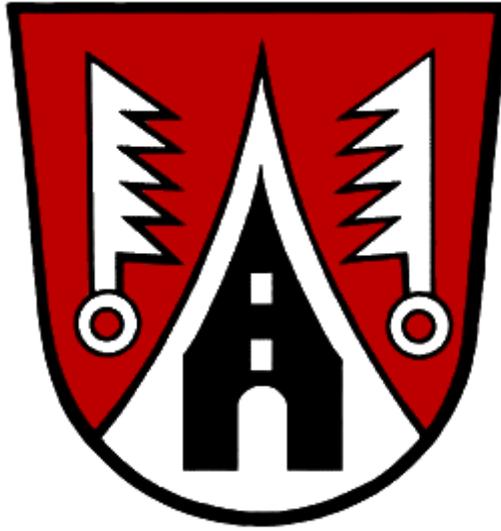


# Gemeinde Fünfstetten



## Bebauungsplan "Birkenweg West"

gemäß § 13a BauGB

### Begründung

10.11.2014

09.02.2015

---

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Begründung**

#### **1. Allgemeines**

- 1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Verfahrensart mit Begründung
- 1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 1.4 Überörtliche Planungen
- 1.5 Verhältnis zum Flächennutzungsplan
- 1.6 Benachbarte Bebauungspläne
- 1.7 Flächenbilanz

#### **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
- 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 2.5 Erschließung / Verkehrsflächen
- 2.6 Fläche für Versorgungsanlagen
- 2.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 2.8 Grünordnung

#### **3. Umweltbelange**

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

#### **5. Hinweise**

#### **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

## **Begründung**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich**

##### Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Fünfstetten hat aufgrund der konkreten Nachfrage nach Wohnbauflächen die Neuausweisung eines Wohngebietes beschlossen. Es soll Baurecht für sechs Bauplätze geschaffen werden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans "Birkenweg West" wurde das Büro Becker + Haindl, Wemding beauftragt.

##### Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Ortschaft Fünfstetten, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet "Kalköfele". Westlich befindet sich im Abstand von ca. 150 m das Kloster Maria Stern, welches durch Gehölze intensiv eingegrünt ist.

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Flur-Nr. 3231 (Teilfläche).
- im Osten durch den Birkenweg Flur-Nr. 3206/29 und durch die Flur-Nrn. 2938, 2937, 2939 und 2940 und 3206/7.
- im Süden durch die Flur-Nr. 3234/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 0,75 ha und umfasst die südwestliche Teilfläche der Flur-Nr. 3231 sowie die südliche Teilfläche der Flur-Nr. 3230 (Birkenweg) der Gemarkung Fünfstetten.

#### **1.2 Verfahrensart mit Begründung**

Der Bebauungsplan "Birkenweg West" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzung der innerörtlichen Lage gegeben ist (siehe Abb. Übersicht) und der Umgriff weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier ca. 7.500 m<sup>2</sup>) beträgt.



Abb. 1: Übersicht, o.M.

### 1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

### 1.4 Überörtliche Planungen

Fünfstetten liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal, durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete berührt.

### 1.5 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Fünfstetten (in der genehmigten Fassung vom 13.06.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Birkenweg West" als Wohnbaufläche "W 1" dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.6 Benachbarte Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzt östlich der rechtsgültige Bebauungsplan "Am Kalköfele" an. Im Südosten schließt der Bebauungsplan "Südlich und nördlich Bahnhofstraße" an.

### 1.7 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	7.490 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland	5.390 m <sup>2</sup>	72 %
Verkehrsflächen	630 m <sup>2</sup>	8 %
Öffentliche Grünflächen	630 m <sup>2</sup>	8 %
Öffentliche Grünflächen mit Zufahrten	410 m <sup>2</sup>	6 %
Wiesenweg	400 m <sup>2</sup>	5 %
Fläche für Versorgungsanlagen	30 m <sup>2</sup>	1%

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden zwei Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen; ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Die Festsetzung entspricht dem Wunsch der Gemeinde nach ländlichem, weniger verdichtetem Wohnen ohne Geschosswohnungsbau. Dies entspricht dem ländlichen Charakter.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,70.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt begrenzt:

Für das WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit III=U+I+D als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.

Für das WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend II festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen dem Bedarf der Gemeinde.

Höhe der baulichen Anlagen

WA 1:

Die Wandhöhe (WH) darf höchstens 3,90 m betragen (Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 + 3 Bay BO), gemessen ab Rohfußboden EG (EFH). Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden 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 (WH) darf höchstens 6,90 m betragen (Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 + 3 Bay BO), gemessen ab Rohfußboden EG (EFH). Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um ein Hervortreten einzelner Gebäude zu vermeiden.

## **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Offene Bauweise ist landschaftsraumtypisch.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist wie in der Planzeichnung dargestellt zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayer. Bauordnung.

Die Festsetzung entspricht der städtebaulichen Konzeption. Die Baufenster sind insgesamt großzügig bemessen und ermöglichen so eine flexible Ausnutzung und Ausgestaltung. Somit ist für die Wohnhäuser ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum gegeben.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf im WA 1 max. -0,40 m bis +0,30 m und im WA 2 max. -0,40 m bis  $\pm 0,00$  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.

Die Festsetzung ist notwendig, damit sich das Gebiet harmonisch in die Landschaft und die bestehende Dorfstruktur einfügt.

## 2.4 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 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht zwischen einer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie; die Wandhöhe darf max. 2,2 m betragen.

Die Festsetzungen dienen einer geregelten städtebaulichen Ordnung.

## 2.5 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über den Birkenweg, Flur-Nrn. 3206/29 und 3203 Gmkg. Fünfstetten.

Die Ein- und Ausfahrt der Grundstücke erfolgt über die öffentliche Grünfläche mit Zufahrten.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten.

## 2.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Unterbringung einer Transformatorenstation wird in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## 2.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Der bestehende Mischwasserkanal sowie die bestehende 20kV-Stromleitung und Fernwärmeleitung sind in der Planzeichnung eingetragen.

Durch die Festsetzungen werden die Leitungen planungsrechtlich gesichert.

## 2.8 Grünordnung

Anlage von öffentlichen Grünflächen

Westlich des Birkenweges wird eine öffentliche Grünfläche mit 2,50 m Breite festgesetzt. Über diese erfolgt die Ein- und Ausfahrt der Grundstücke.

Die öffentliche Grünfläche mittig des Planungsgebietes mit Ost-West-Ausrichtung und einer Breite von 6,00 m dient als Freihaltetrasse, um bei einer späteren Gebietserweiterung die Möglichkeit einer weiterführenden Erschließung offen zu halten.

Im Norden des Planungsgebietes ist eine 8,00 m breite Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Diese dient als Eingrünung gegenüber dem freien Landschaftsraum.

Anlage eines Wiesenwegs

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein 2,50 m breiter Wiesenweg festgesetzt, um Konflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu vermeiden.

Anlage von privaten Grünflächen

Entlang der Wohnbauflächen wird in Nord-Süd Richtung je eine 2,50 m breite private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen. Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang art-

gleich zu ersetzen. Die Festsetzung dient der Eingrünung und ist aus städtebaulichen Gründen notwendig.

Anpflanzen einer Baum-/ Strauchhecke

Auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche ist eine 4-reihige Baum-/ Strauchhecke zu pflanzen. Pflanzabstand 1 m, auf Lücke.  
Es sind heimische Gehölze zu pflanzen.

Artenauswahl:

Acer campestre – Feld-Ahorn, vHei., 125-150  
Carpinus betulus – Hainbuche, vHei., 125-150  
Cornus mas – Kornelkirsche, vStr., 3Tr., 60-100  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, 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 lantana – Wolliger Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100  
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vorzunehmen und aus städtebaulichen Gründen notwendig.

### **3. Umweltbelange**

Der räumliche Geltungsbereich stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Im Osten verläuft der bestehende Birkenweg.

Auf intensiv genutzten Ackerflächen sind weder eine besondere Artenvielfalt noch schützenswerte Arten zu erwarten.

Der Bebauungsplan lässt keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten.

Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **4. Örtliche Bauvorschriften**

#### 1. Dächer / Dachneigung

- Dachform

WA 1: gleichschenkliges Satteldach (SD)

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

- Dachneigung

WA 1: SD 40° - 48°

WA 2: SD, WD 17° - 30°

- naturrote, braunrote und anthrazitfarbene Schuppendeckung sind zulässig

- max. Dachüberstand

bei gleichschenkligen Satteldächern: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne,

### Ortgang 0,4 m

bei Walmdächern: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne

- Kniestöcke sind nur bei III=U+I+D mit SD zugelassen:  
Die Höhe zwischen Oberkante 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 Schleppegauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. ½ der Gesamttrauflänge betragen. 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. 2,0 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 Dachform und Dachneigung nur gemäß der Dachgestaltung des Hauptdaches zulässig.  
WA 2: Bei Garagen sollen 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.

## 4. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

- 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.

Die örtlichen Bauvorschriften sind zur Ausbildung einer geordneten städtebaulichen Einbindung des Planungsgebiets notwendig und für die positive Gestaltung des Ortsbildes maßgebend.

## **5. 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 erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose 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

Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten,

Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,

Tel. 08271 / 8157-38, Fax 08271 / 8157-50, e-mail: wolfgang.czysz@blfd.bayern.de

oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Aufgrund der konkreten Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde Fünfstetten, östlich der bestehenden Wohngebietes "Kalköfele" eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Fünfstetten in der Sitzung vom 10.11.2014 beschlossen, den Bebauungsplan "Birkenweg West" aufzustellen.

Als Verfahrensart wurde Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, da die Voraussetzung der innerörtlichen Lage gegeben ist und der Umgriff weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier ca. 7.500 m<sup>2</sup>) beträgt.

Da lediglich intensiv genutzte Ackerfläche überbaut wird, sind keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Festsetzungen mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Bearbeitung: Wemding, den 15.04.2015

Fünfstetten, den .....  
Gemeinde Fünfstetten



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

.....  
Siebert, 1. Bürgermeister

Becker + Haindl  
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten  
Klosterweg 6a  
86650 Wemding