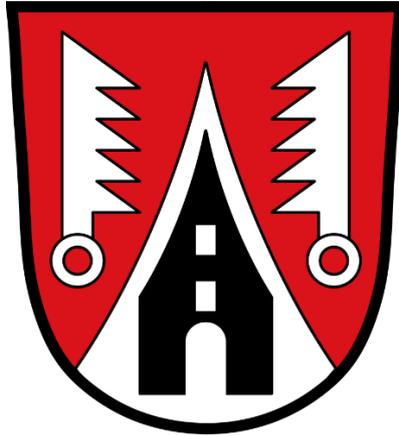


Gemeinde Fünfstetten



1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Mittelfeld" gemäß § 13a BauGB

Entwurf 17.04.2023

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

1.	Allgemeines	02
1.1	Ausgangslage und Ziel	02
1.2	Verfahrensart mit Begründung	02
1.3	Lage des Planungsgebietes	02
1.4	rechtskräftiger Bebauungsplan	03
1.5	räumlicher Geltungsbereich	03
2.	Rechtsgrundlagen	04
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung	04
3.1	Maß der Baulichen Nutzung	04
3.2	Bauweise, Baugrenze	05
3.3	Sonstige Festsetzungen und Planzeichen	05
4.	Örtliche Bauvorschriften und Begründung	06
4.1	Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen	06
4.2	Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude	07

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Ziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Fünfstetten hat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Mittelfeld“ gefasst. Die Änderung wird erforderlich, um der Nachfrage nach geeignetem Wohnraum Rechnung zu tragen und das Wohngebiet für Nachverdichtungen attraktiver zu gestalten.

Durch die Erweiterung wird der Umgriff des Bebauungsplans an die vorliegenden örtlichen Gegebenheiten angepasst, da die Itzinger Straße im Süden einem anderen Verlauf folgt, als ursprünglich dargestellt.

Mit der Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro *becker + haindl* in Wemding beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

1.2 Verfahrensart mit Begründung

Der Bebauungsplan "Mittelfeld" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da die Voraussetzung der innerörtlichen Lage gegeben ist (siehe Abb. 2 Lage im Raum) und die Grundfläche weniger als 70.000 m² (hier ca. 35.970 m²) beträgt. Von einer Umweltprüfung sowie einer zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändert werden. Des Weiteren lässt die Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Fünfstetten zwischen der Bahnhofstraße und der Itzinger Straße.



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab

1.4 rechtskräftiger Bebauungsplan

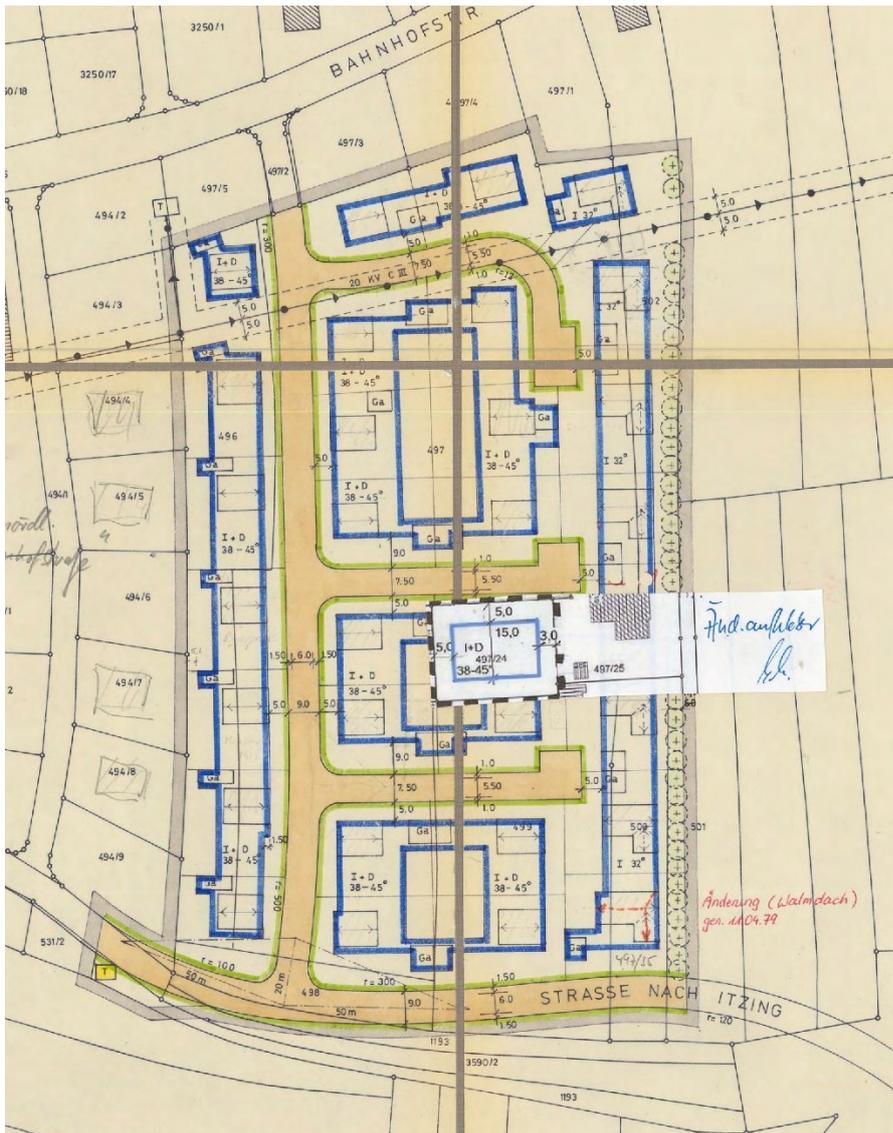


Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan "Mittelfeld", ohne Maßstab

1.5 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mittelfeld" umfasst nach aktueller Flurkarte die Flurstücke mit den Flur-Nrn. Gemarkung Fünfvetten:

496	497/2 (TF)	497/13	497/21	497/29	497/37
496/1	497/6	497/14	497/22	497/30	497/38
496/2	497/7	497/15	497/23	497/31	498 (TF)
496/3	497/8	497/16	497/24	497/32	499
496/4	497/9	497/17	497/25	497/33	500 (TF)
496/5	497/10	497/18	497/26	497/34	
496/6	497/11	497/19	497/27	497/35	
497	497/12	497/20	497/28	497/36	

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

3. Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

Die Änderungen gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mittelfeld".

Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

3.1 **Art der baulichen Nutzung**

Änderung von:

Der Planbereich ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des + Bebauungsplans.

In:

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO definiert. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Begründung:

Die Festsetzung wird getroffen, um der Nachfrage nach modernen Wohnformen nachzukommen und kleinere Büros oder auch nicht störende Handwerksbetriebe zu unterstützen.

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Änderung von:

GFZ:

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist bei einem Vollgeschoss 0,4.

Geschosse:

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist für die einzelnen Bauquartiere im Plan eingetragen; sie gilt als zwingend.

Anmerkung: Planeinträge sind durchgehend mit I + D angeschrieben

In:

GFZ:

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Geschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Hauptgebäude

- bei II höchstens 6,40 m über OK FFB

- bei II = I+D höchstens 4,20 m über OK FFB

Wandhöhe der Garagen

- im Sinne von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO max. 3,00 m über OK RFB

Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK FFB und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Anpassen von:Baugrenzen:

Die Baugrenzen wurden nachrichtlich an die Bestandsgebäude angepasst.

Begründung:

Die Festsetzung einer offenen Bauweise entspricht dem Gebietscharakter und die Erhöhung der GFZ ermöglicht die vertikale Nachverdichtung im Gebiet. Die zusätzlich aufgenommenen Festsetzungen zur Wandhöhe regulieren die Größe bzw. die tatsächliche Höhe der Nachverdichtung und wahren das Ortsbild.

4. Örtliche Bauvorschriften und Begründung

4.1 Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

Änderung von:

Wohngebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 38 – 45° auszuführen. Die Kniestockhöhe darf höchstens 30 cm betragen. Dachaufbauten (Gauben) dürfen zusammengerechnet nicht breiter als 1/3 der Frontlänge des Gebäudes sein.

Wohngebäude im östlichen Bereich sind eingeschossige Gebäude mit abgewinkelter Bauweise mit einer Dachneigung von 32°. Die Kniestockhöhe darf höchstens 30 cm betragen.

Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

In:

Dachform:

bei I+D: Satteldach (SD)

bei II: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)

Bei Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (FD) zugelassen.

Dachneigung:

bei I+D mit SD: 38° - 48°

bei II mit SD, WD: 15° - 30°

PD, vPD: 6° - 15°

bei FD: 0° - 5°

Kniestöcke:

Kniestöcke sind nur bei Wohngebäuden II = I + D zugelassen, bis höchstens 0,60 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Maueraußenkante

Dacheindeckung:

Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen.

Flachdächer bei Garagen müssen zu 50% der Fläche extensiv oder intensiv begrünt werden.

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

Dachaufbau:

Dachaufbauten sind nur bei 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 Firstlinie liegen. Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Zwerchhäuser dürfen max. 2,0 m vor die traufseitige Außenwand hervortreten.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

Begründung:

Die Festsetzung wird geändert und ergänzt, um eine zeitgemäße Bauweise zu ermöglichen.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Änderung von:

Alle Gebäude müssen Ausdruck einer anständigen Baugesinnung sein. Ihr Außenputz darf nicht auffallend gemustert, gekünstelt oder grobkörnig sein. Sockelbetonungen haben zu unterbleiben.

Die Verwendung von grellwirkenden Farben, wie z.B. rot, blau, grün etc. ist zu unterlassen. Dies gilt besonders für Balkonbrüstungsgeländer mit grell in Erscheinung tretenden Kunststoffmaterialien.

In:

Fassadengestaltung Oberflächen:

- Putz, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur
- Holz, als Schalung, naturbelassen oder in hellem Ton gestrichen oder lasiert
- Helles Sichtmauerwerk
- Sichtbeton

Blockhäuser in Rundbohlenbauweise und vorstehende Überplattungen sind unzulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Aufnahme von:

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.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Unterstützung der Bauherren zur Nutzung von Solarenergie. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung ermöglicht den Bauherren eine zeitgemäße Bauweise, welche sich in das Ortsbild fügt.

4.2 Sonstige Festsetzungen die entfallen

Entfällt:

Entlang der im Plan eingetragenen 20 kV Leitung ist ein Streifen von jeweils 5,0 m Breite beiderseits der Leitungssachse von der Leitungssachse von der allgemeinen Bebauung freizuhalten.

Begründung:

Die Festsetzung entfällt ersatzlos, da die beschriebene Leitungstrasse nicht mehr vorhanden ist.

Fünfstetten, den 17.04.2023



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

becker + haindl
architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding

.....
Bickelbacher, 1. Bürgermeister

Gemeinde Fünfstetten
Schulberg 6
86681 Fünfstetten