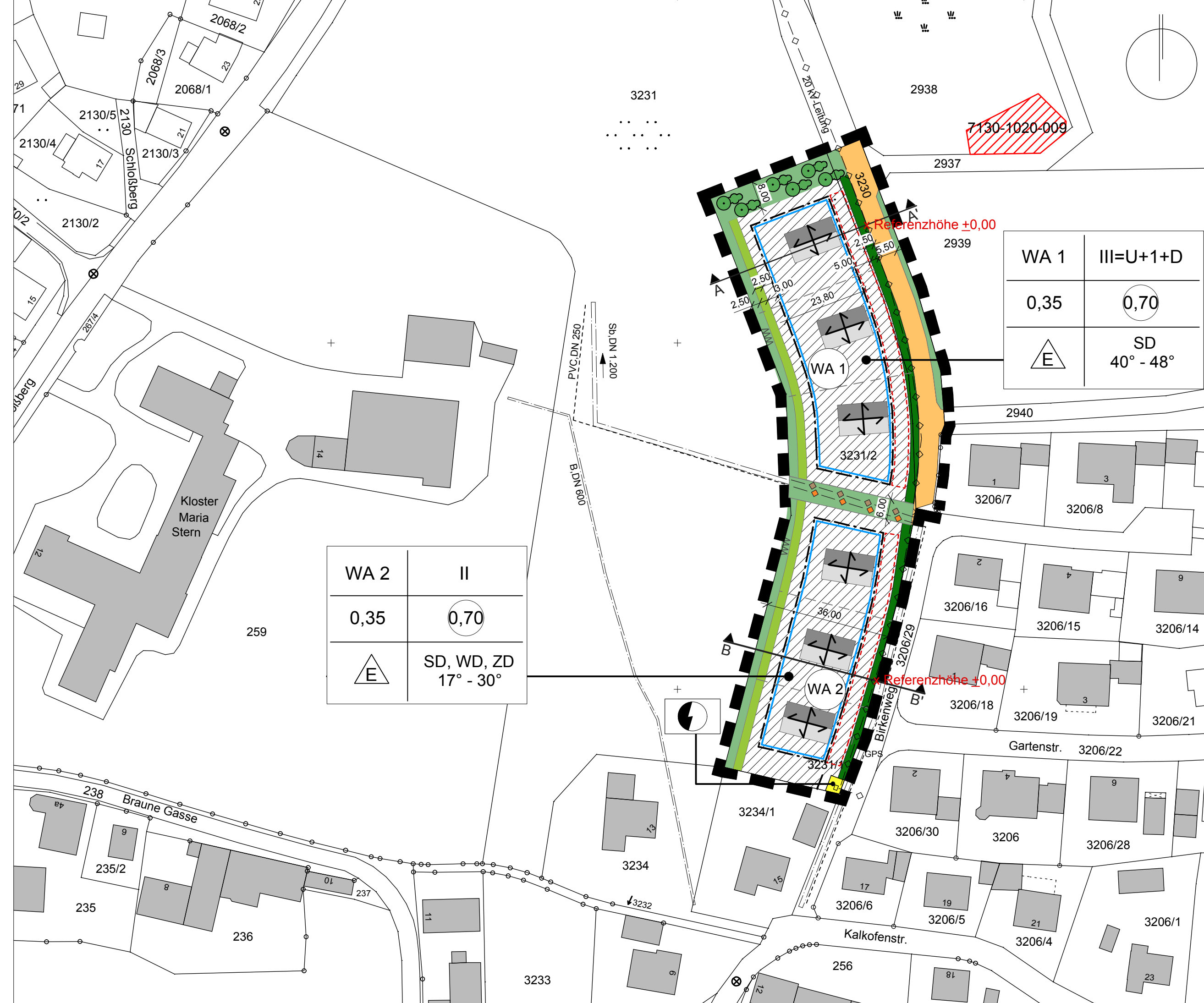
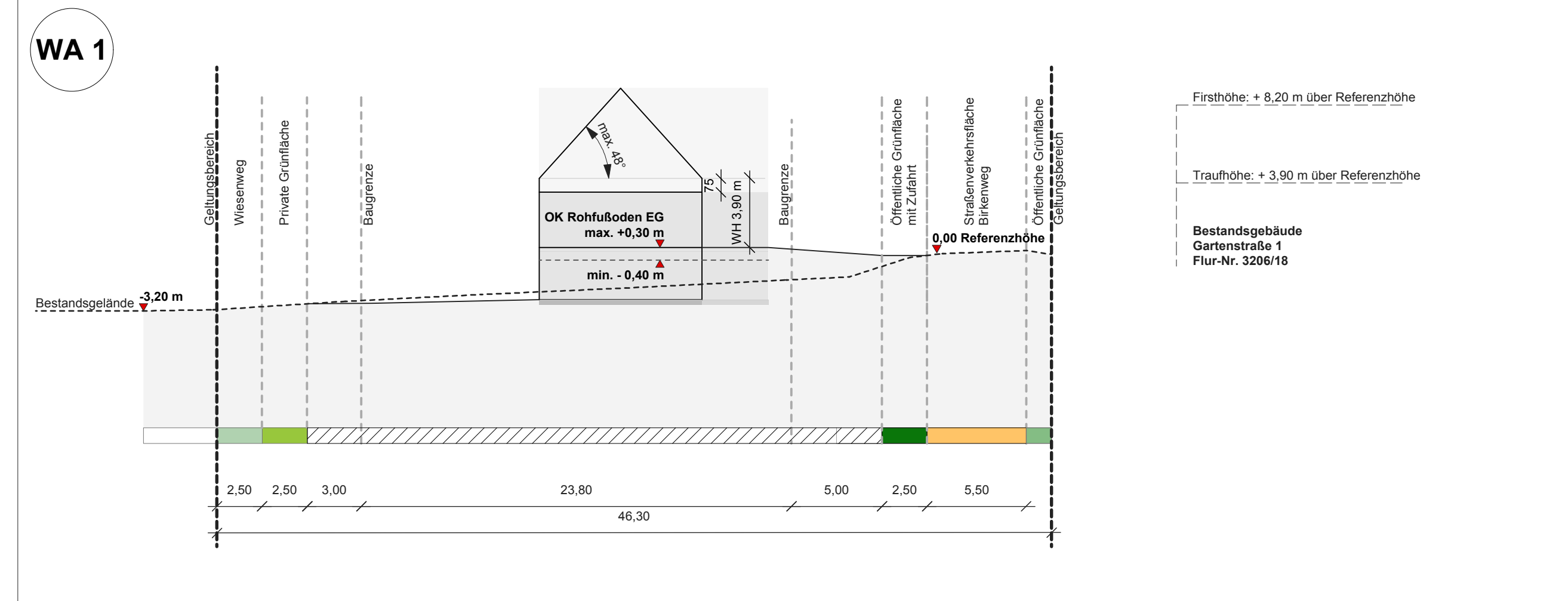


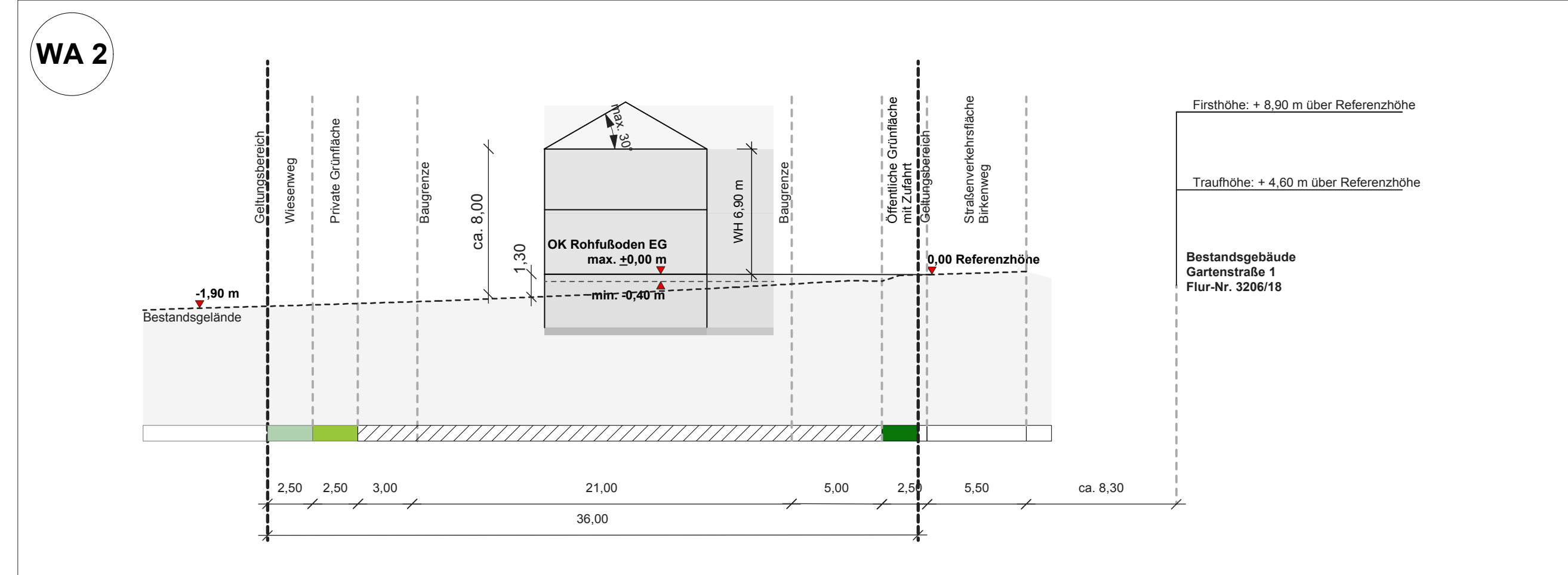
Lageplan M 1:1.000



Schemaschnitt A-A', M 1:250



Schemaschnitt B-B', M 1:250



A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- WA 1 Wohngebiet Nord
- WA 2 Wohngebiet Süd

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,35 - Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,70 - Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse

WA 1 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I+D als Höchstgrenze festgesetzt. Wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.

WA 2 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend II festgesetzt (siehe Festsetzung Wandhöhe).

WH - Höhe der baulichen Anlagen:

WA 1

Die Wandhöhe darf höchstens 3,90 m betragen (Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 + 3 BayBO), gemessen ab Rohfußboden EG (EFH). Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrofußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

WA 2 Die Wandhöhe darf höchstens 6,90 m betragen (Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 + 3 BayBO), gemessen ab Rohfußboden EG (EFH). Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrofußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

- zulässig sind nur Einzelhäuser

- Firstrichtung nach Planeinschrieb

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayer. Bauordnung.

Höhe der baulichen Anlagen Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf im WA 1 maximal -0,40 bis +0,30 m und im WA 2 maximal -0,40 bis +0,00 m unter bzw. über der festgelegten Geländeoberfläche (= jeweilige Referenzhöhe) liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche östliche Fahrbahnoberkante (Birkenweg), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Auffüllungen und Abgrabungen westseitig sind nicht zulässig. Ausnahme: Für an Gebäude anliegende Terrassen darf auf max. die halbe Hauslänge und 4 m breit aufgefüllt werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 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.

- Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB) ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche bis zu 20 qm sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht zwischen einer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie; die Wandhöhe darf maximal 2,20 m betragen.

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche

6. Fläche für Versorgungsanlagen

- Transformatorstation

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- MW-Kanal, Bestand

- 20 kV Stromleitung, Bestand, Schutzbereich beträgt beiderseits 1 m

- Fernwärme, Bestand

8. Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche, mit Zufahrten

- Öffentliche Grünfläche

- WW - Wiesenweg

- Private Grünfläche, lockere Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern in Gruppen

- Anpflanzung einer Baum-/ Strauchhecke, 4-reihig Pflanzabstand 1m, auf Lücke

Acer campestre - Feld-Ahorn, vHbl., 125-150

Carpinus betulus - Hainbuche, vHbl., 125-150

Cornus mas - Kornelkirsche, vStr., 3Tr., 60-100

Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb, vStr., 4Tr., 60-100

Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr., 60-100

Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr., 60-100

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., 60-100

Viburnum lentago - Voller Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100

Gepflanzte Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu düllen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßzahlen sind in Metern angegeben

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

B - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. Dächer/Dachgestaltung

- Dachform

WA 1: gleichschenkeliges Satteldach (SD)

WA 2: gleichschenkeliges Satteldach (SD), Walmdach (WD)

- Dachneigung

WA 1: SD 40° - 48°

WA 2: SD, WD 17° - 30°

- naturrote, braunrote und anthrazitfarbene Schuppendeckung zulässig

- max. Dachüberstand bei gleichschenkeligen Satteldächern: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortarg 0,4 m bei Walmdächern: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne

- Kniestocke sind nur bei III+U+H+D mit SD zugelassen

- Die Höhe zwischen OK Rohdecke und UK Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf max. 0,75 m betragen.

- Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung größer 30° und in Form von Schlepptrauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gesamtraufhöhe betragen. Dachaufbauten müssen vom Ortarg min. 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2,0 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

- Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

2. Garagen/Stellplätze

- Garagen

WA 1: Bei Garagen sind die Dachform und Dachneigung nur gemäß der Dachgestaltung des Hauptdaches zulässig.

WA 2: Bei Garagen soll die Dachform und Dachneigung gemäß der Dachgestaltung des Hauptdaches erfolgen.

- Stellplätze (Carports)

Bei Stellplätzen (Carports) sind nur Flachdächer zugelassen.

- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (inkl. Garagenstellplätze) nachzuweisen. Bei Erweiterung der Wohneinheiten sind die Stellplätze nachträglich nachzuweisen.

3. Gebäudeform

- Gebäude mit Satteldach (SD) müssen in der Hauptfirstrichtung längsrechteckig sein.

WA 1 Die Grundstücke können durch Zäune (Zaunhöhe inkl. Sockel max. 1,20 m, Sockelhöhen bis 5 cm sind erlaubt) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig.

- Abgrenzungen zur Straße hin sind zugelassen, max. Höhe 1,00 m.

5. Auffüllungen und Abgrabungen

- Die Geländeoberfläche der privaten Grundstücke muss an das Bestandsniveau anschließen.

6. Leitungen

- Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Baustoffe und Anstriche

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

Hinweise:

Immissionen

- Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen, diese sind zu dulden.

Baugrund

- Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auffüllungen, Altablagerungen

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.

Niederschlagswasser

Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnissfreie schadhose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers können das Merkblatt DWA - M 153 ("Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) sowie das Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") herangezogen werden.

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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten. Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50.

e-mail: wolfgang.czyz@lfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Nachrichtliche Übernahme:

- vorhandene Grundstücksgrenzen

- bestehende Gebäude

- kartiertes Biotop gem. bayerischer Biotopkartierung, Biotopnr. 7130-1020-009

- bestehende Kanal- und Leitungstrassen

Satzung

Die Gemeinde Fünfstetten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954, der Bauutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 466), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-UG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert durch Artikel 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) den Bebauungsplan "Birkenweg West" als Satzung.

§1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan "Birkenweg West" in der Fassung vom 10.11.2014, zuletzt geändert am 09.02.2015 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Satzung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung.

§3

Der Bebauungsplan "Birkenweg West" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Fünfstetten hat in seiner Sitzung am 20.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkenweg West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Birkenweg West" wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.11.2014 bis 29.12.2014 mit der Bekanntmachung vom 14.11.2014 öffentlich ausgelegt.

Fünfstetten, den

Siebert, 1. Bürgermeister

Fünfstetten, den

Siebert, 1. Bürgermeister

Fünfstetten, den

Siebert, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Fünfstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.2015 den Bebauungsplan "Birkenweg West" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fünfstetten, den

Siebert, 1. Bürgermeister

Fünfstetten, den

Siebert, 1. Bürgermeister

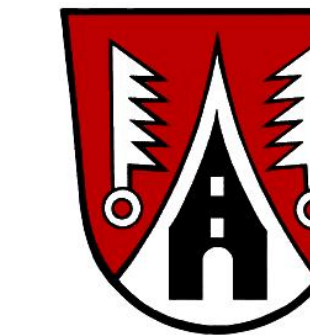
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Birkenweg West" wurde am

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Birkenweg West" in der Fassung vom 09.02.2015 in Kraft.

Fünfstetten, den

Siebert, 1. Bürgermeister

Gemeinde Fünfstetten Bebauungsplan "Birkenweg West"



Gemeinde Fünfstetten		Projekt-NR.: 14_130
Maßstab: 1:1.000	Bebauungsplan "Birkenweg West"	
gez.: se	Fassung vom 10.11.2014, 09.02.2015	

Becker + Haindl Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a, 86650 Wemding Tel 09092 1776 Fax 09092 1937 e-mail beckerhaindl-wem@t-online.de