



Gemeinde Stephanskirchen

LANDKREIS ROSENHEIM

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

ENTWURF *in der Fassung vom 20.10.2025*

Satzung vom
in der Fassung vom

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

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

Gemeinde:

STEPHANSKIRCHEN

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

Projektnummer: 1485

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in 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, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 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) die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Scheiberloh".

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Bebauungsplan Nr. 39 "Scheiberloh" mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Scheiberloh" mit allen seinen Änderungen unberührt.

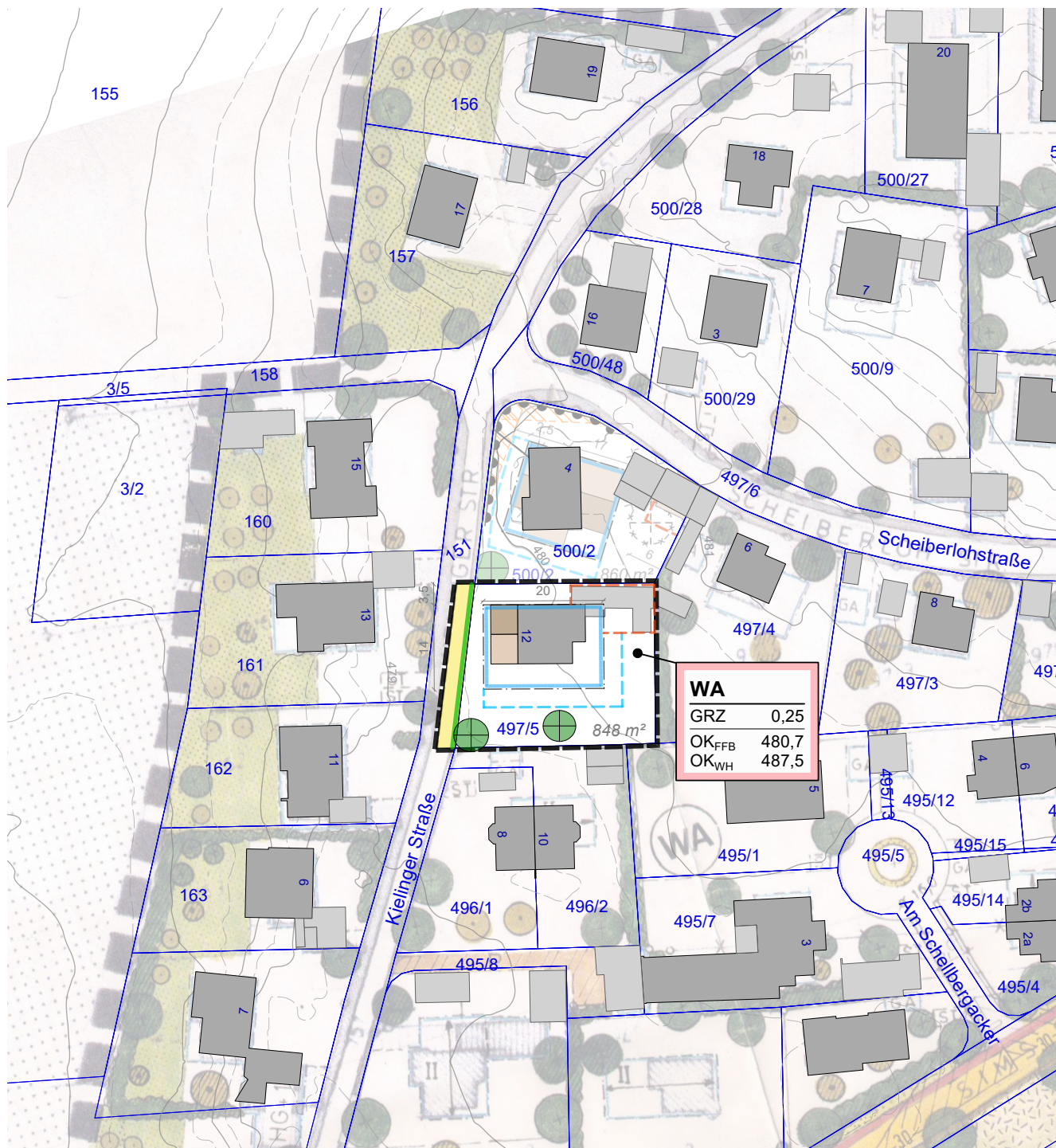
A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m

Zeichnung ist zur Maßentnahme bedingt geeignet

System UTM



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,25 Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,25 (GRZ)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,3 (inkl. Hauptanlagen) durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Terrassen
 - Balkone und Loggien
 - Lichtschächte
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,40 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (2)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Garagen und Carports
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- (4) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,60 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (2) und (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- (5) Über Festsetzungen nach § 3 (1), (2), (3) und (4) hinaus, sind weitere Überschreitungen im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) $OK_{FFB} 480,7$ Maximal zulässige absolute Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Metern über Normalhöhennull im DHHN2016 (z.B. 480,7 m ü. NHN)
- (2) $OK_{WH} 487,5$ Maximal zulässig absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull nach DHHN2016 (z.B. Oberkante der Wandhöhe 487,5 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2)  Baugrenze für Terrassen
Innerhalb der mit nebenstehender Signatur abgegrenzten Flächen 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.

§ 7 Garagen und Nebenanlagen

- (1)  Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 6 m² sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 und der Flächen nach § 7 (1) zulässig.

- (3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
- offene, nicht überdachte Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - offene Fahrradabstellplätze
 - Einfriedungen
 - Stützmauern
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO)

§ 8 Dächer

- (1) Bei Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 18° - 24° 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. 20% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt min. 0,6 m unter der tatsächlichen realisierten Wandhöhe im Sinne des § 4 (2) des Hauptdaches liegen. Bei Pultdächern muss der First direkt an den Hauptbaukörper anschließen und die Dachneigung darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
 - b) auf Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe nach § 4 (2) von nicht mehr als 3,0 m sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig. Die Dachflächen dieser Dächer dürfen dabei jedoch 50 m² je Dach nicht überschreiten.
 - c) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind auch als Pultdach sowie als flach geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig. Die Dachfläche darf 30 m² nicht überschreiten.
- (3) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m² nur einheitliche, nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot- oder Grautöne zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind, so sie nicht als Flachdächer ausgeführt werden, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörige Hauptanlage zu versehen.
- (4) Abweichend von § 8 (3) sind auch nachfolgende Dachdeckungen zulässig:
- Flachdächer nach § 8 (2) a) und b) als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm oder als Dachterrassen.
 - Dachflächen nach § 8 (2) a) als Blecheindeckungen
 - Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 8 (2) c) als transparente Dächer oder mit Blecheindeckung.
- (5) Grenzständige, aneinander gebaute Gebäude, Garagen oder Nebenanlagen sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen oder Garagen an Hauptgebäuden.

§ 9 Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie

§ 10 Grünordnung

- (1) Je angefangenen 250 m² Fläche des Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen oder ein bestehender entsprechender Baum zu erhalten. .
- (2) Pflanzungen nach § 10 (1) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen. Die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben nach § 10 (1) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- (3) Alle Zufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 11 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut oder integriert in die Fassaden zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut oder der Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.
- (2) Abweichend von §11 (1) sind bei Flachdächern auch Solaranlagen mit aufgeständerten Einzelpaneelen außerhalb des Neigungswinkels des Daches zulässig. Deren Oberkante darf die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika um max. 1,5 m überragen. Sie müssen um ihre Höhe über der Attika von deren Außenkante zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach auszuführen.

§ 12 Verhältnis zu Ur-Bebauungsplan

Die Festsetzungen durch Text 1., 2., 3., 4.1, 4.2, 5., 7., 11.3.1, 11.3.2, 11.4.1 und 11.4.2 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans Nr. 39 "Scheiberloh" sowie dessen 4. Änderung werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen 14. Änderung vollumfänglich verdrängt.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Hauptbaukörper mit Nebenanlage mit Hausnummer
- (3)  Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage
- (4)  Größe des maßgebenden, bestehenden Baugrundstücks
- (5)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern
- (6)  Bemaßung in Metern (z.B. 3,5 m)
- (7)  Baum Bestand

C.2 Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Stephanskirchen von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten 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

C.3 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 nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "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 zu beachten.

- (3) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- (4) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig, z.B mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, o. Ä. auszuführen.
- (5) Die Abwasserbeseitigung hat zwingend über die öffentliche Entwässerungseinrichtung bzw. über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu erfolgen.
- (6) Es wird auf die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage und der Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung etc. hingewiesen. Die Errichtung ist nach AVBWasserV dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

C.4 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.
 - Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

C.5 Hinweise zu technischen Anlagen

Nach der Verordnung "Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (NAV)" sind die zur Versorgung notwendigen technischen Anlagen auf dem Grundstück zu dulden.

C.6 Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen.
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwidergehandelt wird.
Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss- sowie Umbauarbeiten zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

C.7 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.

C.8 Hinweis zur Immissionen aus der Landwirtschaft

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, und Erschütterungen, durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Umgebung zu rechnen.

C.9 Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 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 anhand des konkreten architektonischen Konzeptses zu bewerten.

C.10 Hinweis zu Datengrundlagen

Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim (ADBv), Stand: Oktober 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 ADBv.

Digitales Geländemodell 5m (DGM5), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV), München, Stand: Oktober 2025; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHHN2016. Die Darstellungen der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LDBV.

D) Hinweise durch Text zu Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans bzw. der vorangegangenen Änderungen unverändert weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans bzw. der vorangegangenen Änderungen gültigen Fassung anzuwenden.

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Scheiberloh" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Scheiberloh" mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde amortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom wurde die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Scheiberloh", in Fassung vom gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Stephanskirchen, den

(Siegel)

.....
Karl Mair, Erster Bürgermeister

Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Scheiberloh" wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Scheiberloh" tritt damit in Kraft.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stephanskirchen, Rathausplatz1, 83071 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