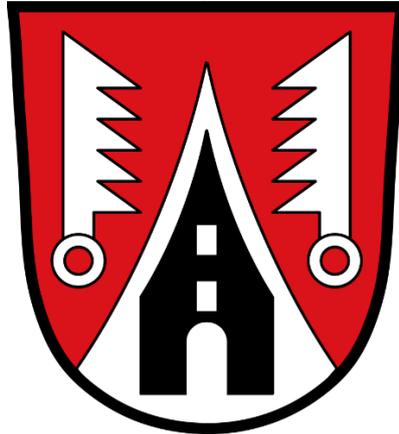


Gemeinde Fünfstetten



9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" gemäß § 13 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	Flächen für Versorgungsanlagen	05
3.6	Grünflächen / Pflanzungen	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 "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" gefasst.

Die Änderung ist aufgrund der hohen Nachfrage nach modernen Wohnformen erforderlich und umfasst die Digitalisierung des bestehenden Bebauungsplans sowie die Anwendung moderner Planungsgrundsätze zur Nachverdichtung.

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 9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,47 ha.

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. Die Bahnhofstraße stellt in Verlängerung die Ortsverbindung zu Flotzheim bzw. Monheim her. Das Planungsgebiet umfasst die Wohnsiedlung südlich wie nördlich der Bahnhofstraße.



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

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

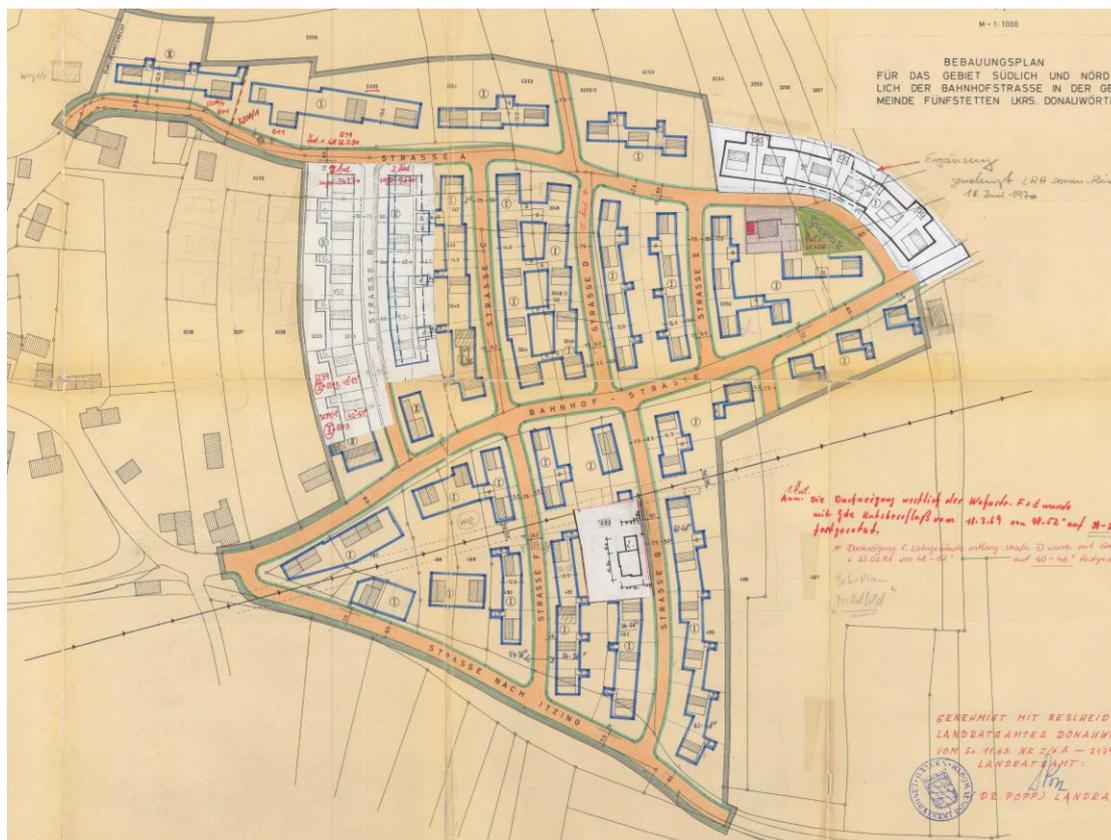


Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" 1965, ohne Maßstab

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" umfasst nach aktueller Flurkarte die Flurstücke mit den Flur-Nrn. in der Gemarkung Fünfstetten:

487	487/1(Tif.)	487/2	487/3	487/4	487/5	488	488/1	488/2
488/3	489	489/1	489/2	489/3	489/4	489/5	489/6	489/7
489/8	489/9	489/10	491	492	492/1	492/2	492/3	493
493/3	494/1	494/2	494/3	494/4	494/5	494/6	494/7	494/8
494/9	497/1	497/2(Tif.)	497/3	497/4	497/5	498(Tif.)	3203	3203/4
3204	3204/1	3205	3206/1	3206/2	3206/4	3206/5	3206/6	3235/3
3239	3239/1	3239/2	3240	3240/1	3240/2	3240/3	3241	3242
3242/1	3242/2	3242/3	3242/4	3242/5	3242/6	3242/7	3243(Tif)	3243/1
3243/2	3244(Tif.)	3244/1	3244/2	3244/3	3244/5	3244/6	3244/7	3244/8
3244/9	3244/10	3248/3	3250/1	3250/2	3250/3	3250/4	3250/5	3250/6
3250/10	3250/11	3250/12	3250/13	3250/14	3250/16	3250/17	3250/18	3251/2
3251/3	3251/4	3251/5	3251/6	3251/7	3251/8	3251/9	3253(Tif.)	3253/1
3253/2	4490(Tif.)	502	500(Tif.)					

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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

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:

Allgemeines Wohngebiet

WA 1 und WA 2:

Zulässig sind § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zur städtebaulichen Anpassung und zur besseren Einfügung in die bestehende Umgebung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderung von:

GRZ: Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt bei 1- und 2 Vollgeschossen 0,4.

GFZ: Die höchstzulässige Geschosflächenzahl ist bei 1 Vollgeschoß 0,4, bei 2 Vollgeschossen 0,7.

Geschosse:

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

In:

GRZ: Die Grundflächenzahl beträgt 0,4

GFZ: Die Geschosflächenzahl beträgt 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt begrenzt:

- I+D 2 oberirdische Geschosse, defnach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze davon:
 - 1 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe
 - 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum
- II 2 oberirdische Geschosse, def. 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 eine vertikale Nachverdichtung im Gebiet. Die zusätzlich aufgenommenen Festsetzungen zur Wandhöhe regulieren die Größe bzw. die tatsächliche Höhe der Nachverdichtung und sichern eine geordnete Einfügung in das Ortsbild.

3.3 Bauweise, Baugrenze

Anpassen von:

Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden nachrichtlich an die Bestandsgebäude angepasst.

Ergänzung:

Es sind Einzel- und Doppelhäuser 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.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

pro Wohneinheit ≤ 50 m²: 1 Stellplatz

pro Wohneinheit > 50 m²: 2 Stellplätze

Bleibt erhalten:

Im Planbereich gilt allgemein die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.

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 Flächen für Versorgungsanlagen

Bleibt erhalten:

Der Trafo bleibt erhalten und ist im Plan zeichnerisch dargestellt.

3.6 Grünflächen / Pflanzungen

Bleibt erhalten:

Grünfläche bleibt erhalten und ist im Plan zeichnerisch dargestellt

3.7 Sonstige Planzeichen

Anpassen von:

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

Ergänzung:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Begründung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wurde entsprechend dem aktuellen Zuschnitt der Flurstücke angepasst. Außerdem wurden WA1 und WA2 aufgrund der unterschiedlichen Größe der Nebengebäude voneinander getrennt.

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:

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:

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 Festsetzung wird geändert und ergänzt, um eine zeitgemäße Bauweise zu ermöglichen und gleichzeitig eine verträgliche Integration in das bestehende dörfliche Umfeld sicherzustellen.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Ergänzung:

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.

Änderung von:

Auf jedem Grundstück dürfen nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNuV0 bis 20 m² Grundfläche und nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

In:

Garagen und Nebengebäuden:

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

WA 1: je Baugrundstück max. 120 m² Nebenanlagen

WA 2: je Baugrundstück max. 50 m² Garagen und Nebenanlagen

Begründung:

Diese Festsetzungen wurden so angepasst, dass sie den modernen Bauanforderungen gerecht werden und somit eine zeitgemäße, sichere sowie funktionale Bauweise ermöglichen.

4.3 Gestaltung der Einfriedungen

Ergänzung:

Einfriedungen

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

Entfällt:

- Entlang der im Plan eingetragenen 20 kV Leitung ist ein Streifen von jeweils 5,0 m Breite beiderseits der Leitungsachse von der Leitungsachse von der allgemeinen Bebauung freizuhalten.
- Die Firstrichtung der Baukörper ist im Plan ersichtlich.
- Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante) darf nicht mehr als 60 cm über dem anstoßenden Gelände liegen.
- Das natürliche Gelände darf weder durch Abgrenzungen noch durch Aufschüttungen wesentlich verändert werden.
- 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 insbesondere für Balkonbrüstungsgeländer mit grell in Erscheinung tretenden Kunststoffmaterialien.

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



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

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

Fünfstetten, den

.....
Bickelbacher, 1. Bürgermeister

Gemeinde Fünfstetten
Schulberg 6
86681 Fünfstetten