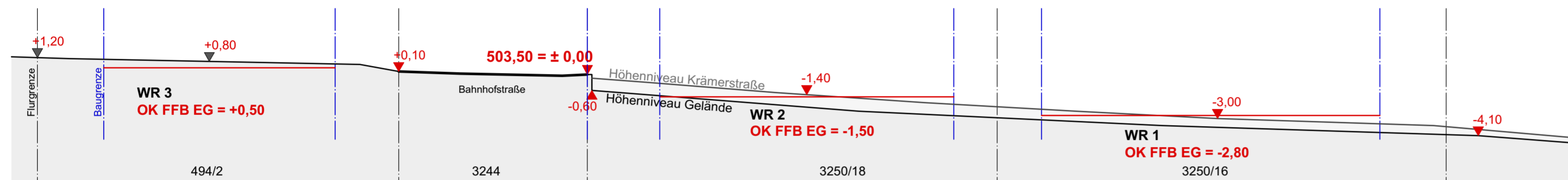


Schemaschnitt, M 1:250



A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Änderungen festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Nutzung	

1. Art der baulichen Nutzung

WR reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

2 Wo Es sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

WR 1 und WR 2 von

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



in

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt.



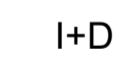
WR 3 von

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



in

Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit I+D als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das Dachgeschoss zusätzlich ein Vollgeschoss sein kann.



Höhe der baulichen Anlage

max. Wandhöhe

WR 1 Als festgelegte Höhe gilt OK FFB EG = -2,80 = 500,70 ü NN. (Bestandshöhe Krämerstraße Nord: Mitte Baufeld ca. -3,00). Die Wandhöhe der baulichen Anlagen darf + 7,20 m gegenüber der OK FFB nicht überschreiten. (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBo).

WR 2 Als festgelegte Höhe gilt OK FFB EG = -1,50 = 502,00 ü NN. (Bestandshöhe Krämerstraße Süd: Mitte Baufeld ca. -1,40 ü NN). Die Wandhöhe der baulichen Anlagen darf + 7,20 m gegenüber der OK FFB nicht überschreiten. (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBo).

WR 3 Als festgelegte Höhe gilt OK FFB EG = + 0,50 = 504,00 ü NN. (Bestandshöhe Bahnhofstraße West: Mitte Baufeld ca. 503,75 ü NN). (Bestandshöhe Bahnhofstraße Ost: Mitte Baufeld ca. 503,60 ü NN). Die Wandhöhe der baulichen Anlagen darf + 4,00 m gegenüber der OK FFB nicht überschreiten. (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBo).

3. Baugrenze und Stellung baulicher Anlagen

o offene Bauweise

ED Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Gehweg

5. Sonstige Planzeichen

Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grenzgaragen sind zugelassen.

räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung

503,50 Referenzhöhe 503,50 ü NN = ±0,00

-1,60 Bestandshöhen in Meter, bezogen auf Referenzhöhe

5 Bemaßung in Meter

Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

B - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. Dächer/ Dachgestaltung

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 Frontfläche des Gebäudes sein.

in

- Dachform
WR 1: gleichschenkliges Satteldach (SD)
WR 2: gleichschenkliges Satteldach (SD), Pultdach (PD)
WR 3: gleichschenkliges Satteldach (SD)
- Dachneigung: SD I+D 42° - 48°, SD II 15° - 30°, PD 5° - 8°
- max. Dachüberstand bei gleichschenkligen Satteldächern: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,3 m; bei PD: 0,5 m
- Kniestöcke sind nur bei I+D mit SD zugelassen: Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf max. 0,75 m betragen.
- Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 30° und in Form von Schleppegauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig.
- Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/3 der Gesamtraufänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen vom Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.
- Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

2. Gebäudegestaltung

von

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.

in

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzender Oberfläche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

3. Garagen/Stellplätze

- Je Wohngebäude sind 2, bei 2 Wohneinheiten pro Gebäude sind 3 Stellplätze nachzuweisen.

Satzung

Die Gemeinde Fünfstetten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 13 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.14 (BGBl. I S. 1748), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 398 V v. 22.07.2014, 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ Nr. 37 V v. 22.07.2014, 286) die 7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" als Satzung.

§1

Für den Geltungsbereich des Planungsgebietes gilt die von Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplanänderung vom 03.08.2015 in der Fassung vom 19.10.2015 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§2

Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Satzung, den darunter vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung.

§3

Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Fünfstetten hat in seiner Sitzung vom 30.03.2015 die 7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

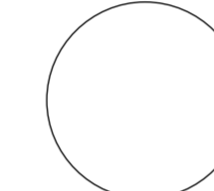
Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 03.08.2015 vom 31.08.2015 bis einschließlich 02.10.2015 in der Gemeinde Fünfstetten öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich hingewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs der 7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 03.08.2015 in der Zeit vom 31.08.2015 bis zum 02.10.2015 beteiligt.

Die Gemeinde Fünfstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.10.2015 die 7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" gemäß § 10 Abs. 1 Bau GB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße" in der Fassung vom 19.10.2015 in Kraft.



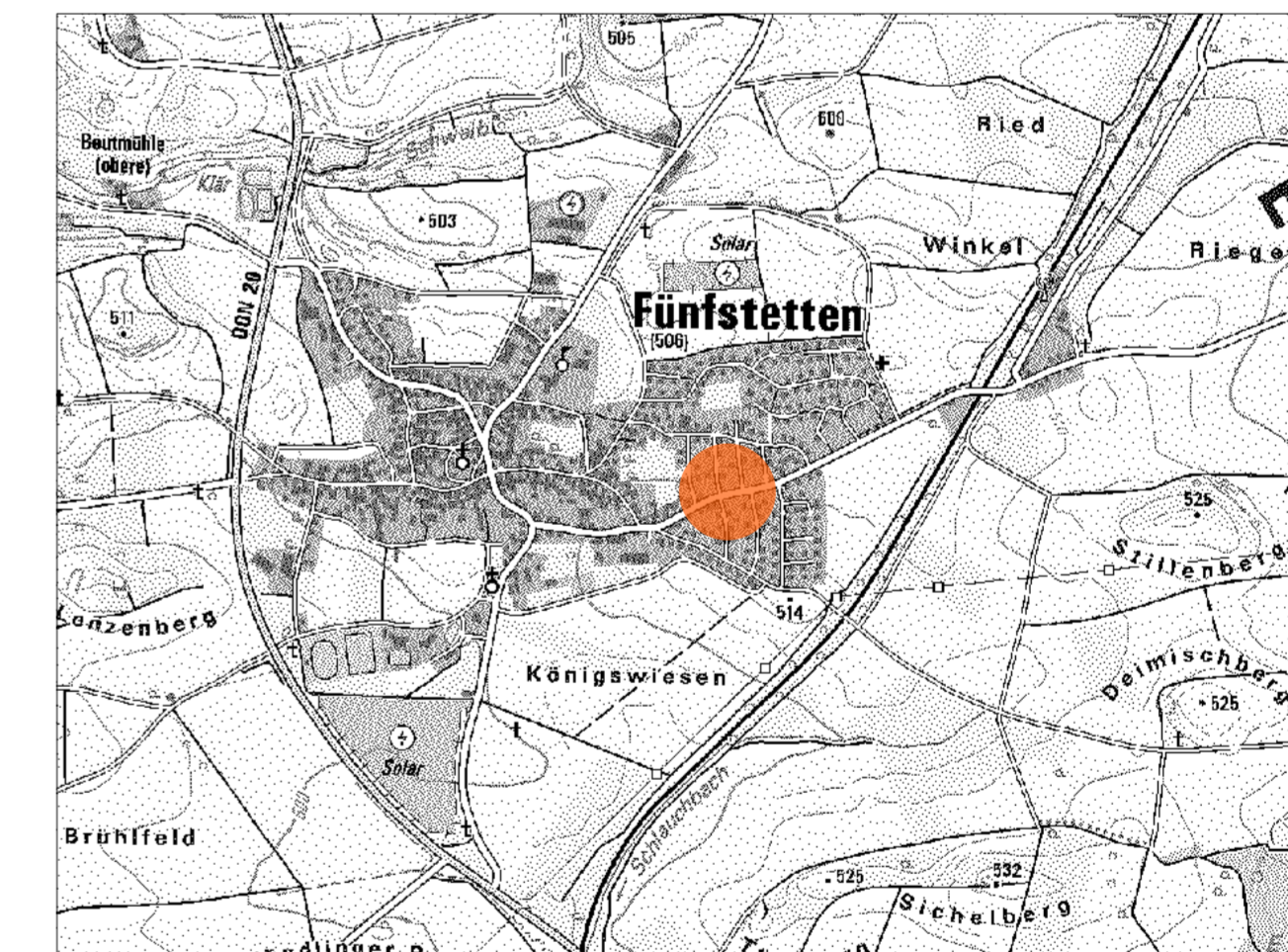
Fünfstetten, den

Siebert Werner, 1. Bürgermeister



Gemeinde Fünfstetten

7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße"



Nr.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name gepr.:

Vorhabenträger:

Gemeine Fünfstetten
vert. d. Herrn Bürgermeister Werner Siebert
Schulberg 6

86681 Fünfstetten

Planung:

Becker + Haindl
Architekten Stadtplaner Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding
tel 09092 1776 fax 09092 1737
e-mail beckerhaindl-wem@t-online.de

Projekt:

7. Änderung des Bebauungsplans "Südlich und nördlich der Bahnhofstraße"

03.08.2015, 19.10.2015

gez.:	gepr.:	Datum:	Maßstab:	Projektnummer:
se	Norbert Haindl	31.07.2015	1 : 1.000	15_104