



Gemeinde Stephanskirchen

LANDKREIS ROSENHEIM

31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

ENTWURF in der Fassung vom 24.08.2026

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: 1539

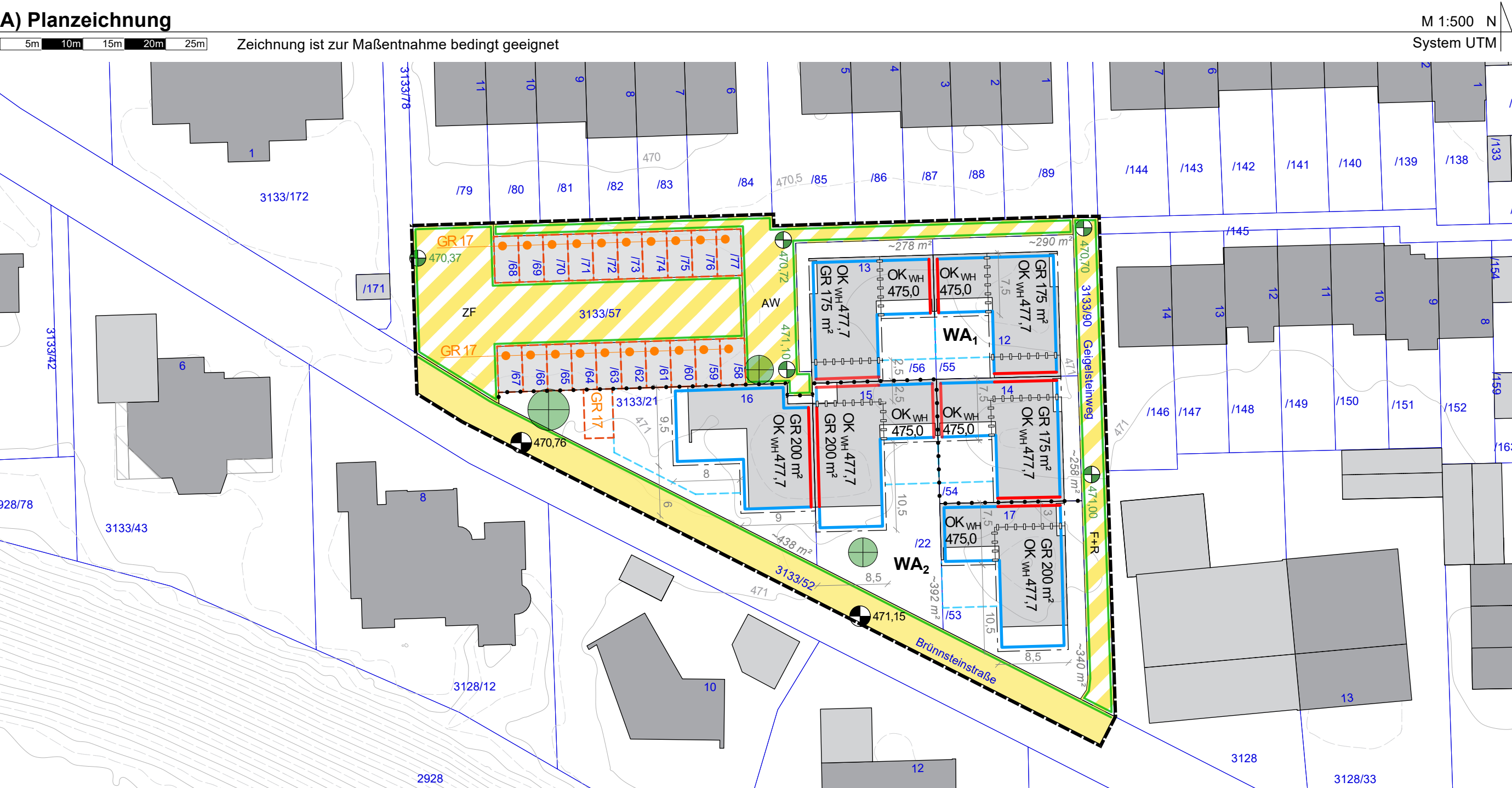
Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4.
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der
Gemeinde eingesehen werden kann.

Präambel

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a 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 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Leiten" als Satzung.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Leiten" verdrängt diese den Bebauungsplan Nr. 9 "Leiten" mit allen seinen bisherigen Änderungen vollständig. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 "Leiten" mit allen seinen Änderungen unberührt.

A) Planzeichnung



§ 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **WA₁** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummerierung (z.B. WA₁)
- (2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellensind nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GR 175 Maximal zulässige Grundfläche GR in m² (z.B. 175 m²) bezogen auf den jeweiligen Bauraum aus Baugrenzen und Baulinien nach § 5 (1) und (2)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Terrassen, Lichtschächte und Aussentreppen je Bauraum aus Baulinien und Baugrenzen um bis zu 25 % überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf zusätzlich zu den Überschreitungen nach § 3 (2) durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um bis zu 15 % überschritten werden.
- (4) **GR 17** Zusätzlich zu den Festsetzungen nach § 3 (1), (2) und (3) sind in den mit nebenstehendem Einscrieb versehenen Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach § 8 (1) Grundflächen entsprechend des Einscriebs (z.B. 17 m²) für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- (5) Über die Festsetzungen nach § 3 (1), (2), (3) und (4) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- (6)  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) OK_{WH} 477,7 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 477,7 m ü. NHN nach DHHN2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.
- (3)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1)  Baugrenze
- (2)  Baugrenze für Terrassen und Aussentreppen
Innerhalb der mit nebenstehender Signatur abgegrenzten Flächen sind Terrassen und Aussentreppen zulässig.
- (3)  Baulinie

§ 6 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet WA₁ und WA₂ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Erdgeschoss sind die Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten. Es ist die Errichtung von Gebäuden zulässig, die nur im Erdgeschoss, oder im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, aneinander gebaut sind und im Bereich des Erdgeschosses, oder des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses, einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut sind. Insoweit ist auch die einseitige Erhöhung aneinandergebaute Gebäude um ein Vollgeschoss zulässig.

§ 7 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

§ 8 Garagen und Nebenanlagen

- (1)  Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) und (2) und der Flächen nach § 8 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
 - offene, nicht überdachte Stellplätze
 - offene Fahrradabstellplätze
 - Einfriedungen
 - Stützmauern
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Swimmingpools
- (4) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist definiert als 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.

§ 9 Dächer

- (1) Dachflächen über 5 m² sind ausschließlich als Flachdächer zulässig.
- (2) Flachdächer mit einer Größe über 5 m² sind als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm auszuführen. Davon ausgenommen sind als Dachterrassen genutzte Bereiche.
- (3) Dachaufbauten sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten, Kamine und Entlüftungsrohre sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.
- (4) Dachaufbauten müssen mindestens um das 0,4-fache ihrer Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Attika zurücktreten.
- (5) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) um maximal 1,0 m überschreiten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen unter den Modulen als Gründach nach § 9 (2) auszuführen.

§ 10 Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Beschränkt öffentlicher Weg besonderer Zweckbestimmung
- "Fuß- und Radweg, Be- und Entladen frei"
- (4)  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- "Anwohnerweg Fußgänger und Radfahrer"
- (5)  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- "Zufahrt und Stellplätze"

§ 11 Grünordnung

- (1) Im WA₂ ist je angefangene 500 m² Fläche des Baugrundstückes mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen oder ein bestehender, entsprechender Baum zu erhalten.
- (2) Pflanzungen nach § 11 (1) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.
- (3) Alle befestigten Flächen auf den Baugrundstücken wie Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
 - Zäune aus Naturholz (der offene Anteil muss mindestens 40 % der Zaunfläche betragen)
 - Zäune aus Metall mit Stahlrohrpfosten (Maschendrahtzäune)
 - Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - Mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht)
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m über realisiertem Gelände nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m über realisiertem Gelände nicht überschreiten.
- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben.
- (4) Abweichend von § 12 (1) und (2) sind im Bereich aneinander gebauter Atriumhäuser Sichtschutzwände mit einer Höhe über realisiertem Gelände von maximal 2,0 m auf den Grundstücksgrenzen zulässig.

§ 13 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 1,3 Stellplätze nachzuweisen.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2)  Bestehender Hauptbaukörper mit Nebenanlage mit Hausnummer
- (3)  Größe des maßgebenden, bestehenden Baugrundstücks
- (4)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern
- (5)  Baum Bestand
- (6)  Bemaßung in Metern (z.B. 10,5 m)
- (7)  Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in m ü. NHN
Bezugspunkt für Höhenlage als Orientierungswert
- (8)  Oberkante der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in m ü. NHN
Bezugspunkt für Höhenlage als Orientierungswert

C.2 Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Stephanskirchen in der jeweils aktuellen Fassung von Belang:

- Stellplatz- und Garagensatzung
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

C.3 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Voraussichtlich ist im Änderungsbereich aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur sehr schwer möglich. In den Straßenverkehrsflächen liegt ein Mischwasserkanal vor. An diesen kann angeschlossen werden. Sollte dennoch kleinräumig eine Versickerung geplant werden bzw. möglich sein, sind die folgenden Punkte zu beachten.
- (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 zu beachten.
- (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 Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (6) Die Abwasserbeseitigung hat zwingend über die öffentliche Entwässerungseinrichtung bzw. über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu erfolgen.
- (7) 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

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 mind. 25 cm über dem umliegenden, anstehenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topografie o. Ä. sind andere geeignete Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser zu ergreifen.
- Öffnungen von baulichen Anlagen (z.B. Eingänge, Treppenabgänge) 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.
- 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 anstehenden Geländes bzw. des möglichen Wasserstandes wasserdicht zu errichten bzw. konstruktiv so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

C.5 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. der Art. 47 bis 50 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) zu beachten. U.a. müssen Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von mind. 2,0 m zum Nachbargrundstück einhalten.

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 Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (Brutzeit 1. März bis 30. September) zulässig. Rodungsarbeiten sind somit nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

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 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.9 Hinweis zu Datengrundlagen

Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim (ADB), Stand: Juli 2026; 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.

Digitales Geländemodell 5 m (DGM5), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV), München, Stand: Juli 2026; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHHN2016. Die Darstellungen der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LDBV.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Stephanskirchen hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Leiten" 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 der Bebauungsplanänderung 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 (...) zu den allgemein üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Leiten" 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 zur 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Leiten" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Leiten" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Stephanskirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Leiten" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stephanskirchen, den

Siegel

.....
Karl Mair, Erster Bürgermeister