

1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße", Fünfstetten M 1:1.000



Städtebauliche Kennzahlen	
Räumlicher Geltungsbereich	11.420 m ²
Nettobauland	8.340 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.980 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.100 m ²

MD	0,4	0,5
II	I+D	
SD, WD 15°-30° PD 6°-15° max. WH 6,50m	oder	SD 40°-48° max. WH 4,70m

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ = Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe	Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Dorfgebiet gemäß (§ 5 Abs. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
- 2.2 GFZ 0,7 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die flächennotwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche herstellt werden.
- 2.3 Vollgeschosse
II = I+D 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze davon:
- 1 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe
- 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum
II 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze
- 2.4 Wandhöhe Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK FFB und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
bei II=I+D: max. WH für Hauptgebäude 4,70 m über OK FFB EG
bei II: max. WH für Hauptgebäude 6,50 m über OK FFB EG
Max. Wandhöhe Garage 3,00 m über OK RFB (Art. 6 Abs. 9 BayBO)

3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden. (§ 14 BauNVO)
- 3.3 Baugrenze
Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Fußweg

5. Grünflächen / Pflanzungen

- 5.1 Öffentliche Grünfläche
- 5.2 Erhalt der bestehenden Baum- und Buschgruppen (Standorte nicht eingemessen)

6. Gebäudeschutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 6.1 Ruheräume nach Westen und Süden dürfen nur errichtet werden, wenn Schallschutzfenster nach VDI 2719 eingebaut werden.

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 7.2 Firstrichtung bei Bestandsgebäuden zwingend einzuhalten

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

Die festgesetzten Planungsbestimmungen gelten grundsätzlich für alle Neubauten und baulichen Änderungen. Für bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz.

1. Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

- 1.1 **Dachform**
bei II=I+D: Satteldach (SD)
bei II: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD)
Bei Garagen und Nebengebäuden sind alle Dachformen zugelassen. Diese sollen sich jedoch bzgl. Art und Farbton am Wohngebäude orientieren.
- 1.2 **Dachneigung**
bei II=I+D mit SD: 40° - 48°
bei II mit SD, WD: 15° - 30°
bei PD: 6° - 15°
- 1.3 **Kniestöcke**
Kniestöcke sind nur bei Hauptgebäuden II=I+D zugelassen, bis höchstens 0,70 m gemessen von OK Rohdecke bis UK sparrn an der Maueraußenkante.
- 1.4 **Dacheindeckung**
Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazitönen.
- 1.5 **Maximaler Dachüberstand**
bei SD II=I+D, SD II: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,4 m
bei WD, PD: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne
- 1.6 **Dachaufbau**
Dachaufbauten sind nur bei II=I+D mit SD und in Form von Schleppegauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mind. 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstrinne liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2,5 m vor die traufseitige Außenwand hervortreten. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

- 2.1 **Garagen und Nebengebäuden**
Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig.
- 2.2 **Solaranlagen**
Solaranlagen, die unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht sind, sind zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm.
3. **Gestaltung der Einfriedungen**
- 3.1 **Einfriedungen**
Zum Straßenraum hin sind offene Einfriedungen (Zäune, Holzlaten) in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Zusätzlich dürfen geschlossene Einfriedungen (Mauern) bis zu einer Höhe von 0,60 m errichtet werden. Zwischen den Grundstücken sind Offene Einfriedungen in einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. **Immissionen**
Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.
Stationär betriebene haustechnische Anlagen
Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmküllissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tiefrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
2. **Alllasten und vorsorgender Bodenschutz**
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) können nicht ausgeschlossen werden. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Daher wird empfohlen, vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.
3. **Bodendenkmäler**
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
4. **Niederschlagswasserversickerung**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFrelV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) zu beachten. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
5. **Versorgungsleitungen**
Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

1. Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
2. Bestandsgebäude
3. räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
4. Alle Maßangaben in Metern

Satzung

Mit Inkrafttreten 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

- §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Haindl + Partner PartGmbH Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- §2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Haindl + Partner PartGmbH Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding.
- §3 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 a in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Fünfstetten hat in ihrer Sitzung vom 07.07.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" nach §13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.07.2025 im Amtsboten der VG Wemding ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme.
3. Die Gemeinde Fünfstetten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" in der Fassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fünfstetten, den Bickelbacher, 1. Bürgermeister

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplansänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

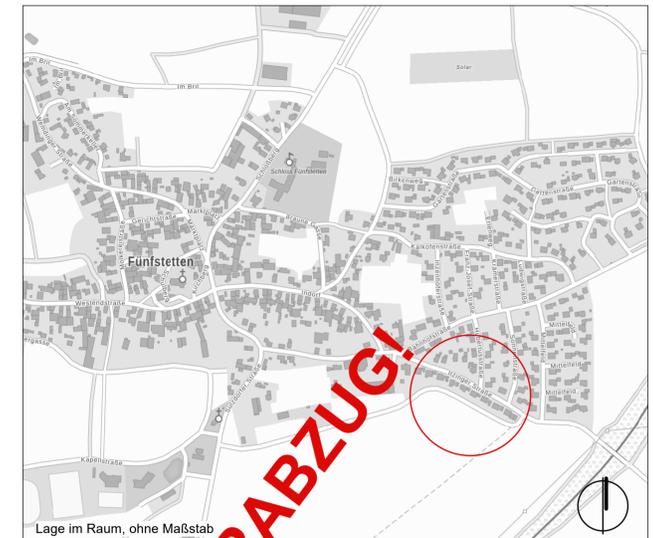
Fünfstetten, den Bickelbacher, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am im Amtsboten der VG Wemding ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Fünfstetten, sowie in der Geschäftsstelle der VG Wemding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fünfstetten, den Bickelbacher, 1. Bürgermeister

Gemeinde Fünfstetten

1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" gemäß §13a BauGB



NR.	Änderungen (Stichworte)	Datum	Name gepr.:
Projekt-NR.: P25_103	Gemeinde Fünfstetten		
Vorentwurf: 08.09.2025	1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße"		
gez.: bs	Vorentwurf		
Bearbeitung:		
	Norbert Haindl, Dipl.-Ing.		