

# 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße", Fünfstetten

M 1:1.000



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

## B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **MD** 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,  
- Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)  
2.2 GFZ 0,8 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 19 BauNVO)  
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  
2.4 Wandhöhe 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)

### 3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1 o Offene Bauweise  
Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.  
Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden. (§ 14 BauNVO)  
3.2 E Baugrenze  
Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.

## 4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
4.2 Fußweg

## 5. Grünflächen / Pflanzungen

- 5.1 Öffentliche Grünfläche  
5.2 Erhalt der bestehenden Baum- und Buschgruppen (Standorte nicht eingemessen)

## 6. Gebäudeschutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 6.1 Ruheräume nach Westen und Süden dürfen nur errichtet werden, wenn Schallschutzwand nach VDI 2719 eingebaut werden.

## 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
7.2 Firstrichtung bei Bestandsgebäuden zwingend einzuhalten

## B 2 | Örtliche Bauvorschriften

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

### 1. Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

- 1.1 **Dachform**  
bei II=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.

- 1.2 **Dachneigung**  
bei II=I+D mit SD: 40° - 48°  
bei II mit SD, WD: 15° - 30°  
bei PD: 6° - 15°

### 1.3 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.

- 1.4 **Dacheindeckung**  
Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen.

- 1.5 **Maximaler Dachüberstand**  
bei SD II=I+D, SD II: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortsgang 0,4 m  
bei WD, PD: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne

- 1.6 **Dachaufbau**  
Dachaufbauten sind nur bei II=I+D mit SD und in Form von Schleppgauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortsgang 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 hervorragen. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

## 2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

- 2.1 **Garagen und Nebengebäuden**  
Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig.  
2.2 **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.  
3. Gestaltung der Einfriedungen

- 3.1 **Einfriedungen**  
Zum Straßenraum hin sind offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatzen) 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.

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. **Immissionen**  
Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.  
2. **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**  
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagерungen oder Ähnliches ange troffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Böden mit Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) können nicht ausgeschlossen werden. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Daher wird empfohlen, vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.  
3. **Boden Denkmäler**  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. 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 breite 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 bereit.

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.

4. **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. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

5. **Versorgungsleitungen**  
Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

1. Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer  
2. Bestandsgebäude  
3. räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne  
4. Alle Maßangaben in Metern

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Fünfstetten hat in ihrer Sitzung vom 07.07.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" nach §13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.07.2025 im Amtsboten der VG Wemding öffentlich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" in der Fassung vom 08.09.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermann's Einsicht öffentlich ausgelegt.

- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" 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 einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme.

3. Die Gemeinde Fünfstetten hat die 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" in der Fassung vom ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fünfstetten, den ..... Bickelbacher, 1. Bürgermeister

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplansänderung 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.

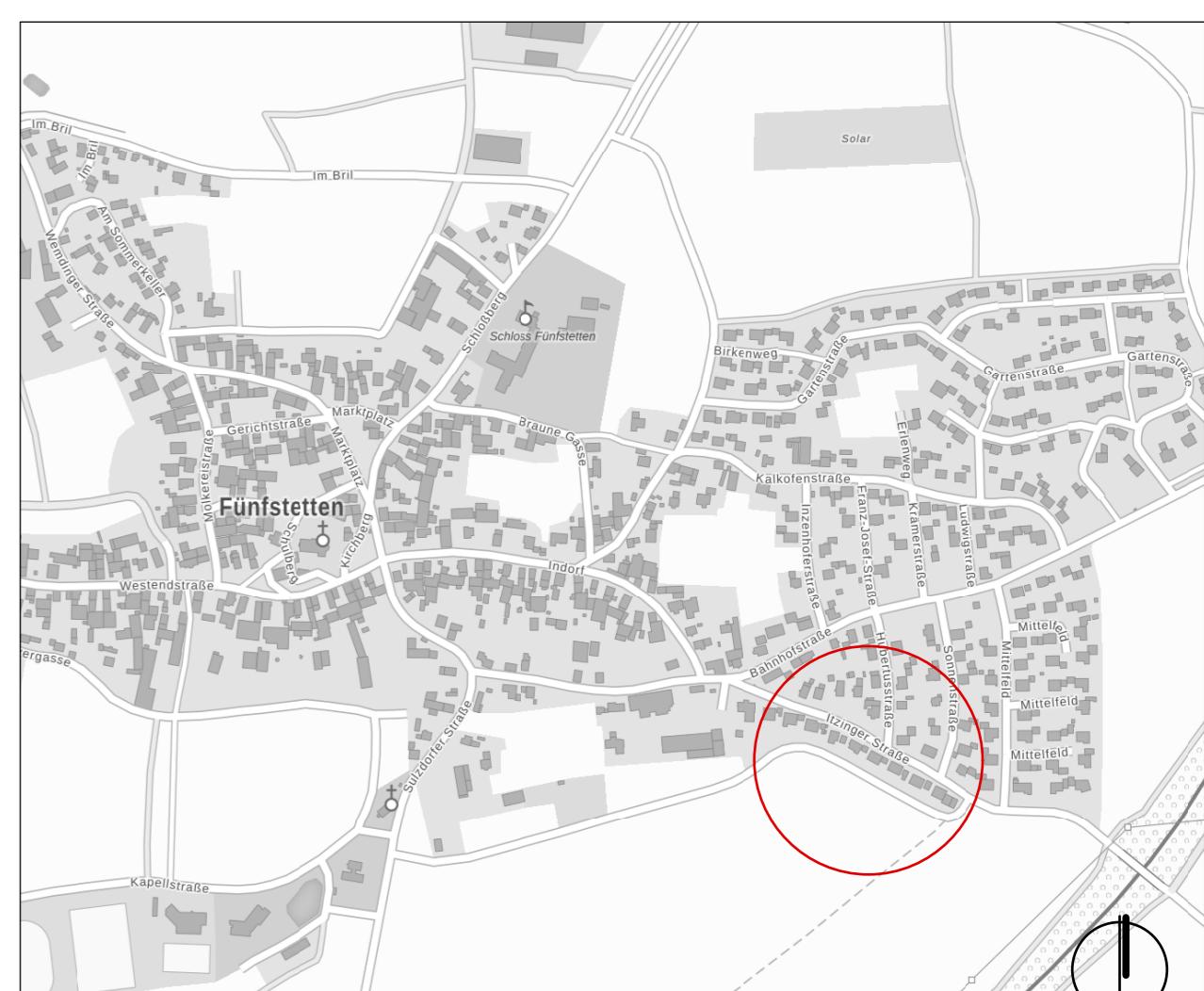
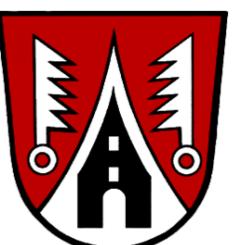
Fünfstetten, den ..... Bickelbacher, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... im Amtsboten der VG Wemding öffentlich 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 jedermann's Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fünfstetten, den ..... Bickelbacher, 1. Bürgermeister

## Gemeinde Fünfstetten

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



## Satzung

Mit Inkrafttreten 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" sind sämtliche rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

- \$1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Haindl + Partner PartGmbB Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" 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 Haindl + Partner PartGmbB Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding.

- \$3 Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

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

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name gepr.:
Projekt-NR. P25_103	Gemeinde Fünfstetten		
Datum: 08.09.2025	1. Änderung des Bebauungsplans "Itzinger Straße"		
gez.: bs	Entwurf 08.09.2025		
Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.			