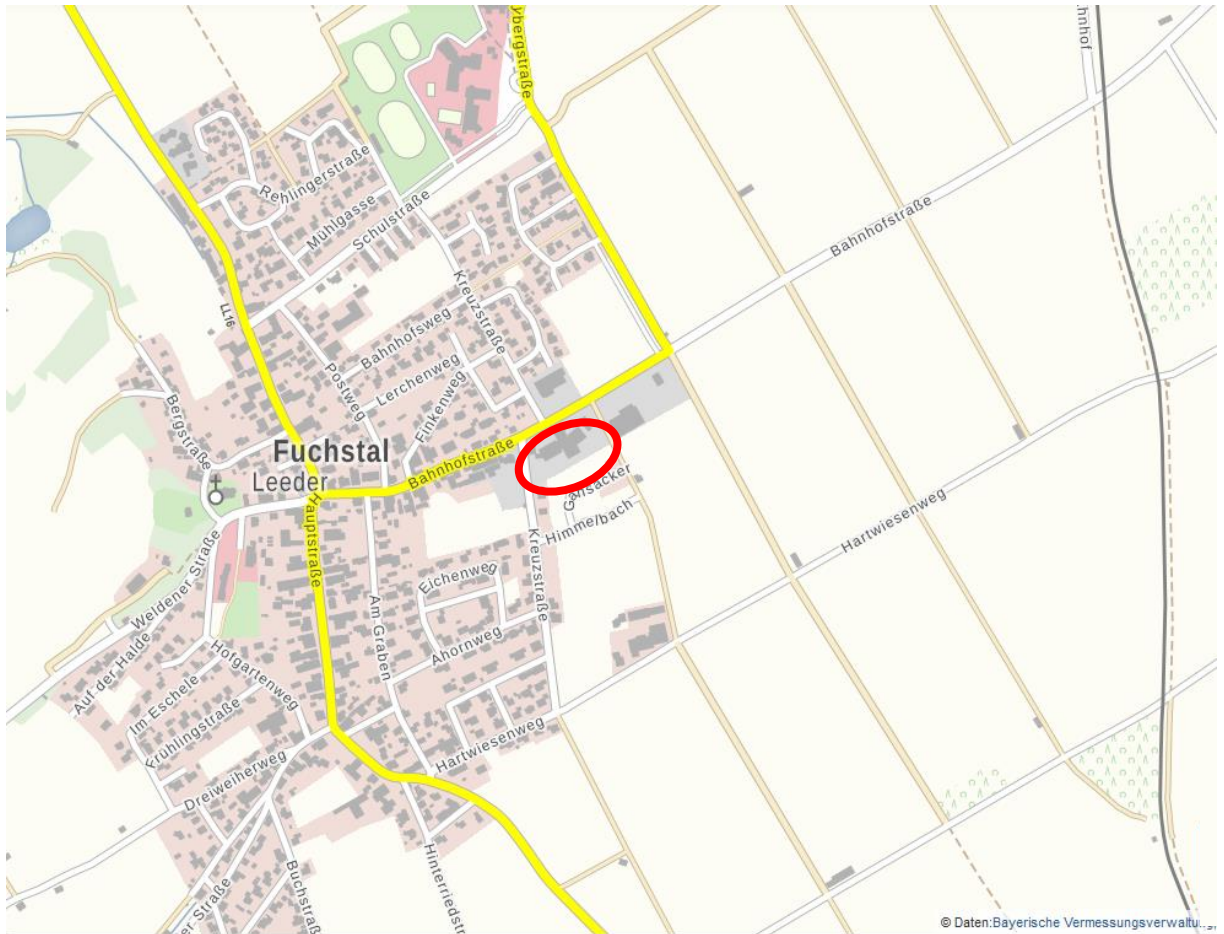


Gemeinde	Fuchstal Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Fuchstal V „Am Hohenwarter Weg“ 1. Änderung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Prells
Aktenzeichen	FUC 2-67
Plandatum	17.07.2025 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Fuchstal erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 sowie 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lageplan



Lageplan ohne Maßstab, BayernAtlas © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2018.

Hinweis: Im Textteil sind inhaltliche Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Fuchstal V „Hohenwarter Weg“ i.d.F. vom 03.09.2020 gekennzeichnet: Ergänzungen/ Änderungen sind durch Hinterlegung markiert, auf entfallene Stellen wird durch ~~Streichung~~ hingewiesen. Unveränderte Festsetzungen sind in grauer Schrift wiedergegeben. Formelle Hinweise sind in [eckigen Klammern] gesetzt. Markierungen, gestrichene Textteile und Hinweise in eckigen Klammern sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

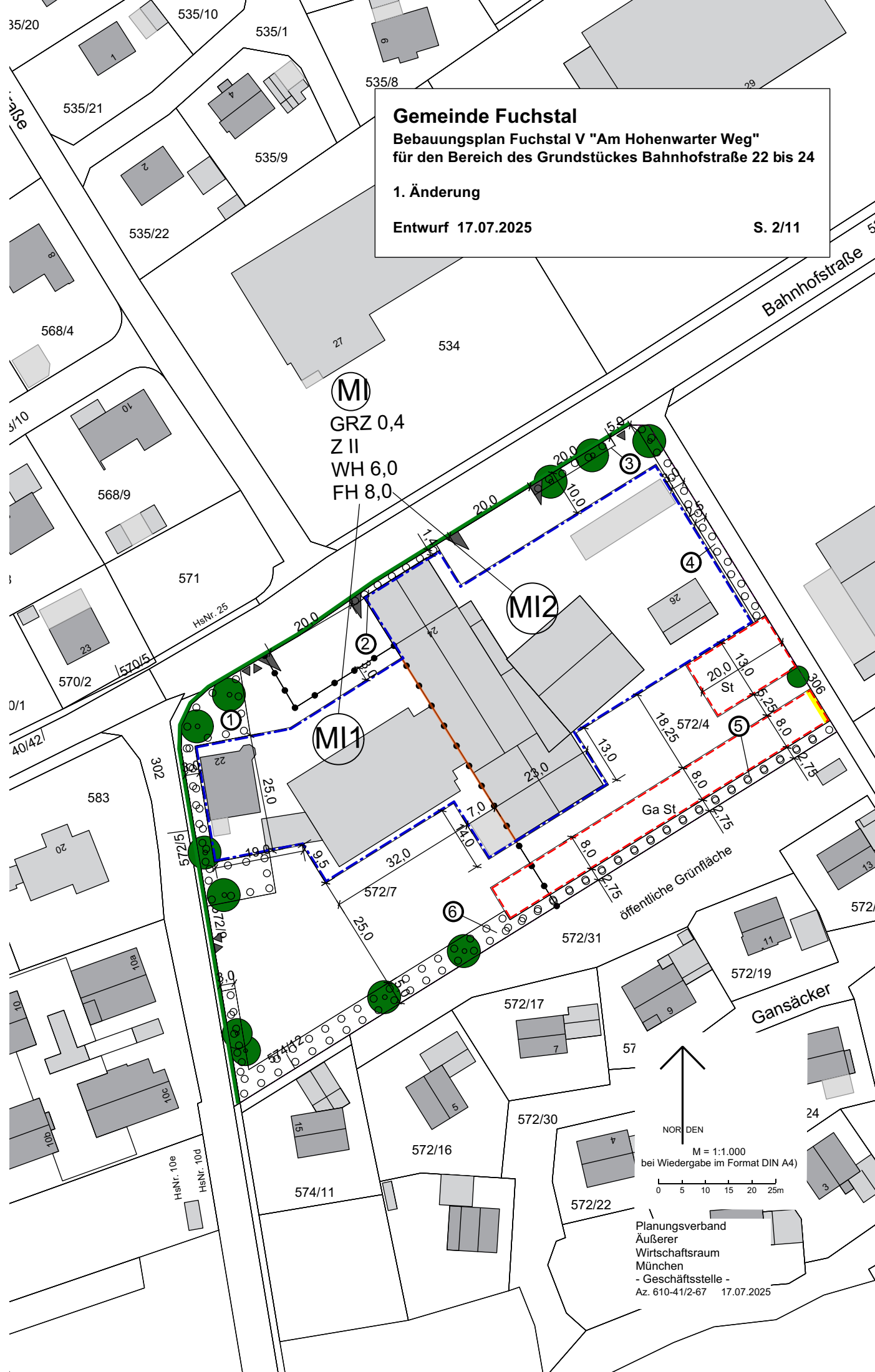
Gemeinde Fuchstal

Bebauungsplan Fuchstal V "Am Hohenwarter Weg"
für den Bereich des Grundstückes Bahnhofstraße 22 bis 24

1. Änderung

Entwurf 17.07.2025

S. 2/11



(MI)
GRZ 0,4
Z II
WH 6,0
FH 8,0

(MI1)

(MI2)

NOR DEN
M = 1:1.000
bei Wiedergabe im Format DIN A4

0 5 10 15 20 25m
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-67 17.07.2025


Präambel

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Fuchstal V „Hohenwarter Weg“ i.d.F. vom 03.09.2020, in Kraft getreten am 09.10.2020. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlicher Festsetzung, hier: Differenzierung nach dem Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung der GRZ gem. A 3.2) (Abgrenzung entspricht der aktuellen, aus der Flurkarte ersichtlichen Teilung in die Grundstücke Fl.Nr. 572/4 und 572/7)

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI 1** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, mit Bezeichnung eines Teilbereiches, hier z.B. Mischgebiet, Teilbereich 1

3 Maß der baulichen Nutzung




3.1 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, hier: 0,4

3.2 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,8 im MI 1 und 0,93 im MI 2.

3.3 **Z II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: zwei Vollgeschosse

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen[, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen]

4.1  Baugrenze

- 4.2  Eine abweichende Bauweise ist festgesetzt. Sie ist definiert durch die offene Bauweise mit der Abweichung, dass an den markierten Teil der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen den Baugrundstücken Fl.Nr. 572/4 und 572/7 ohne Abstandsflächen angebaut werden darf. Gebäude, die eine Länge von 50 m überschreiten, sind zulässig unter der Voraussetzung einer Untergliederung nach Maßgabe der Festsetzung A 7.4 Satz 2.
- 4.3 ~~[Im Übrigen wird die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO angeordnet.]~~
Abweichend von der gemeindlichen Satzung wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 festgesetzt.
- 4.4  An der gekennzeichneten Stelle wird für Anlagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4,0 m, die im Übrigen die Anforderungen nach Art. 7 Abs. 1 BayBO erfüllen, ein Grenzanbau zugelassen (Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche auf 0 H).
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie den eigens dafür festgesetzten Bereichen zulässig.
- 5.2  Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, gemäß Einschrieb:
St Stellplätze für Kfz
Ga Garagen für Kfz
- 5.3 ~~[Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.]~~
- 6 Höhenlage von Gebäuden**
- 6.1 Die Erschließungsebene von Hauptgebäuden und Garagen ist auf die Höhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße zu beziehen: Hauptgebäude – ausgenommen Gebäude, die mit Kraftfahrzeugen befahren werden – müssen mit Oberkante (OK) Fertigfußboden mindestens 0,2 m und dürfen im Eingangsbereich höchstens 0,3 m über OK der Erschließungsstraße angeordnet werden.
- 6.2 **WH 6,0** maximale Wandhöhe in Meter; hier: max. 6,0 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6.3 Die Firsthöhe (FH) von Hauptgebäuden ist auf höchstens 8 m beschränkt.

7 Bauliche Gestaltung

7.1 Fassaden sind verputzt, mit matt beschichteten Fassadenplatten oder mit Holzverschalung zu erstellen. Unzulässig sind verspiegelte Fassaden oder reflektierende Metallfassaden.

7.2 Dächer sind nur als Satteldächer mit mittigem First oder Pultdächer zulässig. Flachdächer sind zulässig, soweit diese höchstens ein Viertel der Summe der Gebäudeflächen einnehmen

7.3 Die Dachneigung ist auf 15°-25° begrenzt; unter der Voraussetzung von Festsetzung A 7.2 Satz 2 sind auch Dachneigungen von 0 - 15° zulässig.

7.4 Satteldächer sind mit dem First in Längsrichtung der Baukörper anzuordnen. Gebäude mit unterschiedlichen Firstrichtungen sind im Dachbereich eindeutig gegeneinander abzusetzen (Höhenversatz). Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

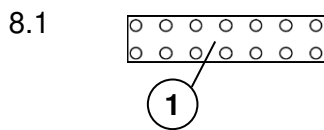
7.5 Die Dachdeckung ist auf kleinformatige Dachziegel oder Dachsteine in rotem bis rotbraunem sowie in grauem bis dunkelgrauem Farbton beschränkt. Darüber hinaus sind Blechdeckungen in breiten Bahnen in den Farben des Materials (z. B. Zink oder Kupfer) zulässig. Unzulässig sind Wellblech, kleinteilige Wellenplatten oder ähnlich wirkende Baustoffe.
Dachsteine in schwarzer oder anthrazitfarbiger Farbgebung sind ausdrücklich ausgeschlossen, wie auch reflektierende Oberflächen mit Blendwirkung.

7.6 Werbeanlagen sind auf Fassaden zu beschränken. Insbesondere unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb von Dachtraufen oder an Einfriedungen. Darüber hinaus ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von max. 3 m und einer Fläche je Betrieb von max. 1,5 qm zulässig.
Die Gesamtfläche unbeleuchteter Werbeanlagen an Gebäuden darf nicht mehr als 5 % der jeweiligen Wandfläche betragen. Die Gesamtfläche beleuchteter Werbeanlagen darf nicht mehr als 2,5 % der jeweiligen Wandfläche betragen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zeitlich begrenzt. Sie darf nur im Zeitraum einer Stunde vor den Öffnungszeiten und einer Stunde nach den Öffnungszeiten betrieben werden. Bewegte Werbeanlagen, selbstleuchtende Anlagen, akustische Anlagen und aufblasbare Werbeanlagen sind unzulässig.

7.7 Solarkollektoren sind an Wänden und auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind parallel zu Wänden und in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen.

7.8 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

8 Grünordnung



Baugrundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern (s. Pflanzliste B 4.1) mit Nummerierung, hier z.B. Fläche Nr.1:

die so festgelegten Flächen sind mit einer Pflanzdichte von mind. 3 Gehölzen/ 10 qm Fläche zu bepflanzen davon mindestens:

- auf der mit Nr. 1 bezeichneten Fläche ~~[5]~~ 4 Bäume;
- ~~[auf der mit Nr. 2 bezeichneten Fläche 2 Bäume;]~~
- auf der mit Nr. 3 bezeichneten Fläche ~~[1 Baum]~~ 2 Bäume;
- auf der mit Nr. 4 bezeichneten Fläche ~~[8]~~ 6 Bäume;
- ~~[auf der mit Nr. 5 bezeichneten Fläche 6 Bäume;]~~
- auf der mit Nr. 6 bezeichneten Fläche 9 Bäume. .

Vorhandene Gehölze, die erhalten werden, sowie mit Standortfestlegung nach A 8.2 festgesetzte Pflanzgebote sind anzurechnen. ~~Auf den mit Nr. 2 und Nr. 5 bezeichneten Flächen ist eine anteilige Anpflanzung von Bäumen nicht gefordert.~~



zu pflanzender standortheimischer Baum (Standortfestlegung – Lage geringfügig veränderbar) (s. Pflanzliste B 4.1)

8.3 Die aufgrund der Gebote gepflanzten Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8.4 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
 Mindestpflanzgröße: Bäume: Stammumfang 16–18 cm
 Obstbäume: Hochstamm Stammumfang 14-16 cm
 Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm
 Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung vorzunehmen

8.5 Grundstücksflächen, welche weder überbaut, noch als Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

8.6 Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und dergleichen sind wasserdurchlässig zu befestigen (Platten, Pflaster, wassergebundene Decke u. ä.), soweit nicht zwingende Vorschriften zum Gewässerschutz aufgrund der Nutzung eine Oberflächenversiegelung vorschreiben.



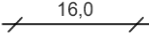
8.7 Zäune und Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.

9 Verkehrsflächen

9.1  Straßenbegrenzungslinie

9.2 Ein- bzw. Ausfahrten/ Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

- 9.2.1  Ein- und Ausfahrt
- 9.2.2  Ein- und Ausfahrtbereich
- 10 **Bemaßung**
- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenze

572/4

Flurstücksnummer, z. B. 572/4



bestehende Bebauung

2 Wasserwirtschaft

- 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig zu versickern. Eine gezielte Versickerung durch Mulden, Schächte oder Rigolen ist nachrangig vorzusehen. Rückhalteeinrichtungen (Zisternen) zur Beregnung von Grünflächen werden begrüßt. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Bei Beachtung der Anforderungen der NWFreiV vom 01.10.2008 bedarf das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser auch aus gewerblich genutzten Grundstücken keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der Grundsätze gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu planen. Für Dachflächen und Regenwasserableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
- 2.2 Eine Hochwassergefährdung durch Schmelzwasserabfluss ist nicht auszuschließen. Hauptgebäude sind (s. Festsetzung A 6.1) dementsprechend hoch anzuordnen. Es wird empfohlen, Kellertreppen und Lichtschächte bis zur Höhe Fertigfußboden hochzuführen. Eine wasserdichte Ausführung der Keller und der anschließenden Schächte von Kellertreppen und Lichtschächte von Kellerfenstern und sonstiger mit dem Hauptgebäude verbundener Öffnungen außerhalb der Gebäude wird empfohlen.

- 3 Boden
- 3.1 Aufgrund archäologische Fundstellen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Es wird darauf zudem hingewiesen, dass evt. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.
- 3.2 Verdachtsmomente auf Altlasten durch Bodenverfüllungen, Ablagerungen oder sonstigen Gefahrenpotenziale für die menschliche Gesundheit im Plangebiet sind der Gemeinde nicht bekannt.
Sollten während der Erdarbeiten organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten auftreten, die auf eine Altablagerung hindeuten, so sind die Arbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt sind unverzüglich zu informieren.
- 3.3 Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und max. 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- 4 Grünordnung
- 4.1 Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Bäume und Sträucher sind folgende heimische Gehölze zu verwenden:
- | | |
|---|--|
| <p>Bäume:
Feldahorn
Mehlbeere
Winterlinde
Rotbuche
Stieleiche
Bergahorn
Hainbuche
Bergulme
Eberesche</p> <p>sowie alle regionaltypischen
Obstbäume als Hochstamm</p> | <p>Sträucher:
Kornelkirsche
Wildapfel
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Roter Hartriegel
Eingriffeliger Weißdorn
Hasel
Salweide
Rote Heckenkirsche
Wolliger Schneeball
Purgier Kreuzdorn
Europäisches und breitblättriges Pfaffenhütchen</p> |
|---|--|
- 4.2 Mit dem jeweiligen Bauantrag ist zur Beurteilung des Bauvorhabens gem. Art. 64 Abs. 2 BayBO ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5 Immissionsschutz

- 5.1 Es ist davon auszugehen, dass im Mischgebiet grundsätzlich die regulären Arbeitszeiten im Zeitraum zwischen 7:00 und 18:00 Uhr werktags liegen. Nachtarbeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ist nicht vorgesehen (Betrieb einer SB-Waschanlage ggf. auch an Sonn- und Feiertagen zwischen 13:00 und 18:00 Uhr.).

6 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

7 Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art sollen im besiedelten Bereich unterirdisch verlegt werden.

8 Kommunale Satzungen

- 8.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuchstal liegt derzeit vor in der Fassung vom 06.07.2010 und ist rechtskräftig seit 12.07.2010.

- 8.2 Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Fuchstal liegt derzeit vor in der Fassung vom 16.02.2022 [~~16.12.2003~~] und ist rechtskräftig seit 19.02.2022 [~~20.12.2003, mit der Änderungssatzung in der Fassung vom 01.08.2007, rechtskräftig seit 06.08.2007~~].

- 8.3 Die Satzung der Gemeinde Fuchstal über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe liegt derzeit vor in der Fassung vom 25.01.2021 einschließlich der Änderungssatzung vom 19.03.2021 und ist rechtskräftig seit 01.02.2021.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde

Fuchstal, den

.....
Erwin Karg, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.11.2024 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2025 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2025 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.07.2025) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Fuchstal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fuchstal, den

(Siegel)

.....
Erwin Karg, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Fuchstal, den

(Siegel)

.....
Erwin Karg, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Fuchstal, den

(Siegel)

.....
Erwin Karg, Erster Bürgermeister