



Teil B - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp	Bauweise
Art der baulichen Nutzung	
GRZ = Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	oder
Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximaler Wandhöhe	Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximaler Wandhöhe

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. BauNVO)
 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.

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 FFB (Art. 6 Abs. 9 BayBO)

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 o Offene Bauweise
 3.2 ED Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden. (§ 14 BauNVO)
 3.3 Baugrenze Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten. 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

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Elektrizität

6. Grünflächen / Pflanzungen

6.1 Öffentliche Grünfläche, hier: Straßenbegleitgrün
 6.2 LW Öffentliche Grünfläche, hier: Landwirtschaftlicher Weg
 6.3 Erhalt der bestehender Gehölze (Standorte nicht eingemessen)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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 Rotdecke bis UK sparran an der Maueraußenkante.

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

1.5 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

1.6 Dachaufbau Dachaufbauten sind nur bei II=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. Zwerchhäuser dürfen max. 2,5 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 Garagen und Nebengebäude 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

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, Holzlaten) 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, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Böden mit von 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. 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 freigeht 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“ (NWFreV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRFN01) 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 Befpflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

Satzung

Mit Inkrafttreten 9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Haindl + Partner PartGmbH Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding ausgearbeitete 9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" 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 PartGmbH Landschaftsarchitekten - Ingenieure, G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding.

§3 9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
 - Baugesetz (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der aktuell gültigen Fassung
 - Bauordnungsverordnung (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 Fünfvetten hat in ihrer Sitzung vom 07.07.2025 die 9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" in der Fassung vom 08.09.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" 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 Fünfvetten hat die 9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" 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.

Fünfvetten, den Bickelbacher, 1. Bürgermeister

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

Fünfvetten, den Bickelbacher, 1. Bürgermeister

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 Fünfvetten, sowie in der Geschäftsstelle der VG Wemding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fünfvetten, den Bickelbacher, 1. Bürgermeister

Gemeinde Fünfvetten

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

Lage im Raum, ohne Maßstab

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name gepr.:

Projekt-NR.: P25_100
 Datum: 08.09.2025
 gez.: bs

Gemeinde Fünfvetten
 9. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße"
 Vorentwurf 08.09.2025

Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.

haindl + partner PartGmbH landschaftsarchitekten - ingenieure
 G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding | Tel 09092 1776 | e-mail: info@beckerhaindl-wem.de