

Gemeinde

Fuchstal

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Leeder, nördlich der Bahnhofstraße

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

FUC 2-55

Bearbeiter: OP

Plandatum

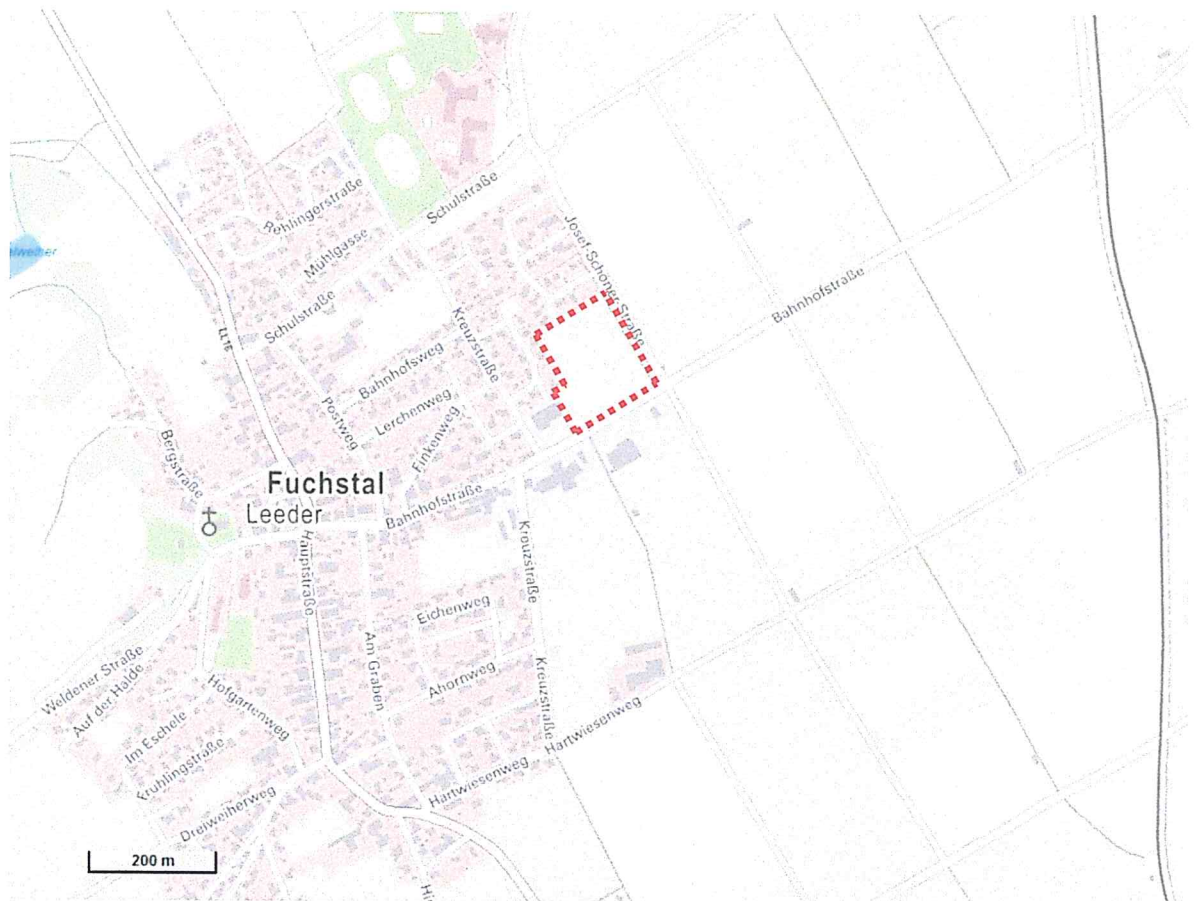
16.05.2019 / 08.08.2019 (unveränderte Fassung
für den Satzungsbeschluss)



Satzung

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



Lageplan



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22. 06.2018

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich, Abgrenzung von Teilgebieten

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung von Teilgebieten mit unterschiedlicher baulicher Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.3 **MI 1** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, mit Bezeichnung eines Teilgebietes, hier z.B. Mischgebiet, Teilgebiet 1.
- 2.4 Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO sind unzulässig.
- 2.5 **SO Einzelhandel** Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO. Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- 2.6 Zulässig sind Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200qm. Der Nonfood-Anteil darf 20% der Verkaufsnutzfläche nicht überschreiten.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,4** Höchstzulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, hier z.B.: max. 0,4
- 3.2 Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch erdgeschossige verglaste Anbauten (Wintergärten) bei Wohngebäuden um 15 qm überschritten werden.
- 3.3 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig im Wohngebiet bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,4, im Mischgebiet bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,6 und im Sondergebiet bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,7.
- 3.4 **GFZ 0,6** Höchstzulässige Geschossflächenzahl, gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, hier z.B.: max. 0,6
- 3.5 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind einschließlich der zugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 3.6 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier z.B.: max. zwei Vollgeschosse

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

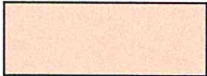
- 4.1 Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (nachrichtlich: allseits freistehende Gebäude mit Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen) und Doppelhäuser (nachrichtlich: zwei an der gemeinsamen seitlichen (Nachbar-)Grenze aneinander gebaute, im Übrigen freistehende Häuser) zulässig. Für das Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise: Baukörper bis zu 60 m Länge sind zulässig.


- 4.2  Baugrenze


- 4.3 Abstandsflächen: Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Stellplätze sind nachzuweisen gemäß Satzung der Gemeinde in jeweils gültiger Fassung. Zufahrten sind im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet in den Teilgebieten MI 2 und MI 3 auf eine Zufahrt/Grundstück und eine Breite von höchstens 6 m beschränkt. Für den Teilbereich des WA mit der Festsetzung „GFZ 0,45“ sind abweichend zwei Zufahrten zugelassen.

- 5.2  Vorgartenzone:
Im gekennzeichneten Bereich sind Nebengebäude, Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

- 5.3  Von Bebauung freizuhaltende Fläche:
Im gekennzeichneten Bereich sind bauliche Anlagen oberhalb der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße nicht zulässig.

- 5.4  Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, gemäß Einschrieb:

Na	Nebenanlagen
StPl	Stellplätze
Ga	Garagen

- 5.5 Im Sondergebiet sowie im Mischgebiet im Teilgebiet MI 1 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen sowie den nach Festsetzung A 5.4 eigens dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

- 5.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet in den Teilgebieten MI 2 und MI 3 sind Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken außerhalb der nach Festsetzung A 5.2 festgelegten Vorgartenzone allgemein zulässig – vorbehaltlich der Einschränkung nach Festsetzung A 5.3.

6 Höhenlage von Gebäuden

- 6.1 Die Erschließungsebene von Hauptgebäuden und Garagen ist auf die Höhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße zu beziehen: Hauptgebäude müssen mit Oberkante (OK) Fertigfußboden mindestens 0,2 m und dürfen im Eingangsbereich höchstens 0,3 m über OK der Erschließungsstraße angeordnet werden. Garagen sind mit OK Fußboden höchstens 0,15 m über OK der Erschließungsstraße anzuordnen.
- 6.2 Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt max. 6,5 m. Die Wandhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden bis zur Schnitthlinie von Wand und Dachhaut, gemessen senkrecht zur Außenwand.
- 6.3 Die Firsthöhe von Hauptgebäuden ist auf höchstens 9 m beschränkt.




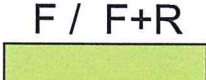

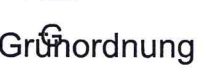

7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 Fassaden sind verputzt, mit matt beschichteten Fassadenplatten oder mit Holzverschalung zu erstellen. Unzulässig sind verspiegelte Fassaden oder reflektierende Metallfassaden. Im Sondergebiet sowie im Mischgebiet im Teilgebiet MI 1 sind auch Glasfassaden zulässig.
- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern und mittigem First auszubilden. Im Mischgebiet und im Sondergebiet sind nur Satteldächer mit mittigem First und Pultdächer zulässig. Im Sondergebiet sind auch Flachdächer zulässig, soweit diese höchstens ein Viertel der Summe der Gebäudeflächen einnehmen.
- 7.3 Die Dachneigung ist auf 15°-25° begrenzt. Im Sondergebiet sind unter der Voraussetzung von Festsetzung A 7.2 Satz 2 auch Dachneigungen von 0 - 15° zulässig.
- 7.4 Die Dachdeckung von geneigten Dachflächen ist auf kleinformartige Dachziegel oder Dachsteine in rotem bis rotbraunem, im Mischgebiet auch in grauem bis dunkelgrauem Farbton beschränkt. Im Mischgebiet und im Sondergebiet sind darüber hinaus Blechdeckungen in breiten Bahnen in den Farben des Materials (z. B. Zink oder Kupfer), im Sondergebiet auch Beschichtungen oder Dachfolien in Grautönen 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.
- 7.5 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 7.6 Dächer sind mit dem First in Längsrichtung der Baukörper anzuordnen.
- 7.7 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur in statischer Form zulässig – insbesondere unzulässig sind Werbeträger, die durch eigenen Antrieb, Wind oder Beleuchtung ein bewegtes Bild vermitteln. Ebenso unzulässig sind aufblasbare und akustische Anlagen.
- 7.8 Werbeanlagen sind auf Fassaden zu beschränken. Insbesondere unzulässig sind Werbeanlagen, die die Dachtraufe oder Attika überragen sowie Werbeanlagen an

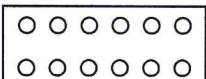
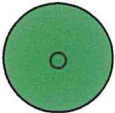

Einfriedungen. Die Gesamtfläche unbeleuchteter Werbeanlagen an Gebäuden darf nicht mehr als 5 % der jeweiligen Wandfläche betragen. Die Gesamtfläche beleuchteter Werbeanlagen darf nicht mehr als 2,5 % der jeweiligen Wandfläche betragen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zeitlich begrenzt. Sie darf nur im Zeitraum einer Stunde vor den Öffnungszeiten und einer Stunde nach den Öffnungszeiten betrieben werden. Im Mischgebiet MI 1 ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von max. 3 m und einer Fläche je Betrieb von max. 1,5 qm zulässig. Im Sondergebiet sind Werbeanlagen beschränkt auf max. 10 qm pro Gebäudeseite je Betrieb, am Gebäude oder freistehend, max. Höhe 5m.

- 7.9 Solarkollektoren sind an Wänden und auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind parallel zu Wänden bzw. auf den Dächern parallel zur Dachfläche anzubringen.
- 7.10 Die Festsetzungen A 7.1 (Fassaden), A 7.3 (Dachneigung) und A 7.4 (Dachdeckung) sind nicht anzuwenden auf vollständig verglaste Wintergärten; die Festsetzungen A 7.3 und A 7.4 gelten nicht für Terrassenüberdachungen.

8 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen/ -leitungen, mit Geh-/ Fahr-/ Leitungsrecht zu belastende Flächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2.2  private Verkehrsfläche
- 8.3  Fußweg/ Fuß- und Radweg
- 8.4  Straßenbegleitgrün (Teil der öffentlichen Verkehrsfläche)
- 8.5  Ein- und Ausfahrt

9 Grünordnung

- 9.1  Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen und Bäumen (s. Pflanzliste B 5.1): die so festgelegten Flächen sind mit einer Pflanzdichte von mind. 3 Gehölzen/ 10 qm Fläche zuzüglich 1 Baum/ 400 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche durch Standortvorgabe nach A 9.2 festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 9.2  zu pflanzender standortheimischer Baum (Standortfestlegung - Lage geringfügig veränderbar) (s. Pflanzliste B 5.1).
- 9.3  zu erhaltender Baum

9.4 Auf privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet in den Teilbereichen MI 2 und MI 3 sind je 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Im Sondergebiet und im Mischgebiet, Teilbereich MI 1, ist innerhalb der Stellplatzfläche ohne Vorgabe einer bestimmten Lage in Abweichung von der Stellplatzsatzung 1 Baum/ 10 Stellplätze zur Untergliederung zu pflanzen (Dezimalwerte sind abzurunden). Die Bepflanzung der Fläche nach Festsetzung A 9.1 bleibt unberührt.

9.5 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

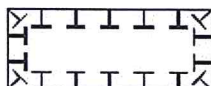
Die aufgrund der Gebote gepflanzten Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode artgleich zu ersetzen.

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

9.7 Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und dergleichen sind wasserdurchlässig zu befestigen (Platten, Pflaster, wassergebundene Decke u. ä.). Im Sondergebiet ist alternativ auch eine Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über die belebte Bodenzone geeigneter Grünflächen zulässig.

9.8 Zäune und Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thuja- und Scheinzypressenhecken sind unzulässig.

9.9 Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich, die auf entsprechend bereitgestellten Flächen getroffen werden bzw. bereits umgesetzt wurden. Zugeordnet wird dem Eingriff im Bereich der Flurstücke Nr. 534/1 und 534/10 (SO) eine 3.198 qm große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 757, Gmk. Leeder, auf der die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden. Zugeordnet werden der übrigen Eingriffsfläche eine 3.344 qm große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1197, Gmk. Asch, sowie eine 3.244 qm große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2.480, Gmk. Leeder, die vom Öko-konto der Gemeinde Fuchstal abgebucht werden.

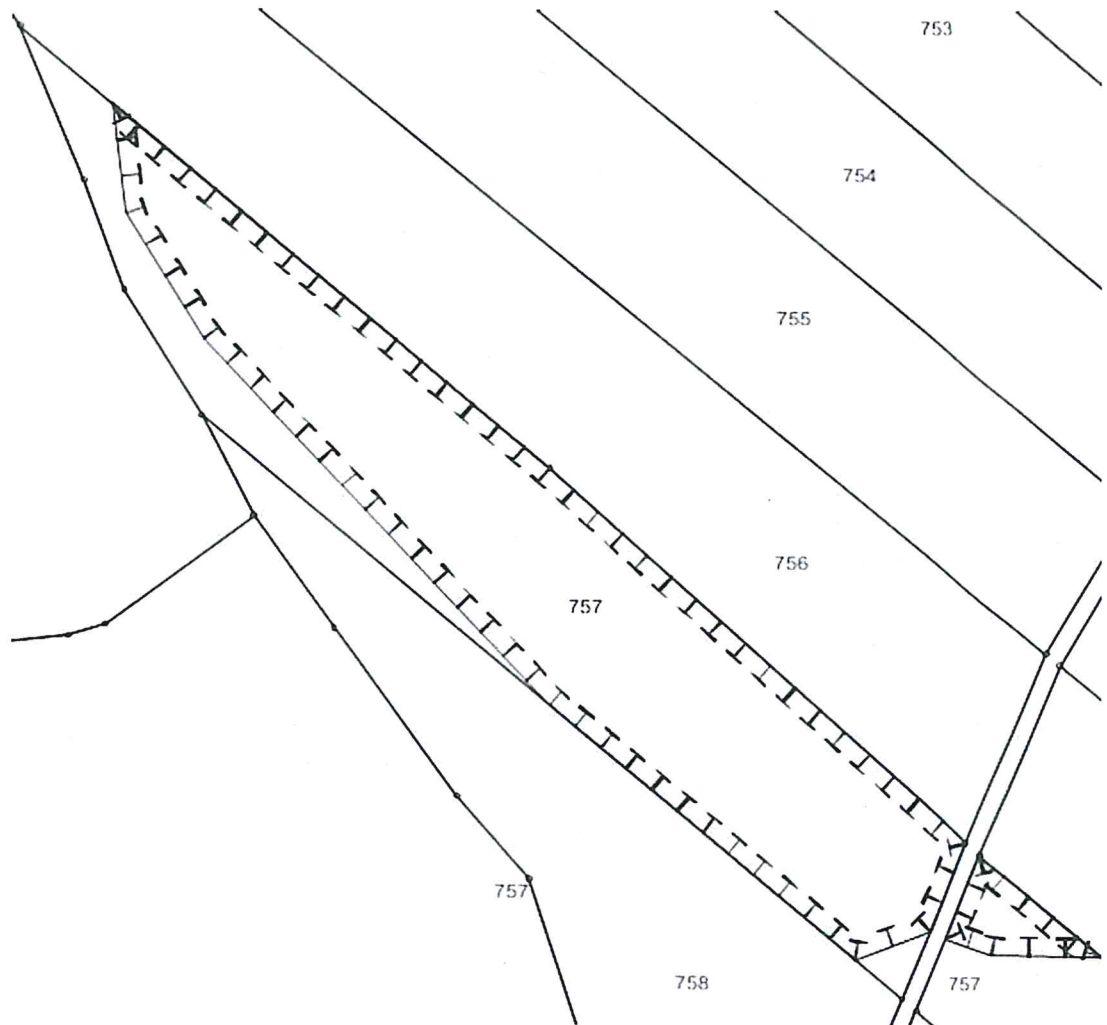


Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche

Auf der Ausgleichsfläche Grundstück Fl.Nr. 757 der Gemarkung Leeder sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Rodung eines Großteils der Gehölze und Entfernung aus der Fläche
- Stehenlassen einzelner großer Einzelbäume sowie der grabenbegleitenden Bäume

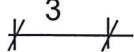
- 1. und 2. Jahr: Mahd der Fläche 2x pro Jahr, einmal im Frühsommer (Juni), einmal im Herbst (September - November); Abtransport des Mähguts
- Ab 3. Jahr: Mahd der Hälfte der Fläche 1x pro Jahr ab September; Abtransport des Mähguts; jährlicher Wechsel mit zweiter Hälfte der Fläche




Umgrenzung der Ausgleichsfläche auf Flurstück 757 (T-Linie) M 1:1.000

- 9.10 Die gewachsene Geländeoberfläche ist im Wesentlichen zu erhalten. Es sind nur Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Darüber hinaus sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen an Hauptgebäuden, beschränkt auf eine Tiefe von max. 2,0 m und in der Summe je Gebäudeseite auf eine Breite von max. 2 m, zulässig.
- Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind ausnahmsweise Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine oder Holzpalisaden zu verwenden. Die Errichtung von Betonmauern oder die Böschungsausbildung mit Betonfertigteilen ist nicht gestattet.
- Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen unzulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist an das natürliche Gelände anzuschließen. An öffentlichen Verkehrsflächen ist ohne Stützmauern mit flachem Gefälle (mindestens 1:10) anzuschließen.

10 Bemaßung





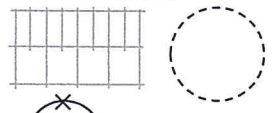
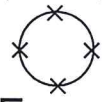
- 10.1  Maßzahl in Metern, hier z.B. 3 m

B Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

- 1.1 [nachrichtliche Übernahmen sind derzeit nicht vorhanden]
- 1.2  **Hochwassergefahren-
Fläche HQ100** Noch nicht förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet/ Risikogebiet (Vermerk nach §9 Abs. 6a S.2 BauGB)

C Hinweise

1 Planzeichen

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.3  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.4 **538** Flurstücksnummer, hier z.B. 538
- 1.5  bestehende Bebauung
- 1.6  geplante Bebauung/ Bebauungsvorschlag und Baumstandorte (ohne Verbindlichkeit)
- 1.7  Disponibler Bestandsbaum
- 1.8 **E** Eigentümerweg

2 Hinweis zur Grund- und Geschossflächenzahl

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet die Flächen für Hauptgebäude mit Erkern, Terrassen, Anbauten, den zulässigen Nebenanlagen, etc. Die zulässige Überschreitung beinhaltet darüber hinaus die Anrechenbarkeit von den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist gemäß § 20 BauNVO zu ermitteln.

3 Wasserwirtschaft

- 3.1 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 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.

- 3.2 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- 3.3 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. (Insbesondere Festsetzung A 9.10 entbindet nicht von entsprechenden Vorsorgemaßnahmen.)

4 Boden

- 4.1 Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.
- 4.2 Verdachtsmomente auf Altlasten durch Bodenverfüllungen, Ablagerungen oder sonstigen Gefahrenpotenziale für die menschliche Gesundheit im Plangebiet sind der Gemeinde nicht bekannt.
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
- 4.3 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.

5 Grünordnung

- 5.1 Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Bäume und Sträucher sind folgende heimische Gehölze zu verwenden:

Bäume:	Sträucher:
Feldahorn	Kornelkirsche
Mehlbeere	Wildapfel
Winterlinde	Hundsrose
Rotbuche	Schwarzer Holunder
Stieleiche	Roter Hartriegel
Bergahorn	Eingriffeliger Weißdorn
Bergulme	Hasel
Eberesche	Salweide
sowie alle	Rote Heckenkirsche
regionaltypischen	Wolliger Schneeball
Obstbäume	Purgier Kreuzdorn
als Hochstamm	Europäisches und breitblättriges Pfaffenhütchen

Der Kreisverband für Gartenbau und Landespflege e. V. des Landkreises Landsberg am Lech hat eine Liste regionaltypischer Obstsorten zusammengestellt. Diese werden zur Bepflanzung der Hausgärten empfohlen.

- 5.2 Die Anpassung von Standorten der Straßenbäume an Grundstückszufahrten erfolgt unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume. Pflanzflächen für Bäume dürfen nicht durch technische Anlagen (Schächte, Straßenlaternen o. ä.) beeinträchtigt werden.
- 5.3 Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden. An größeren Glasflächen (insbesondere Wintergärten) sollen Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.
- 5.4 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengealtungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

6 Immissionsschutz

- 6.1 Es ist davon auszugehen, dass die regulären Arbeitszeiten in gewerblich genutzten Bereichen grundsätzlich von 7.00 bis 18.00 Uhr Werktags liegen. Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) hat Betriebsruhe mit Ausnahme des Betriebes haustechnischer Anlagen im geräuscharmen Modus zu herrschen.
- 6.2 Die prinzipielle schalltechnische Verträglichkeit der geplanten SO-, MI- und WA-Gebiete innerhalb des Plangebietes in Bezug auf Gewerbegeräusche wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der Untersuchung Bericht Nr. 215123 / 3 vom 04.07.2018 (ergänzt durch Stellungnahme Nr. 215123 / 4 vom 10.10.2018) des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. Es wird gefordert, die schalltechnische Verträglichkeit der anzusiedelnden Gewerbebetriebe im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der konkreten Bauanträge zu prüfen (Ausnahmen sind bei lärmarmen Nutzungen im MI 2 und MI 3 möglich). In diesem Zuge werden dann konkrete bauliche, technische und organisatorische Schallschutzmaß-

nahmen (z.B. Begrenzung der Schalleistung von haustechnischen Anlagen) festgelegt.

- 6.3 Durch die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden und Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

7 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Die Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicherzustellen.

8 Erschließung

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

9 Kommunale Satzungen

- 9.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuchstal liegt derzeit vor in der Fassung vom 06.07.2010 und ist rechtskräftig seit 12.07.2010.
- 9.2 Die Einfriedungssatzung der Gemeinde Fuchstal liegt derzeit vor in der Fassung vom 16.12.2003 und ist rechtskräftig seit 20.12.2003, mit der Änderungssatzung in der Fassung vom 01.08.2007, rechtskräftig seit 06.08.2007.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017 und 2018 (Lageplan Ausgleichsfläche)
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.

Planfertiger


München, den ~~04.10.2019~~ 04.08.2019

i.A. 

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Fuchstal, den 10.09.2019


Erwin Karg, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen; der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10. 2017 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2018) hat in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2018) hat in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019. bis 26.07.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019. bis 26.07.2019 beteiligt.
8. Die Gemeinde Fuchstal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.08.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Fuchstal, den 10.08.2019

Erwin Karg, Erster Bürgermeister

10. Ausgefertigt



Fuchstal, den 10.08.2019

Erwin Karg, Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 13.9.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Fuchstal, den 01.10.2019

Erwin Karg, Erster Bürgermeister