrieb überschritten werden (z.B. Überschreitung um bis zu 140 m<sup>2</sup>).
- (5) Über die Festsetzungen nach § 3 (2) bis (4) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

### § 4 Höhenentwicklung

- (1) OK<sub>FFB</sub> 471,5 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK<sub>FFB</sub> 471,5 m ü. NHN).
- (2) WH 6,0 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,0 m)  
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite. Bei Flachdächern gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung.
- (3)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

### § 5 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1)  Baugrenzen
- (2)  Baugrenze für Terrassen  
Innerhalb der mit nebenstehender Signatur abgegrenzten Fläche sowie den Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 7 (1) sind Terrassen zulässig.

### § 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht. Hiervon ausgenommen ist die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, diese gilt weiterhin uneingeschränkt.

## § 7 Garagen, Carports und Nebenanlagen

- (1)  Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen  
Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche über 10 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen und der Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.
- (2) Von den Regelungen nach § 7 (1) ausgenommen sind offene, nicht überdachte Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen ohne direkten Gebäudeanschluss), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen sowie offene Pools.
- (3) Mülltonnenabstellplätze sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
- (4) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen eine max. Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist definiert als der Abstand zwischen den gedachten Schnittpunkten der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (bei Flachdächern der höchste Punkt des oberen Abschlusses der Attika) und dem geplanten Gelände, senkrecht gemessen, an der traufseitigen Wand.

## § 8 Dächer

- (1) Bei Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 18° - 28° zulässig. Der First des Hauptbaukörpers ist parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers und in dessen Mitte zu situieren.
- (2) Abweichend von § 8 (1) sind folgende Dachausführungen zulässig:
  - a) Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Pultdächer oder Flachdächer zulässig, wenn diese max. 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mind. 0,6 m unter dem oberen Bezugspunkt der Wandhöhe des Hauptdaches gemäß § 4 (2) des Hauptdaches liegt. Bei Pultdächern muss der First direkt an den Hauptbaukörper anschließen und die Dachneigung darf max. 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
  - b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind auch als Pultdach sowie als flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig. Die Dachfläche darf 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - c) Dachflächen von Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe nach § 4 (2) von nicht mehr als 4,5 m sind auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Die Dachflächen dieser Dächer dürfen dabei jedoch 50 m<sup>2</sup> je Dach nicht überschreiten.

Die Dachflächen nach § 8 (2) b) und c) dürfen dabei zusammen 40% der Gesamtdachfläche eines Gebäudes mit den zugehörigen Nebenanlagen und Garagen nicht überschreiten.
- (3) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> nur einheitliche, nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot-, Braun- oder Grautönen zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind, so diese nicht nach § 8 (4) oder (5) ausgeführt werden, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
- (4) Abweichend von § 8 (3) sind auf Flachdächern nach § 8 (2) a) und c) auch Dachterrassen zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 30% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten und die Außenkante der Dachterrasse muss mind. um 1,0 m von der Attikaaußenkante zurücktreten.
- (5) Abweichend von § 8 (3) sind auch nachfolgende Dachdeckungen zulässig:
  - Geneigte Dachflächen nach § 8 (2) a), b) und c) als nicht glänzende Metalleindeckungen in rotem, braunem oder grauem Farbton
  - Flachdächer nach § 8 (2) a) und c) als Gründach mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm
  - Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 8 (2) b) als transparente Dächer
- (6) Grenzständige, aneinandergebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) mit gleicher Geschossigkeit sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergesetzt werden, was nicht für die Situierung von Nebenanlagen am Hauptgebäude gilt.

- (7) 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 Fassadenlänge max. ein Zwerch- bzw. Quergiebel oder eine Gaube situiert wird.
    - 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.
- (8) Auf Flachdächern müssen Dachaufbauten mind. um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Attika zurücktreten. Ausgenommen sind aufgeständerte Solaranlagen.
- (9) Bei allen geneigten Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> sind Dachüberstände erforderlich. Der Dachüberstand ist giebel- sowie traufseitig mit mind. 0,75 m auszuführen. Für untergeordnete Gebäudeteile, Gauben und Quergiebel, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zulässig, mind. jedoch 0,30 m. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dacheindeckung gemessen.

## § 9 Erschließung

- (1)  Straßenbegrenzungslinie
- (2)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (3)  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anwohnerweg"
- (4)  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftliche Zufahrt"
- (5)  Fläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht  
Es ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Flurstücke und des zuständigen Versorgungsunternehmens dinglich zu sichern.
- (6)  Fläche mit Geh- und Leitungsrecht  
Es ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Flurstücke und des zuständigen Versorgungsunternehmens dinglich zu sichern.
- (7)  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stromversorgung"

## § 10 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen zulässig:
  - Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht)  
Der offene Anteil muss mind. 40% der Zaunfläche betragen.
  - Hecken aus heimischen Laubgehölzen
  - Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- (2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden haben.
- (3) Mauern und massive (gemauerte, betonierte o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sowie Gabionenmauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind beidseitig von Toren und Türen als Einfriedung dienende massive Pfeiler bis zu einer Breite/Tiefe von 1,0 m zulässig.

## § 11 Grünordnung

- (1) Mit Ausnahme der Verkehrsflächen nach § 9 (2) sowie Zufahrten sind alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- (2)  Flächen für die Landwirtschaft
- (3)  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, als Feucht- und Nasswiesenpflege, Rotationsbrache, Streuwiesenpflege und extensive Wiesennutzung
- (4)  Bestehender Baum zu erhalten (Kronendurchmesser nach Luftbild)
- (5) Je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10 m und einer Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Alternativ sind heimische, standortgerechte Obstbäume mit einer Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Bestehende Laubbäume können angerechnet werden
- (6) Bäume nach § 11 (4) und (5) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall von Bäumen sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 11 (5) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

## C) Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

---

### C.1 Kennzeichnung von Denkmälern

- (1)  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, innerhalb des Geltungsbereiches:  
Baudenkmal D-1-87-177-31: Westerndorfer Straße 46; Bundwerkstadel, 1. Drittel 19. Jh., eingebauter Getreidekasten in Blockbauweise, 1. Hälfte 17. Jh.
- (2) Für Einzelbaudenkmäler gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG. Die Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern sowie das Errichten, Verändern oder Beseitigen von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern bedarf nach Art. 6 BayDSchG einer Erlaubnis oder einer Baugenehmigung.

## D) Hinweise durch Planzeichen und Text

---

### D.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Bestehender Baukörper mit Nebenanlagen, Vordächern und Hausnummer (Stand: 03.07.2025)
- (2)  Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage
- (3)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (4)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern
- (5)  Hinweis zur Grundstücksgröße
- (6)  Mischwald- und Gehölzsaumflächen außerhalb des Geltungsbereichs (nach Luftbild)
- (7)  Kartierte Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereiches als Hinweis, mit Nummer
- (8)  Bemaßung in Metern (z.B. 6,0 m)

## D.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.

- (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

## D.3 Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) 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. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

## D.4 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Allgemein gilt: Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Es 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 Mindestabstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) einhalten.  
Unter Umständen ist eine ortsnahe Versickerung durch die bestehenden Bodenverhältnisse nicht überall möglich. In den anliegenden Straßenverkehrsflächen besteht ein Mischwasserkanal, in diesen kann eingeleitet werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung mit angemessenem Aufwand nicht möglich ist.
- (2) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf sowie ob eine Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (Feststellung von verschmutztem oder unverschmutztem Niederschlagswasser) vorliegt und die TRENGW eingehalten werden. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar oder muss von den TRENGW oder TREN OG abgewichen werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen. Die Arbeitsblätter DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb" und DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sind zu beachten.
- (3) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser als wild abfließendes Oberflächenwasser von den Baugrundstücken auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## D.5 Hinweise zum Schutz gegen Starkregenereignisse und Schichtwasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser sowie hoch anstehendem Grundwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

- (1) Öffnungen von baulichen Anlagen (z.B. Eingänge, Treppenabgänge, Einfahrten in Garagen) sind zum Schutz vor Überflutungen oder eindringendem Wasser durch geeignete, angepasste bauliche Maßnahmen (z.B. Überhöhungen) gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.
- (2) Neubauten baulicher Anlagen sind bis zu einer Höhe von mind. 25 cm über der Oberkante des umliegenden, anstehenden Geländes bzw. des möglichen Wasserstandes (wild abfließendes Oberflächenwasser) wasserdicht und wasserdruckfest zu errichten sowie konstruktiv so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (entsprechende Ausführung von Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächten, Zugängen, Installationsdurchführungen, Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses etc.). Zudem ist das gesamte Gebäude auftriebssicher zu errichten.

## **D.6 Hinweise zur Grünordnung**

- (1) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage und großflächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Splitt, Wasserbausteinen oder Ähnlichem ist nicht zulässig.
- (2) Bei Pflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gem. den Art. 47 bis 51 ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) zu beachten. U.a. müssen Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, einen Pflanzabstand von mind. 2,0 m zum Nachbargrundstück und mind. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten.
- (3) Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Pflanzungen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Trassenachse einhalten. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

## **D.7 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-, Sanierungs-, Umbau- oder Abrissarbeiten zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (Brutzeit 01. März bis 30. September) zulässig. Rodungsarbeiten sind somit nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
- (3) Bzgl. Beleuchtungseinrichtungen und möglicher Restriktionen wird auf Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.

## **D.8 Hinweise zum Denkmalschutz**

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zutage 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.

## **D.9 Hinweis zu Emissionen aus der Landwirtschaft**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Emissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen zu rechnen.

## **D.10 Hinweis zu Datengrundlagen**

- (1) Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim (ADB), Stand: Juli 2025; Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 32N. Die Lagegenauigkeit entspricht den amtlichen Vermessungsdaten. Die Flurstücksgrenzen sind aus der DFK übernommen und dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Unterlagen des ADB.
- (2) Digitales Geländemodell 5m (DGM5), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV), München; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHHN2016. Die Darstellungen der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LDBV.

## E) Verfahrensvermerke

---

1. Der Gemeinderat Stephanskirchen hat in seiner Sitzung vom 01.07.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40c "Westerndorf - Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich ..... die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40c mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Rathausplatz 1, 83071 Stephanskirchen; Zimmer ..... ) zu den allgemein üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40c mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 40c "Westerndorf - Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Karl Mair, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Stephanskirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Karl Mair, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 40c "Westerndorf - Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 40c "Westerndorf - Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stephanskirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 40c "Westerndorf - Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stephanskirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Karl Mair, Erster Bürgermeister