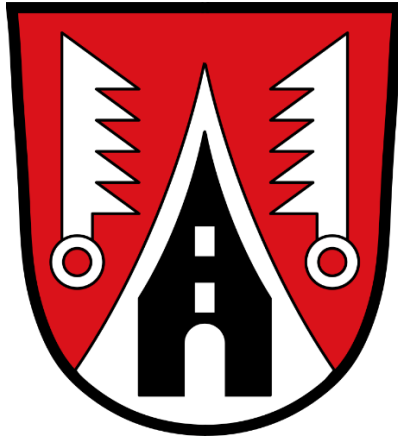


Gemeinde Fünfstetten



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

Begründung

Entwurf 08.09.2025

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	03
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung	04
3.1	Art der baulichen Nutzung	04
3.2	Maß der baulichen Nutzung	04
3.3	Bauweise, Baugrenze	05
3.4	Verkehrsflächen	05
3.5	Grünflächen / Pflanzungen	05
3.6	Gebäudeschutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	05
3.7	Sonstige 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	06
4.3	Gestaltung der Einfriedungen	07
4.4	Sonstige Festsetzungen die entfallen	07

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Ziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Fünfstetten hat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" gefasst.

Die Änderung ist erforderlich, um der anhaltend hohen Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnformen gerecht zu werden. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bestehenden Bebauungsplan im Zuge der Digitalisierung an aktuelle städtebauliche und planerische Grundsätze anzupassen.

In diesem Zusammenhang wurde der räumliche Geltungsbereich geringfügig angepasst, um die tatsächlichen Grundstücksgrenzen und Nutzungssituationen im Plangebiet – insbesondere im südwestlichen Bereich – korrekt abzubilden. Dabei handelt es sich nicht um eine Erweiterung des Geltungsbereichs im rechtlichen Sinne, sondern um eine redaktionelle bzw. technische Anpassung zur Klarstellung der planungsrechtlichen Zuordnung bestehender Flächen.

Mit der Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro *Haindl + Partner PartGmbB Landschaftsarchitekten - Ingenieure* in Wemding beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

1.2 Verfahrensart mit Begründung

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. 11.500 m². Des Weiteren lässt die 1. 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.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Fünfstetten. Das Planungsgebiet umfasst die Wohnsiedlung südlich der Itzingerstraße.



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: Bayern Atlas Juli 2025)

1.4 rechtskräftiger Bebauungsplan

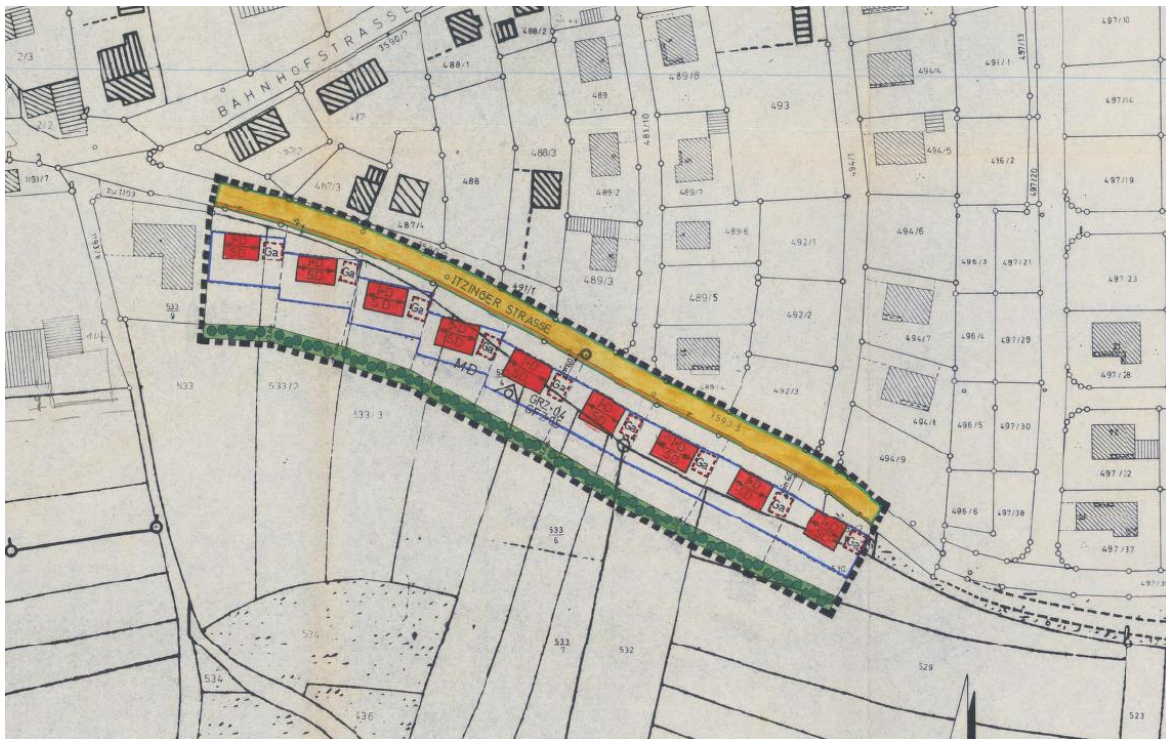


Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan "Itzinger Straße" 1981, ohne Maßstab

1.5 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Itzinger Straße" umfasst nach aktueller Flurkarte die Flurstücke mit den Flur-Nrn. in der Gemarkung Fünfstetten:

492 (Tlf.)	498 (Tlf.)	545 (Tlf.)	533/10	533/2	533/3
533/4	533/5	533/6	531	531/1	531/2

2. Rechtsgrundlagen

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

3. Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bleibt erhalten:

Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. BauNVO

Zulässig sind:

- land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit Wohngebäuden,
- Kleinsiedlungen mit Nutzgärten und Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- verarbeitende und sammelnde Betriebe land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandel, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Zulässig sind:

- Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bleibt erhalten:

GRZ: Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist 0,4.

Änderung von:

GFZ: Die höchstzulässige Geschosflächenzahl ist bei einem Vollgeschoß 0,4, bei I+D = 0,5.
Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

Geschosse

I+D Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß höchstzulässig 2 Vollgeschoße, wobei das obere Geschoß im Dachraum liegen muss.

In:

GFZ: Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt begrenzt:

- 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

Ergänzung:

Wandhöhe der Hauptgebäude

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)

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 und wahren das Ortsbild.

3.3 Bauweise, Baugrenze

Änderung von:

Garagen können bei Einhaltung der Abstandsflächen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

Von den Garagen müssen zwingend 6,0 m tiefe Stauräume eingehalten werden.

In:

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.

Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.

Anpassen von:

Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden nachrichtlich an die Bestandsgebäude angepasst.

Bleibt erhalten:

Im Planbereich gilt allgemein die offene Bauweise.

Begründung:

Die Festsetzungen wurden geändert, um moderne Wohnformen zu ermöglichen und gleichzeitig das Ortsbild zu erhalten.

3.4 Verkehrsflächen

Bleibt erhalten:

Straße und Gehweg sind im Plan zeichnerisch dargestellt.

3.5 Grünflächen / Pflanzungen

Anpassen von:

Grünflächen wurde entsprechend dem aktuellen Zuschnitt der Flurstücke angepasst.

Begründung:

Der Verlauf des im Süden gelegenen Weges sowie die Bepflanzung stimmen nicht mit der bisherigen Planzeichnung überein. Daher wurde die Planzeichnung an die aktuelle Situation angepasst und an die bestehenden Grenzen angeglichen.

3.6 Gebäudeschutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bleibt erhalten:

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

3.7 Sonstige Planzeichen

Anpassen von:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wurde entsprechend dem aktuellen Zuschnitt der Flurstücke angepasst.

Begründung:

Die festgesetzten Grünflächen und Grenzen stimmten nicht mit der aktuellen Situation überein, daher wurde der Plan entsprechend angepasst.

4. Örtliche Bauvorschriften und Begründung

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

4.1 Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

Änderung von:

Sattel- und Walmdächer sind ausschließlich mit roten Dachziegeln zu decken.

Bei Gebäuden I+D (Erdgeschoss mit ausbaubarem Dachgeschoss) muss die Dachneigung zwischen 38° und 45° liegen. Dachgauben sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sowohl ihre Einzellänge als auch ihre Gesamtlänge dürfen 30 % der Dachlänge nicht überschreiten. Die Knickstockhöhe darf bis zu 0,65 m betragen, gemessen von der Oberkante der Decke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Sparren.

Garagen einschließlich angeschlossener Nebengebäude müssen mit Flachdächern oder Pultdächern von 0–8° ausgeführt werden. Es ist eine umlaufende waagerechte, ca. 60 cm hohe Blende anzubringen.

In:

Dachform:

bei 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.

Dachneigung:

bei II=I+D mit SD: 40° - 48°

bei II mit SD, WD: 15° - 30°

bei PD: 6° - 15°

Kniestöcke:

Kniestöcke sind nur bei Hauptgebäuden II=I+D zugelassen, bis höchstens 0,70 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Maueraußenkante.

Dacheindeckung:

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

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 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 Firstlinie liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2,5 m vor die traufseitige Außenwand hervortreten. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

Begründung:

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, eine zeitgemäße und flexible Bauweise zu ermöglichen und gleichzeitig eine verträgliche Integration in das bestehende Umfeld sicherzustellen.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Ergänzung:

Garagen und Nebengebäuden:

Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig.

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. Die

Begründung:

Die Festsetzung dient der Unterstützung der Bauherren zur Nutzung von Solarenergie.

4.3 Gestaltung der Einfriedungen**Änderung:**

Einfriedungen gegen die Straße sind mit einer Höhe bis zu 1,0 m als Holzzäune mit senkrechten Latten auszuführen. Die Latten müssen vor den Zaunsäulen, mit Ausnahme bei Türen und Toren, durchlaufen. Die Zäune müssen mit Betonsockeln von 15 cm Höhe versehen sein.

In:

Zum Straßenraum hin sind offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatten) 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.

Begründung:

Die Festsetzungen gewährleisten eine sichere Grundstücksbegrenzung bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Offenheit.

4.4 Sonstige Festsetzungen die entfallen**Anpassen von:**

Die Festsetzung „Oberirdische bauliche Anlagen für die Stromversorgung und Fernmeldeeinrichtungen sind unzulässig“ wird im aktuellen Plan in den Abschnitt „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ übernommen. Dort heißt es: „Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.“

Entfällt:

- Im gesamten Baugebiet sind L-Bauten zulässig, wobei jedoch die in der Zeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung eingehalten werden muss.
Bei L-Bauten kann der Anbau mit Walmdach oder mit Giebel ausgeführt werden.
- Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen. Beim Fassadenanstrich sind grelle und stark kontrastierende, den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
- Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen. Beim Fassadenanstrich sind grelle und stark kontrastierende, den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
- Die Erdgeschosshöhe $\pm 0,00$ wird auf 60 cm Höhe über den bereits vorhandenen Bordsteinrand der anschließenden Erschließungsstraße festgelegt.
- Das natürliche Gelände darf weder durch Abgrabungen noch durch Aufschüttungen wesentlich verändert werden.

Begründung:

Die Festsetzungen entfallen, da sie entweder ihre Aktualität verloren haben oder durch andere, zeitgemäßere Regelungen ersetzt wurden. Zudem soll durch den Wegfall dieser Vorgaben eine größere architektonische Gestaltungsfreiheit im Sinne einer modernen und zeitgemäßen Bauweise ermöglicht werden.

Wemding, den

Fünfstetten, den



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

haindl + partner PartGmbH
landschaftsarchitekten - ingenieure
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding

.....
Bickelbacher, 1. Bürgermeister

Gemeinde Fünfstetten
Schulberg 6
86681 Fünfstetten