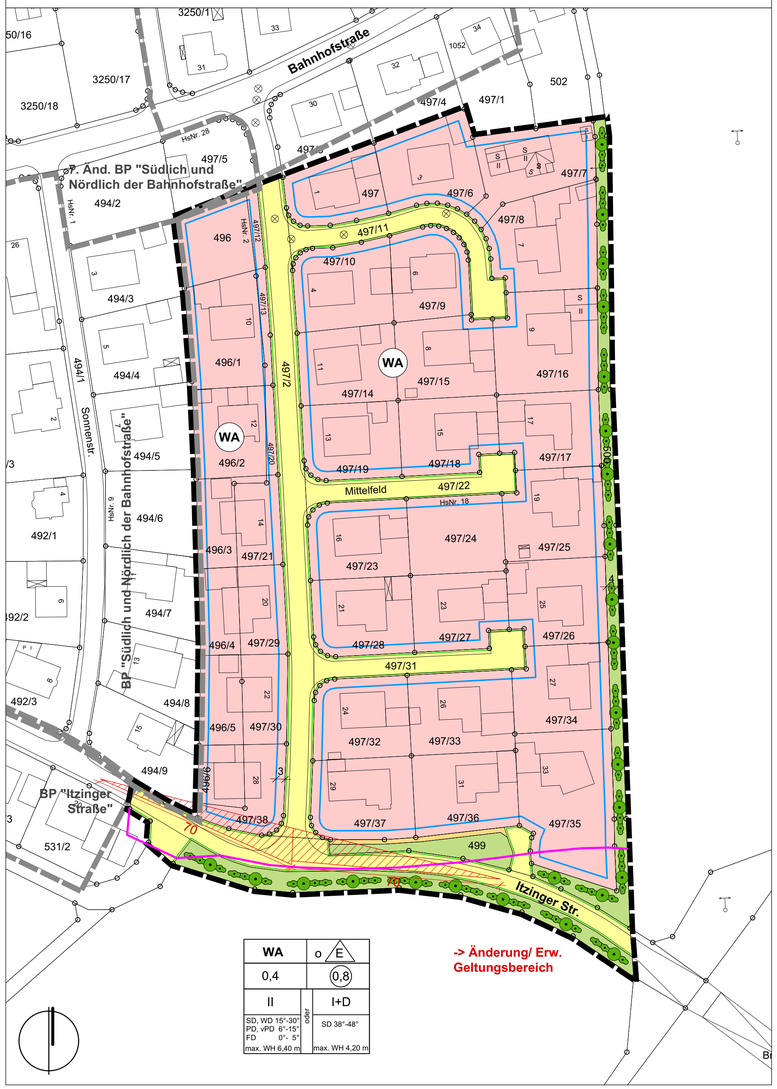
Teil A - Planzeichnung M 1:1.000



WA	o	E
0,4		0,8
II	oder	I+D
SD, WD 15°-30° PD, vPD 6°-15° FD 0°- 5° max. WH 6,40 m		SD 38°-48° max. WH 4,20 m

Städtebauliche Kennzahlen

Räumlicher Geltungsbereich	**35.970 m²**
Baufläche	27.705 m²
Straßenverkehrsfläche	5.640 m²
Fußweg	90 m²
öffentliche Grünfläche	2.535 m²

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	oder	Zahl der Vollgeschosse
Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe		Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung **-> Änd. von WR zu WA**

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,4 — Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17, 19 BauNVO)

2.2 GFZ 0,8 — Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 17, 19 BauNVO) **-> GFZ von 0,4 auf 0,8 !**

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 Geschosse Neu!**

2.4 Höhe baulicher Anlagen — Als Höhenreferenz wird die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der Gebäudemitte festgelegt.

OK FFB maximal **+ 0,60 m** über OK Straße

2.5 Wandhöhe — Wandhöhe der Hauptgebäude **-> WH bisher nicht definiert**
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: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 6,40 m über OK FFB

bei II = I+D: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 4,20 m über OK FFB

Wandhöhe der Garagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO)
Maximale Wandhöhe der Garage 3,00 m über OK RFB Garage

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 o — Offene Bauweise

3.2 E — Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.
Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.

3.3 Baugrenze
Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.

Garagen können bei Einhaltung der Abstandsflächen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Fußweg

5. Grünflächen / Pflanzungen

5.1 Öffentliche Grünfläche

5.2 Erhalt der bestehenden Baum-/ Strauchhecke

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

1.1 **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.

1.2 **Dachneigung**
bei I+D mit SD: 38° - 48°
bei II mit SD, WD: 15° - 30°
PD, vPD: 6° - 15°
bei FD: 0° - 5°
-> bisher nur: Satteldach 38-45° Kniestock max. 30 cm

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

1.4 **Dacheindeckung** **-> Neu**
Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen.
Flachdächer bei Garagen müssen zu 50% der Fläche extensiv oder intensiv begrünt werden.

1.5 **Maximaler Dachüberstand** **-> Neu**
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** **-> bisher Gauben max. 1/3 DF**
Dachaufbauten sind nur bei I+D mit SD und in Form von Schleppgauben, 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.

2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

2.1 **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.

2.2 **Solaranlagen** **-> Neu!**
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 unbebauten Flächen, Einfriedungen

3.1 **Einfriedungen**
Offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatten) sind in einer Höhe von maximal 1,20 m und geschlossene Einfriedungen (Mauern) sind bis zu 0,25 m zulässig.

3.2 **Auffüllungen/ Abgrabungen**
Das natürliche Gelände darf weder durch Abgrabungen noch durch Aufschüttungen wesentlich verändert werden.

Hinweise

1. **Immissionen** **-> Neu!**
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 Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

2. **Baugrund**
Es wird darauf hingewiesen, dass geogene (natürliche) Arsenbelastungen auftreten können. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

3. **Auffüllungen, Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen, vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

4. **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.

5. **Niederschlagswasserversickerung**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Wir empfehlen die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Bestandsgebäuden und Parzellennummern
2. Alle Maßangaben in Metern
3. räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
4. Sichtdreieck von Bebbauung und Bepflanzung über 0,9 m Höhe freizuhalten

Satzung

Mit Inkrafttreten der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Mittelfeld" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan "Mittelfeld" 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 Becker + Haindl, 86650 Wemding.

§3 Der Bebauungsplan "Mittelfeld" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13a 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 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 17.04.2023 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Mittelfeld" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsungs- und Erweiterungsbeschluss wurde am ..... im Amtsboten der VG Wemding ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mittelfeld" in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

   Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Mittelfeld" 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 einschhließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme.

3. Die Gemeinde Fünfstetten hat den Bebauungsplan "Mittelfeld" in der Fassung vom ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Fünfstetten, den .....

   .....
   Bickelbacher, 1. Bürgermeister (Siegel)

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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 (Siegel)

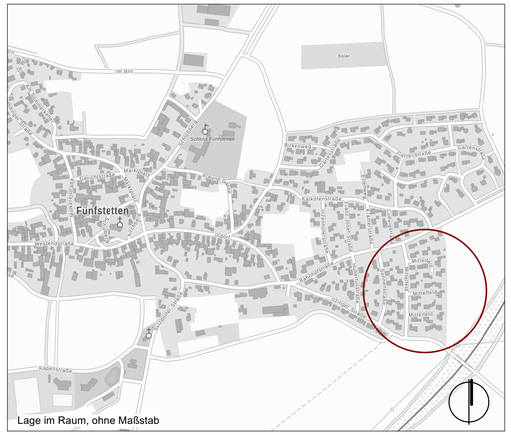
5. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... im Amtsboten der VG Wemding ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Fünfstetten,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

   Fünfstetten, den .....

   .....
   Bickelbacher, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Fünfstetten

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



Lage im Raum, ohne Maßstab

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

	Gemeinde Fünfstetten	Projekt- NR.: 23_100
	Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Mittelfeld"	
gez.: mk	Entwurf 17.04.2023	
	Bearbeitung: ..... Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	

becker + haindl architekten , stadtplaner , landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de