



Gemeinde Stephanskirchen

LANDKREIS ROSENHEIM

#### 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**ENTWURF** *in der Fassung vom 02.01.2026*

**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](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: 1494

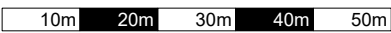
**Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4.  
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der  
Gemeinde eingesehen werden kann.**

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Stichwiese" als Satzung.

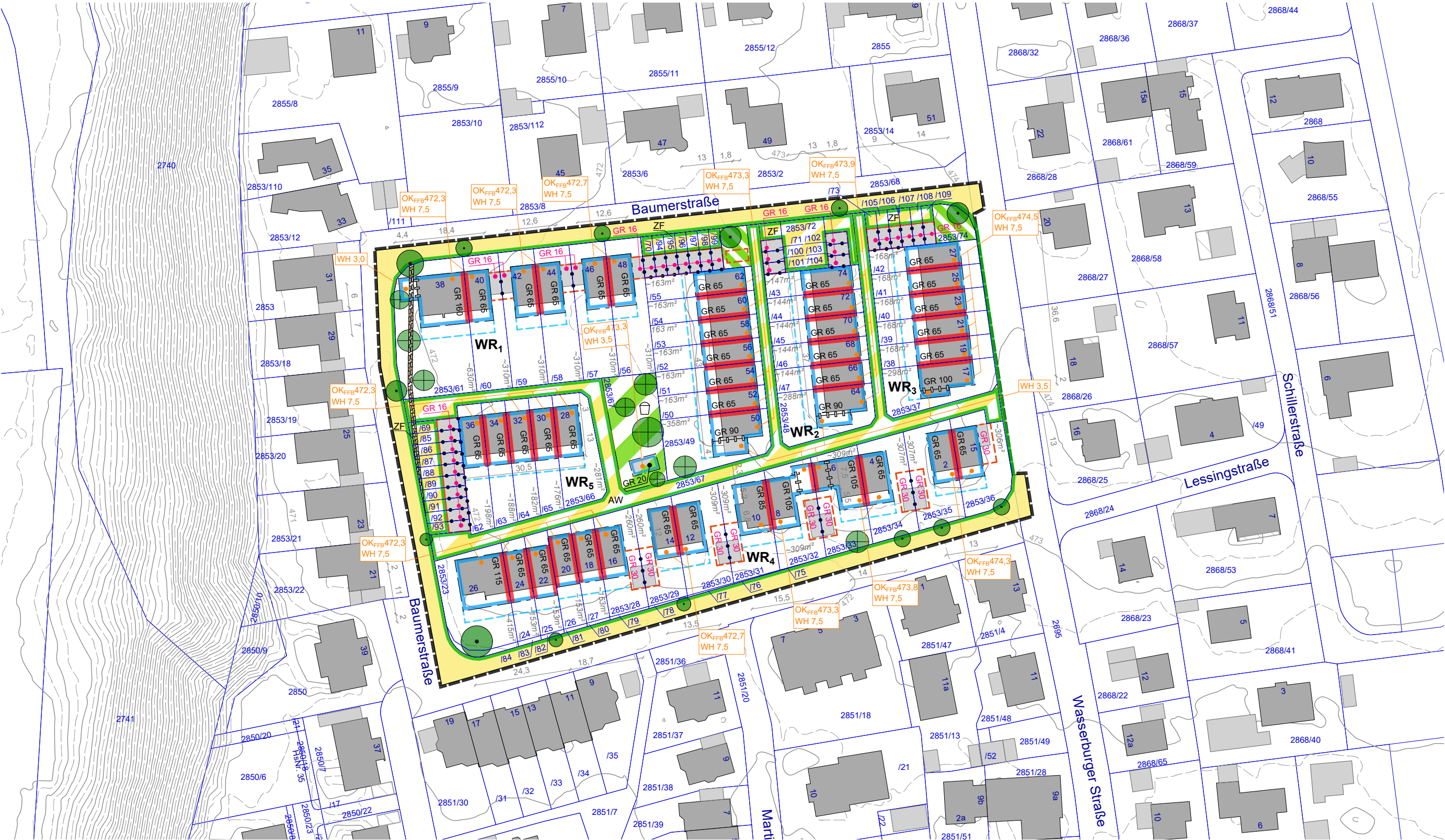
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung verdrängt diese, den Bebauungsplan Nr. 4 "Stichwiese" mit allen seinen bisherigen Änderungen vollständig. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Stichwiese" mit allen seinen Änderungen unberührt.

A) Planzeichnung



Zeichnung ist zur Maßentnahme bedingt geeignet

M 1:1.000 N  
System UTM



## B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

### § 1 Allgemeines




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

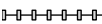
### § 2 Art der baulichen Nutzung

**WR<sub>1</sub>** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO mit Nummerierung (z.B. WR<sub>1</sub>)




### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) **GR 105** Maximal zulässige Grundfläche GR in m<sup>2</sup> (z.B. 105 m<sup>2</sup>) bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach § 5
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Terrassen, Balkone, Loggien und Lichtschächte je Bauraum um bis zu 30% überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf zusätzlich zu den Überschreitungen nach § 3 (2) durch folgende Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden:
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- (4) **GR 16** Zusätzlich zu den Festsetzungen nach § 3 (1) - (3) sind in den mit nebenstehendem Einschrieb versehenen Bereichen Grundflächen entsprechende des Einschriebs (z.B. 16 m<sup>2</sup>) für Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- (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.
- (6)  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

### § 4 Höhenentwicklung

- (1) **OK<sub>FFB</sub> 472,3** Maximal zulässige absolute Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Metern über Normalhöhennull im DHHN2016 (z.B. 472,3 m ü. NHN)
- (2) **WH 7,5** Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 7,5 m)  
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens nach § 4 (1). Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite, bei Flachdächern der höchste Punkt des oberen Abschlusses der Attika.
- (3)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen

### § 5 Überbaubare Grundstücksfläche

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


### § 6 Bauweise

Für die Reinen Wohngebiete WA<sub>1</sub> bis einschließlich WR<sub>4</sub> wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Neben der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern ist auch eine Errichtung von Häusern zulässig, die nur im Erdgeschoss bzw. im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Sinne eines Doppel- oder Reihenhauses aneinandergebaut sind und in diesem Bereich im 1. Obergeschoss und oder 2. Obergeschoss einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut sind. Insoweit ist auch die einseitige Erhöhung aneinandergebauter Gebäude um ein Vollgeschoss zulässig. Es muss an die innerhalb eines Bauraums verlaufende Grundstücksgrenze herangebaut werden.

## § 7 Abstandsflächen

- (1) In den reinen Wohngebieten gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.
- (2) In den reinen Wohngebieten muss in jedem Aufenthaltsraum mit Ausnahme der Räume nach Art. 45 Abs. (3) BayBO mindestens ein Fenster eine der folgenden Bedingungen erfüllen:
  - Zur auf Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagerechten ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° einzuhalten.
  - Vor der Fassade in welcher das Fenster liegt ist eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H einzuhalten.

## § 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 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 max. 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) Bei Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 18° - 28° zulässig.
- (2) Abweichend von § 9 (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 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) 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.
  - c) Dachflächen von Garagen, Carports, 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 10° zulässig. Die Dachflächen dieser Dächer dürfen dabei auf untergeordneten Gebäudeteilen jedoch 50 m² je Dach nicht überschreiten.Die Dachflächen nach §9 (2) a), b), 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 m² nur einheitliche, nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot-, Braun- oder Grautöne zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind, so die Dächer nicht nach §9 (5) ausgeführt werden, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörige Hauptanlage zu versehen.
- (4) Abweichend von § 9 (3) sind auch nachfolgende Dachdeckungen zulässig:
  - geneigte Dachflächen nach §9 (2) a), b) und c) als nicht glänzende Metalleindeckungen in rotem, braunen oder grauen Farbton
  - Flachdächer nach §9 (2) a) und c) als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm
  - Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 9 (2) b) als transparente Dächer






- (5) Grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) mit der gleichen Geschossigkeit sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden, was nicht für die Situierung von Nebenanlagen an Hauptgebäuden gilt.
- (6) Dachaufbauten und die Dachgestaltungen müssen folgenden Rahmenbedingungen folgen:
- Technisch notwendige Aufbauten, Kamine, Entlüftungsrohre sind uneingeschränkt zulässig.
  - Solar- und Photovoltaikanlagen sind uneingeschränkt zulässig.
  - Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen nicht mehr als 10% der jeweiligen Dachfläche ausmachen.
  - Zwerch- bzw. Quergiebel oder Gauben sind zulässig, wenn:
    - je angefangenen 10 m 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 Reihenhäuserreihe 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.
- (7) Auf Flachdächern müssen Dachaufbauten mind. um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Attika zurücktreten. Ausgenommen sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen.

## § 10 Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde
- (4)  Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Anwohnerweg Fußgänger und Radfahrer
- (5)  Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Zufahrt und Stellplätze

## § 11 Grünordnung

- (1)  Private Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz"
- (2)  Private Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Eingrünung"
- (3)  Bestehende Bäume zu erhalten
- (4) Je angefangenen 250 m<sup>2</sup> 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. Dies gilt nicht für Grundstücke, welche sich vollumfänglich innerhalb der Flächen nach §8 (1) befinden.
- (5) Pflanzungen nach § 11 (4) 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 § 11 (4) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- (6) Alle Zufahrten, Zuwegungen und offenen 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 mind. 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), wobei die Hecke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen ist.
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m über realisierten Gelände nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m über realisierten Gelände nicht überschreiten.
- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum Boden haben.
- (4) Abweichend von § 12 (1) und (2) sind in direktem Anschluss an die Gebäude geschlossene Sichtschutzwände mit einer Länge von max. 3,0 m und einer Höhe über realisierten Gelände von max. 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von mind. 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppelhäusern oder Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den Hauseinheiten, zulässig.








## **§ 13 Verhältnis zu Ur-Bebauungsplan**

Die Festsetzungen durch Text sowie die Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans Nr. 4 "Stichwiese", inklusive seiner Änderungen werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen 4. 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)  Spielplatz
- (4)  Größe des maßgebenden, bestehenden Baugrundstücks
- (5)  Höhenschichtlinie 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) 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, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (6) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig, z.B mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, o. Ä. auszuführen.
- (7) Die Abwasserbeseitigung hat zwingend über die öffentliche Entwässerungseinrichtung bzw. über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu erfolgen.
- (8) 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, Aufkantungungen 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 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.6 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.7 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.8 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 Konzeptes zu bewerten.



## **C.9 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.

## Verfahrensvermerke

---

1. Der Gemeinderat Stephanskirchen hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Stichwiese" 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Stichwiese" 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Stichwiese" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Stichwiese" 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Stichwiese" 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