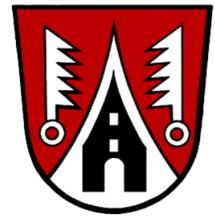


Gemeinde Fünfstetten

8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" gemäß §13a BauGB

Fl.Nr. 3204 und 3204/1, Gmkg. Fünfstetten

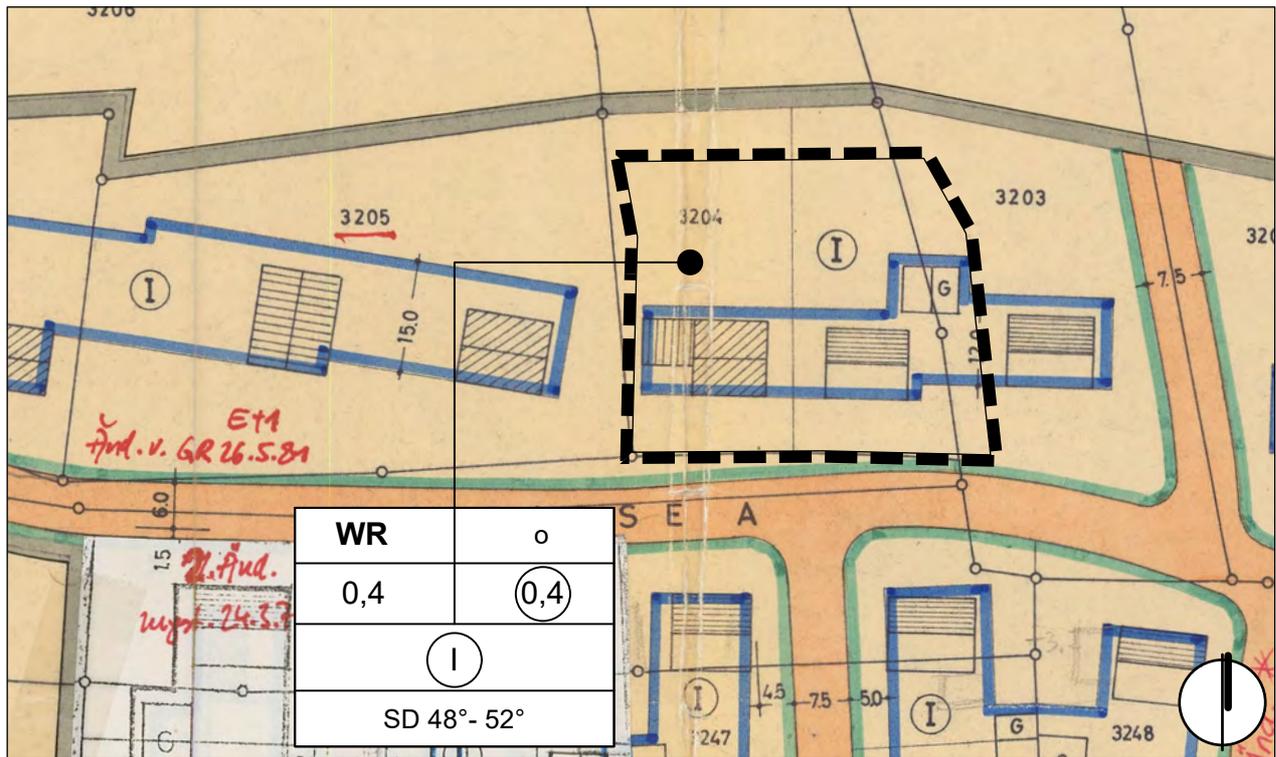


	<p>Gemeinde Fünfstetten vertr. d. Herrn Bgm. Bickelbacher, Schulberg 6, 86681 Fünfstetten</p>	
	<p>8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße"</p>	
	<p>Entwurf 12.05.2025</p>	<p>gez.: bs</p>
	<p>Bearbeitung: Norbert Haidl, Dipl.-Ing.</p>	<p>Projekt- NR.: 25_109</p>

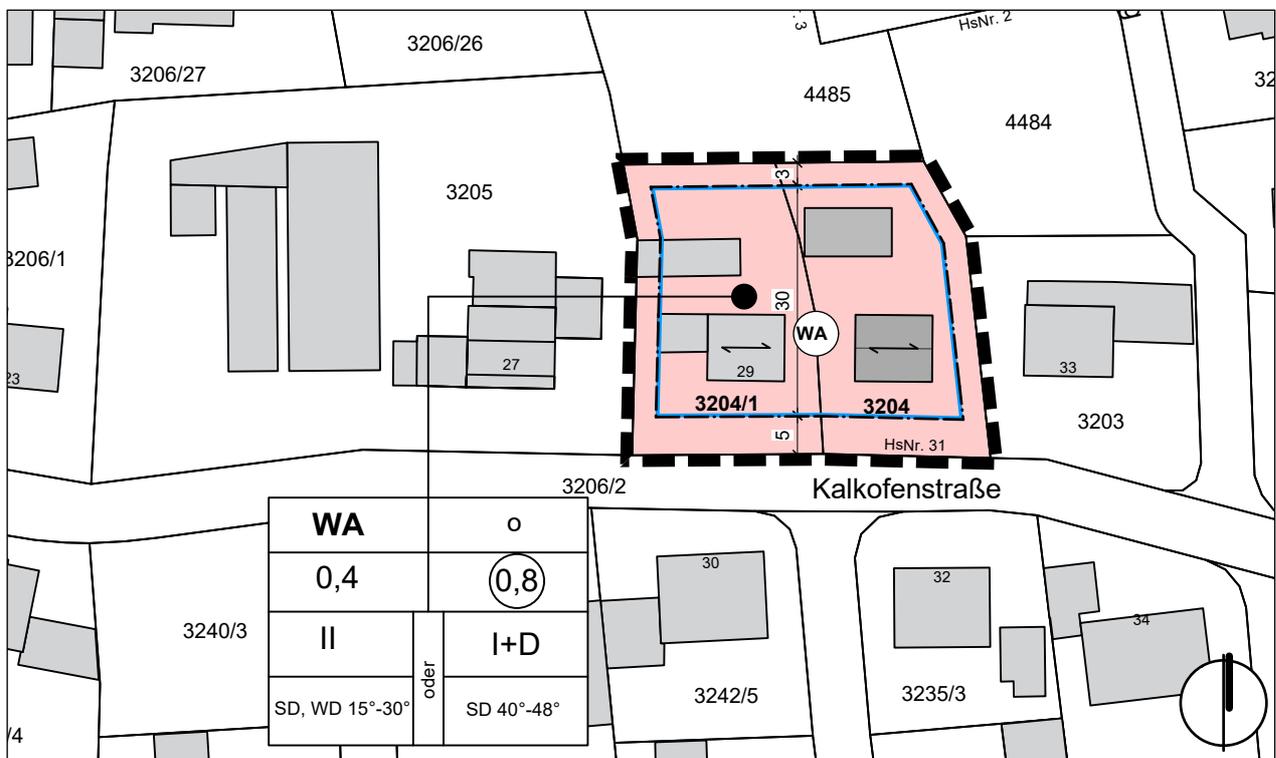
Inhaltsverzeichnis

1. Bebauungsplan "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" (1965)	03
2. 8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" (2025)	03
3. Planzeichenerklärung und textl. Festsetzungen	04
4. Örtliche Bauvorschriften und Begründung der Änderung	05
5. Satzung	07
6. Verfahrensvermerk	08

1. Bebauungsplan "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" (1965), M 1:1.000



2. 8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" (2025), M 1:1.000



3. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



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

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sowie Nebengebäude bis 120 m²

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

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

GFZ $\textcircled{0,8}$ Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

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

Wandhöhe

Wandhöhe der Hauptgebäude

Die Wandhöhe wird gemessen an der der Erschließungsstraße zugewandten, traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und dem Bestandsgelände.

bei II = I+D: max. Wandhöhe für Hauptgebäude **4,70 m über OK Bestandsgelände**

bei II: max. Wandhöhe für Hauptgebäude **6,50 m über OK Bestandsgelände**

Wandhöhe von Nebengebäuden: max. 3,00m zulässig.

Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise



Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten. Alle baulichen Anlagen einschließlich Garagen und Nebenanlagen dürfen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

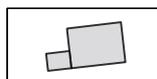
Sonstige Planzeichen



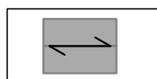
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



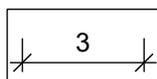
Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummer



Bestandsgebäude



Firstrichtung nach Planeinschrieb



Alle Maßangaben in Metern

4. Örtliche Bauvorschriften und Begründung der Änderung

4.1 Einleitung

Ausgangslage und Ziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Fünfstetten hat den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" aus dem Jahre 1965 gefasst. Die Änderung wird erforderlich, um der konkreten Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Die Bebauungsplanänderung darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine Größe der zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der Umgriff der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.700 m². Des Weiteren lässt die 8. Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Das Bauvorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit der Erstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding beauftragt.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Südlich und nördlich der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Fünfstetten ist in der Planzeichnung dargestellt. Er umfasst die Flurstücke 3204 und 3204/1 der Gemarkung Fünfstetten.

4.3 Planinhalt, Festsetzungen und Begründung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Änderung von:

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

in:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Es sind keine Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderung von:

GRZ: 0,4

GFZ: 0,4

Nur I Vollgeschoss ist zulässig.

in:

GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

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

Die Festsetzung wird getroffen, um der Nachfrage nach der modernen Wohnform II nachzukommen.

Ergänzung:

Wandhöhe

Wandhöhe der Hauptgebäude

Die Wandhöhe wird gemessen an der der Erschließungsstraße zugewandten, traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und dem Bestandsgelände.

bei II = I+D: max. Wandhöhe für Hauptgebäude **4,70 m über OK Bestandsgelände**

bei II: max. Wandhöhe für Hauptgebäude **6,50 m über OK Bestandsgelände**

Wandhöhe von Nebengebäuden: max. 3,00m zulässig.

Die Änderung dient der Umsetzung moderner städtebaulicher Konzepte.

4.3.3 Gestaltung der Dächer, der Nebengebäude und GaragenÄnderung von:

Wohngebäude mit 1 Vollgeschoß sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 48° - 52° auszuführen. Die Kniestockhöhe darf höchstens 30 cm betragen. Dachaufbauten (Gauben) dürfen zusammengerechnet nicht breiter als 1/3 der Frontlänge des Gebäudes sein.

Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen sind mit Satteldach und mit einer Dachneigung von 32° auszuführen. Die Kniestockhöhe darf höchstens 30 cm betragen. Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

in:

I+D: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 40° - 48°. Dachaufbauten (Gauben) dürfen zusammengerechnet nicht breiter als 1/3 der Frontlänge des Gebäudes sein.

II: Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 15° - 30°. Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

Die Änderung ist erforderlich, um eine Anpassung an eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Änderung von:

Auf jedem Grundstück dürfen nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 20 qm Grundfläche und nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

in:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer dem Bauvorhaben angemessenen Größe errichtet werden, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten wird. Eine Grundfläche von bis zu 120 m² ist für Nebengebäude zulässig.

Die Änderung dient der Umsetzung moderner städtebaulicher Konzepte.

Die Änderungen gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße". Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

5. Satzung

Die Änderungen gelten innerhalb des räuml. Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße".

- §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- §2 Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.
- §3 Die 8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" 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

6. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Fünfstetten hat in ihrer Sitzung vom 28.04.2025 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" in der Fassung vom 12.05.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" in der Fassung vom 12.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
4. Die Gemeinde Fünfstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 8. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Fünfstetten, den Bickelbacher, 1. Bürgermeister

5. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Fünfstetten, den Bickelbacher, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die 8. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom..... tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Fünfstetten, den Bickelbacher, 1. Bürgermeister

aufgestellt: 12.05.2025

Wemding, den

Gemeinde Fünfstetten, den

.....
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

.....
Josef Bickelbacher, 1. Bürgermeister