



Gemeinde Stephanskirchen  
LANDKREIS ROSENHEIM

**Erweiterung und 3. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr. 48 „Schloßberg / Ulmenweg-Nord“**  
im Normalverfahren

**Satzung vom 28.11.2023**  
in der Fassung vom 23.10.2023

---

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

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

Gemeinde:

**STEPHANSKIRCHEN**

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

---

Projektnummer 1323

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



## B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

---

### § 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- (2)  Bemaßung in Metern (z.B. 5,0 m)

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1)  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- (2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
  - Nr. 5 Tankstellensind 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>) bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach § 5 (1)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,40 (inkl. Anlagen nach § 3 (1)) durch Balkone und Terrassen überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer GRZ von 0,5 (inkl. Anlagen nach § 3 (1) und (2)) durch Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.
- (4) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen GRZ von 0,63 (inkl. Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze überschritten werden.
- (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.

### § 4 Höhenentwicklung

- (1) OK<sub>FFB</sub> 469,90 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK<sub>FFB</sub> max. 469,90 m ü. NHN).
- (2) WH 6,2 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,20 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. einer Abstrurzsicherung.
- (3) OK<sub>OGP</sub> 476,50 Oberster Gebäudepunkt in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK<sub>OGP</sub> 476,50 m ü. NHN)  
Kein Punkt des Gebäudes, inkl. Dachaufbauten etc. darf die festgesetzte Höhe überschreiten.

### § 5 Bauweise

- (1) Es ist im gesamten Geltungsbereich offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## § 6 Baugrenzen



Baugrenzen

## § 7 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

## § 8 Nebenanlagen

- (1)  Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- (2) Garagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Carports mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup> sind nur in den Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach § 8 (1) und in den Bauräumen nach § 6 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
  - offene, nicht überdachte Stellplätze
  - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
  - Stützmauern
  - Einfriedungen
  - Zufahrten und Zuwegungen
- (4) Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes in der Mittel der traufseitigen Wand. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite, bei Flachdächern der höchste Punkt der oberen Abschlusses der Attika.
- (5) Müllonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

## § 9 Dächer

- (1) Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 18-26° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers und in dessen Mitte zu situieren.
- (2) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen.
- (3) Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (4) Abweichend von § 9 (1) ist je Gebäudeseite ein Quergiebel zulässig. Es sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:
  - Der Quergiebel ist in der Mitte des Hauptdaches zu situieren.
  - Die Breite des Quergiebels darf max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.
  - Die Dachneigung darf max. 5° steiler als die Dachneigung des Hauptdaches sein.
  - Der First des Quergiebels muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
  - Die Traufe des Quergiebels darf max. 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen, wobei der lichte Abstand zwischen Unterkante Traufe des Quergiebels und Oberkante Traufe des Hauptdaches anzusetzen ist.
- (5) Abweichend von § 9 (1) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsröhre sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachüberstände werden hier nicht angesetzt. Je Dachfläche sind maximal 3 Dachflächenfenster zulässig.
- (6) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern und Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig.
- (7) Abweichend von § 9 (1) sind auf Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe nach §4 (2) von nicht mehr als 3,0 m auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachfläche dieser Dächer darf dabei jedoch 50 m<sup>2</sup> je Dach nicht überschreiten. Abweichend von § 9 (6) sind diese Dächer als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen.

## § 10 Anlagen für Solarenergie

Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut oder integriert in die Fassade zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dach- oder Fassadenfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.

## § 11 Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- (1) Fassaden von Gebäuden sind als verputzte Flächen oder mit Holzverschalung auszuführen.
- (2) Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, sodass das Doppelhaus wie ein Baukörper wirkt. Insbesondere sind, bezogen auf die jeweiligen Geschosse, bei beiden Doppelhaushälften die gleichen Fassaden-Materialien zu verwenden (z. B. Obergeschoss Holz, Erdgeschoss Putz)

## § 12 Erschließung

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- (4)  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- (5)  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg"

## § 13 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Als Einfriedung sind nur Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m, gemessen zur natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten. Betonfundamente sind nur für Zaunpfeiler zulässig. Sie sind höhengleich mit der Geländeoberfläche auszubilden. Zwischen Geländeoberfläche und Zaun sind mind. 10 cm durchlässig zu gestalten. Die Einfriedung ist als ortstypischer Holzzaun mit senkrechter Lattung herzustellen. Türen und Zaunsäulen im Zaunverlauf müssen ebenfalls aus Holz sein. Zwischen einzelnen Grundstücken sind hinterpflanzte, einfache Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen zulässig.
- (2) Als Einfriedung von privaten Grundstücken sind geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Nicht zulässig sind Thujen.
- (3) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und bis zu einer Länge von 5 m je Mauer zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 5 m zwischen den Einzelmauern einzuhalten. Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.

## § 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, der Anpassung an die anliegenden Verkehrsflächen und zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Differenz der Abgrabungen und Aufschüttungen zum Ur-Gelände darf maximal 0,5 m betragen.
- (2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

## § 15 Grünordnung

- (1)  Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Innerhalb der Fläche sind die nach §15 (2) festgesetzten Bäume sowie die vorhandenen Sträucher zu erhalten. Bei Ausfall sind sie durch heimische, standortgerechte Arten in gleicher Anzahl zu ersetzen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Nebenanlagen sowie sämtliche Flächenversiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig.
- (2)  Bestehende Bäume zu erhalten
- (3)  Bäume zu pflanzen  
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 8 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Diese sind spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können von ihrem vorgeschlagenen Standort in einem Radius von 3,0 m abweichen.
- (5)  Sträucher zu pflanzen  
Je Planzeichen sind min. 8 heimische, standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Es ist Pflanzgut mit der Mindestqualität Höhe 120 - 150 cm zu verwenden.
- (6) Bäume und Sträuchernach § 10 (2), (3) und (4) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit, oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Bei Ausfall sind diese spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu kompensieren, entsprechend den festgesetzten Mindestqualitäten nach § 10 (3) für Bäume bzw. §10 (4) für Sträucher zu ersetzen.
- (7) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 10 (1), sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## C) Hinweise durch Planzeichen und Text

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Bestehender Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
- (2)  Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage
- (3)  Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (4)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (5)  Hinweis zur Grundstücksgröße
- (6)  Zur Umsetzung der Bebauung vorgeschlagene Baumfällung
- (7)  Bestehender Baum, Erhalt empfohlen
- (8)  Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (9)  Höhenorientierungspunkt - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (10)  Mast Bahnstromleitung
- (11)  Bahnstrom Hochspannungsleitung (110 kV) mit 2 x 30 m Schutzstreifen  
Pläne für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen vom Antragsteller der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange nach DIN EN 50341 und DIN VDE 0105 vorgelegt werden. Eine Bepflanzung im Schutzstreifen ist nur bis zu einer Endwuchshöhe von 3,5 m zulässig. Im Bereich der Leitung darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.  
Für Bauwerke innerhalb eines Bereichs von 2 x 17 m bezogen auf die Leitungsachse ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen. Unter Leitungsseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

## 2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Stephanskirchen von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neueste Fassung bei Aufstellung des Bebauungsplanes.

- (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

## 3. Hinweise zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach §6 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. 2 BayBO einhalten.

## 4. Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der Eingriff durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung ist auszugleichen. Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf von 1.329 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Gemeinde Stephanskirchen, auf den Flurstücken 1085 und 1089, Gemarkung Stephanskirchen, abgebucht.

## 5. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.
- (2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## 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.
- (3) Sollten Bäume gefällt werden müssen, an denen Nistkästen befestigt sind, so sind die Nistkästen vorab ausserhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10.-28.02. auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.

## 7. 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:

- (1) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie oder abweichenden Bauformen sind entsprechend andere Maßnahmen zu ergreifen.
- (2) 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 möglichen Wasserstandes wasserdicht zu errichten, bzw. konstruktiv so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.)

## 8. 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 belegte 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 Sickerschaft ist voraussichtlich nicht möglich. Im Allgemeinen 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 Abstand von mindestens 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand (MHGW = 468,25 m ü. NHN) aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.
- (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 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" 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.

## 9. Bauen im Grundwasser

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes von ca. 2,7 m unter Geländeoberkante ist ggf. das Eindringen von Kellergeschossen in das Grundwasser zu erwarten. Auch die Baugrubensohle liegt ggf. unter dem zu berücksichtigenden Höchstgrundwasserstand.

Sämtliche bauliche Eingriffe in das Grundwasser sei es durch Gebäude (dauerhaft) oder Baugruben (temporär) bedarf einer Wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

Darüber hinaus wird auf die notwendige Auftriebssicherheit, auch während der Bauphase hingewiesen.

## 10. 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 Bayrischen 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

## D) Verfahrensvermerke

---

Die Gemeinde Stephanskirchen hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.11.2022 die Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "Schloßberg / Ulmenweg-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf der Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 mit Begründung, in der Fassung vom 18.04.2023, wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.05.2023 bis 03.07.2023 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

In seiner Sitzung vom 25.07.2023 hat der Gemeinderat Stephanskirchen beschlossen, das Verfahren nun nicht mehr nach § 13b BauGB sondern im Normalverfahren fortzuführen.

Zum Entwurf der Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 mit Begründung, in der Fassung vom 01.08.2023, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2023 bis 09.10.2023 die Internetveröffentlichung und die öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.08.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2023 wurde die Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "Schloßberg / Ulmenweg-Nord" in der Fassung vom 23.10.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den 04.12.2023

(Siegel)

.....  
Karl Mair, Erster Bürgermeister

Die Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "Schloßberg / Ulmenweg-Nord" wurde am 06.12.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 tritt damit in Kraft.

Die Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 "Schloßberg / Ulmenweg-Nord" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde 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 07.12.2023

(Siegel)

.....  
Karl Mair, Erster Bürgermeister