

Fuchstal  
Landsberg am Lech



Bebauungsplan  
„Asch Ortskern 2“  
gemäß § 13a BauGB

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in **ROT**

Entwurf  
i.d.F. vom 21.11.2025

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Anlage 1 zur Satzung, Anlage zur Begründung: Kartierung des Grünbestandes

<b>Auftraggeber</b> <b>Gemeinde Fuchstal</b> Bahnhofstraße 1 86925 Fuchstal-Leeder	Tel.: 08243.9699.0 Fax: 08243.9699.25
<b>Planung Städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de
<b>Planung Grünordnung / Ausgleich / Grünkartierung</b> Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661856 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

# Satzung der Gemeinde Fuchstal für den Bebauungsplan „Asch Ortskern 2“, gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Fuchstal folgende Satzung:

## § 1 Inhalt des Bebauungsplans

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 37 /28 (Molkereiweg) /29 /30 (Fußweg) /33 /34 (TF, Ascher Bahnhofstraße) /35 /36 /55 /56 /57 /58 (TF, Molkereiweg) /59 /76, 81, 81/1, 81/2, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 88/2, 88/3, 89, 90, 91, 94, 94/1, 98, 99, 100/2, 101, 103, 103/1, 103/2, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 120/1, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 127/2, 128, 128/2, 128/3, 129, 130, 130/1, 131, 123/2, 132/3, 133, 133/1, 493/12, 493/13 (Gartenanger), 494, 494/4, 493/7, alle Gemarkung Asch. Das Plangebiet weist eine Größe von 4,5 ha auf.

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.11.2025. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) für Hauptgebäude und die Wandhöhe.  
*Hinweis:* Soweit im Bestand durch die Geländesituation oder durch Umbaumaßnahmen vor Erstellung dieses Bebauungsplanes ein weiteres Geschoss im Untergeschoss entstanden ist, gilt hier Bestandsschutz. Dies gilt auch für Ersatzbauten.
- 3.1.1 Die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO für die dort genannten Anlagen ist beschränkt bis zu einer GRZ von 0,6 falls dieser höher ist als die Überschreitungsmöglichkeit gegenüber der festgesetzten Grundfläche.
- 3.2 Hauptgebäude müssen eine Wandhöhe von mindestens 4,40 m aufweisen.  
Die maximal zulässige Wandhöhe ist der **Planzeichnung-Anlage 1 der Satzung** zu entnehmen. Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte traufseitige Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO.  
Folgende Baufenster (Baudenkmäler) sind von der Mindest-Wandhöhe ausgenommen:  
12a, 15, 21, 22, 25a, 28
- 3.3 Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude wird für die einzelnen Baufenster gesondert festgesetzt. Hierzu gilt Anlage 1 der Satzung.

## § 4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, Größe des Baugrundstücks

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Im Übrigen gilt Bestandsschutz.
- 4.2 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- 4.3 Die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Hauptgebäuderichtungen (Firstrichtung) festgesetzt.
- 4.4 Im Plan sind auch Baulinien mit Schaugiebeln definiert. An dieser Seite ist das Gebäude bei einem Ersatzbau so zu errichten, dass ein durch Fenstereinteilung symmetrisch angeordneter Schaugiebel entsteht. Die Fensterzeilen des Schaugiebels sind als symmetrische Lochfassade mit einheitlichem Fensterbild zu gestalten.

- 4.5 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Bei senkrechter Zufahrt ist ein Abstand von 5 m zur Hinterkante Straße einzuhalten. Bei seitlicher Zufahrt gilt ein Mindestabstand von 2 m zur Hinterkante Straße (Straßenbegrenzungslinie).
- 4.6 Es wird bei Neuteilung für die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> und für Baugrundstücke für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt. Für Einzelhäuser mit mehr als 2 WE wird eine Grundstücksgröße von mindestens 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### § 5 Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Bebaubarkeit der Bauplätze mit den Indexzahlen 38a, 38b, 39, 40, 41, 41a, 42, 45, 46a und 47a eingeschränkt:
- 5.1.1 Eine zivilrechtliche Sicherung der Erschließung des Baugrundstücks für Verkehrs-, und auch die erforderlichen Kanal- und Leitungsanschlüsse liegt vor; ggf. ergänzt durch erforderliche Verpflichtungserklärungen. Dies kann auch durch Nachweis der eingetragenen Grunddienstbarkeit erfolgen.
- 5.1.2 Das Grundstück liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße mit den erforderlichen Erschließungstrassen.
- 5.2 Bis zum Eintreffen von 5.1.1 oder 5.1.2 ist eine Bebauung des Grundstückes unzulässig.
- 5.3 Bis zum Ausbau der Privatstraße auf eine Zufahrtsbreite von mindestens 5 m ist je Baufenster maximal eine Wohneinheit zulässig.

#### § 6 Grünflächen

- 6.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grünflächen sind flächig zu begrünen und als solche zu erhalten. In diesen Flächen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt. Generell sind die ortsbildprägenden Bäume auf Dauer zu erhalten. In Abhängigkeit von der Nutzung ist eine Veränderung der Art (gemäß Pflanzliste) und eine geringfügige Abweichung von dem Pflanzstandort (max. 5 m) zulässig.
- 6.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind zu begrünen.
- 6.3 Bei Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen sind folgende Qualitäten einzuhalten:

##### Pflanzgüte für Bäume:

1. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm
2. Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

##### Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Die Auswahl hat gemäß nachstehender Listen zu erfolgen:

##### Bäume 1. Wuchsordnung

Tilia cordata	Winterlinde **
Tilia platyphyllos	Sommerlinde **
Fagus sylvatica	Rotbuche **
Quercus robur	Stieleiche **
Acer pseudoplatanus	Bergahorn **
Ulmus glabra	Bergulme

##### Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Betula pendula	Birke **
Carpinus betulus	Hainbuche **
Crataegus laevigata	Rotdorn
Sorbus domestica	Speierling

Die mit \*\* gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

##### Obstbäume

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.

##### Sträucher

Crataegus monogyna	Weißdorn
--------------------	----------

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Salix caprea	Salweide
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa sp.	Wildrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus **naturschutzfachlichen Gründen sind** fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes **begrenzt**: ihr Anteil beträgt maximal 10 % der heimischen Arten. Thuja, Scheinzypressen und Blaufichte / Blautanne sind nicht zulässig.

- 6.4 **Hinweis:** Bei den Genehmigungsplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen. (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße)

## § 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude

(nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- 7.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und –Neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 8 BayBO. Bei der Fassadengestaltung sind Putzfassaden mit hellen Farben und unbehandelte Holzschalungen zu bevorzugen, keine grellen Farbtöne (außer Weiß). Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in roter bis brauner Farbe zu erfolgen (anthrazitfarbene Dachpfannen sind unzulässig). Dachbegrünungen sind ausnahmsweise zulässig.
- 7.2 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln.
- 7.3 Erker sind an allen der Straße zugewandten Seiten nicht zulässig.
- 7.4 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Die Gebäude sind länger als breit auszuführen, wobei die Traufseite des Gebäudes um mindestens 1/3 länger sein muss als die Giebelseite.
- 7.5 Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 0,50 m zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgarageneinfahrten und Kellerabgänge.
- 7.6 **Solarenergieanlagen** sind sowohl integriert in die Dachfläche als auch auf dem Dach (bis max. 15 cm über Dachfläche) zulässig. Aufständereien auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.
- 7.7 Es sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen symmetrische Satteldächer vorgeschrieben. Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,60 – 1,20 m. Für Garagen und Nebengebäude gilt kein Mindestüberstand. Zulässig sind Dachneigungen von 18° – 48°. Abweichungen von den Dachneigungen sind ausnahmsweise für Nebenanlagen, Carports sowie untergeordnete Anbauten zulässig.
- 7.8 Es sind ausschließlich folgende Dachaufbauten zulässig: Widerkehr, Zwerchgiebel, Giebelgaube, Schleppgaube. Als Dacheinbauten sind Dachflächenfenster zulässig.
- 7.9 Die Summe der Dachaufbauten darf 1/3 der gesamten Gebäudelänge pro Dachseite nicht überschreiten.
- 7.10 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 38° Dachneigung zulässig.
- 7.11 Dachgauben sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig.
- 7.12 In der 2. Ebene des Dachgeschosses sind nur unbedingt notwendige Ausstiege und Belichtungen in Form von Dachflächenfenstern zulässig.

- 7.13 Es ist nur eine Art von Dachaufbauten für die komplette Gebäudeeinheit (Dächer) zulässig. Ausnahme: Bei traufständigen Gebäuden ist an der der Straße abgewandten Seite auch eine andere Art von Dachaufbauten zulässig.
- 7.14 Je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel oder ein Widerkehr zulässig. Diese müssen in Bezug auf die Dachneigung, mit einer maximalen Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt sein und müssen wie das Hauptgebäude eingedeckt sein.
- 7.15 Giebelgauben dürfen eine maximale Toleranz von 5° gegenüber der Dachneigung des Hauptgebäudes aufweisen. Giebelgauben oder Schleppgauben müssen wie das Hauptdach oder in Blech gedeckt sein.
- 7.16 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 7.17 Geschlossene Balkongeländer sind unzulässig.
- 7.18 Die OK FFB EG darf maximal 0,30 m über der mittleren Höhe Hinterkante Straße der erschließenden Straße im Eingangsbereich liegen.
- 7.19 Einfriedungen  
Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Fuchstal in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7.20 Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, wobei außerhalb des in der Planzeichnung markierten Entwicklungsbereiches auch verkürzte Abstandsflächen i.S.d. Abs. 5 Satz 2 zulässig sind, sofern sich historisch diese engeren Verhältnisse ergeben haben oder durch die Satzung Außenwände dort errichtet werden dürfen oder müssen.  
*Hinweis:* Bei diesen Unterschreitung können sich auf den nachfolgenden Ebenen gegebenenfalls Auflagen oder Einschränkungen gegenüber ergeben.

## § 8 Garagen / Stellplätze und Nebengebäude

### ~~Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplatz und Zufahrt:~~

- 8.1 Je Wohneinheit (WE) sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Es gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuchstal in ihrer jeweils **rechtskräftigen** Fassung.
- 8.2 Die Rampen von Tiefgaragen müssen grundsätzlich mit einem Gebäude überbaut werden.
- 8.3 Garagen und Nebengebäude sind bezüglich Dachform, verwendeter Materialien und Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen einheitlich zu gestalten bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe.
- 8.4 Zufahrten dürfen **entlang der Hinterkante Straße je Baugrundstück** maximal 5 m breit sein.
- ~~8.5 Schotterterrassen sind zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO bis 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Grundstück sind auch außerhalb der vorgenannten überbaubaren Flächen zulässig, Vorgartenbereiche sind jedoch freizuhalten.~~

## § 9 Artenschutz

- 9.1 Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen sind mindestens zwei Wochen vor Durchführung der Arbeiten Abriss und Rodungen bei der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden. Vor den Arbeiten ist eine fachkundige Person hinzuzuziehen, die im Falle eines Vorkommens einer geschützten Art diese fachgerecht bergen und versorgen kann. Name und Kontaktdaten sind der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls zwei Wochen vor dem Beginn der Arbeiten (Abriss und Baumfällung) bekannt zu geben.  
Es wird zudem auf die Beratungsmöglichkeit beim Landratsamt in Landsberg am Lech hingewiesen.
- 9.2 Um die Durchlässigkeit bei Einfriedungen für Kleinsäuger (z. B. Igel) zu gewährleisten, empfehlen wir einen Mindestabstand von 10 cm (noch besser 15 cm) über dem Boden einzuhalten sowie auf eine Ausführung mit Sockel zu verzichten
- 9.3 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. auf für den Betriebsablauf notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und -zeit zu beschränken.  
In Bereichen, in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.  
„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampf lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt. (vgl. Leitfaden zur Eindäm-

mung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN))

§ 10 Hinweise

10.1 Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Bauordnungsamt, Landratsamt Landsberg am Lech, gemeldet werden müssen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10.2 Denkmalschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern nach dem BayDSchG eine Erlaubnispflicht besteht.

Zur Vermeidung von Schäden im Rahmen von Bautätigkeiten (bei Verdichtungsarbeiten, Tiefgaragenbau, etc.) an der Pfarrkirche St. Johannes Baptist sind geeignete Schutzmaßnahmen durch die Bauherren vorzusehen, die die Übertragung von Erschütterungen und die Schädigung der Bausubstanz verhindern.

10.3 Bodenschutz / Schutzgut Boden:

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

10.4 Immissionsschutz:

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Hofstellen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit oder des Viehverkehrs auch vor 6 Uhr morgens nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Immissionen der Kirche

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

10.5 Brandschutz:

Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicherzustellen.

§ 11 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Fuchstal,

Erwin Karg, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Anlage 1: zulässige Grundflächen und Wandhöhen für Hauptgebäude, nach Baufensterindex

Entwurf i.d.F. vom 21.11.2025

Seite 6 von 17

## Anlage 1:

zulässige Grundflächen und Wandhöhen für Hauptgebäude,  
nach Baufensterindex

Baufenster-index	Max. Grundfläche (Hauptgebäude) [m <sup>2</sup> ]	Max. Wandhöhe [m]	Wandhöhe Bestand [m]	Bemerkung
1.	441	6,5	5,7	
2.	132	5,8		unbebaut
3.	132	5,3	4,6	Neubau
4.	95	5,8	2,7	Nebengebäude im Bestand
5.	95	6,0	6,0	
6.	385	5,8	4,6	
7.	192	5,8		unbebaut
8.	-	-		Garagen im Bestand, kein Baufenster
9.	278	5,8	5,3	(mit Index 8)
10.	107	6,0		Nebengebäude im Bestand
11.	154	5,8	4,5	
12.	325	6,2	5,9	
12. a	30	5,1	5,1	„tiny house“
13.	274	7,0	7,0	
14.	260	7,0	7,0	
15.	123	k.F.		Denkmal, Köblergut
16.	82	5,8	5,6	
17.	435	5,8	5,6	
18.	456	5,8	5,3	
19.	275	5,8	5,5	
20.	121	5,2	3,85	
21.	138	k.F.		Denkmal, Bauernhaus
21. a	121	5,2		Nebengebäude
22.	268	k.F.		Denkmal, Mittertennhaus
23.	160	5,2	3,5	
24.	472	6,2	6,0	
24. a	100	5,2		unbebaut
25.	282	6,5	5,8	
26.	223	6,5	5,8	
27.	399	6,5	5,8	
27. a	190	5,2		Nebengebäude
28.	231	6,5	6,4	
29.	272	8,3	8,3	Ehem. Gasthaus
29. a	54	k.F.		Denkmal, Saletti
30.	320	5,8	5,3	
31.	146	5,8	5,8	
32.	159	k.F.		Denkmal, Köblergut
33.	206	5,8		Nebengebäude
34.	206	5,8	5,3	
35.	369	6,9	6,9	
36.	286	6,9	6,9	

Notation:

k.F.: keine Festsetzung (insbesondere bei Baudenkmälern)

Wandhöhe Bestand: ungefähre Bestandshöhen (Stand 24.09.2019)

grün: Baufenster im Entwicklungsbereich außerhalb des historischen Ortskerns

Baufenster-index	Max. Grundfläche (Hauptgebäude) [m <sup>2</sup> ]	Max. Wandhöhe [m]	Wandhöhe Bestand [m]	Bemerkung
37.	230	6,9		unbebaut
38.	-	-	-	Nebengebäude im Bestand
38. a	175	6,5		unbebaut
38. b	175	5,8		
39.	250	6,5		Nebengebäude im Bestand
40.	175	5,8		TF unbebaut
41.	250	5,8	5,0	Alte Schreinerei im Bestand
41. a	175	5,8		TF unbebaut
42.	175	5,8		unbebaut
43.	250	5,8	4,6	Gartenweg 4, Wohnhaus
44.	175	5,8		unbebaut
45.	175	5,8		unbebaut
46. a	175	5,8		Nebengebäude
47. a	225	5,8		Nebengebäude (abgerissen), Neubau
48.	543	6,9		Neubau

Notation:

k.F.: keine Festsetzung (insbesondere bei Baudenkmälern)

Wandhöhe Bestand: ungefähre Bestandshöhen (Stand 24.09.2019)

grün: Baufenster im Entwicklungsbereich außerhalb des historischen Ortskerns

## Begründung

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Fuchstal die Absicht die das Ortsbild prägenden Strukturen durch gezielte Festsetzungen zu bewahren und gleichzeitig ein maßvolle Nachverdichtung zu erzielen. Dabei sollen die dorftypischen Bauten in Ihrer Höhenentwicklung und Stellung bewahrt bleiben. Der öffentliche Straßenraum ist geprägt von Vorgartenbereichen und alten Hofstellen, die durch Ihre unverbaute Situation den Historischen Ort prägen. Auf freien Flächen im Bereich von Hinterliegergrundstücken bietet sich zudem eine Nachverdichtung an. Durch den fortschreitenden Wegfall der Landwirtschaft sollen auch landwirtschaftliche Anwesen ausgebaut werden können. Hierzu soll der Wirtschaftsteil, ohne das Bauvolumen zu vergrößern genutzt werden.

Es werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft und festgelegt, insbesondere für rückwärtige Bereiche. Gleichzeitig soll auf den demographischen Wandel und die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft reagiert werden. Soweit es sich um leerstehende Gebäude handelt, sollen mit diesem Bebauungsplan Hinweise und Perspektiven entwickelt werden, wie künftig mit diesem Bestand umgegangen werden soll. Ein wichtiger Aspekt dabei ist auch die Wahrung des Umfelds der Baudenkmäler und die Bewahrung von Gebäudebeziehungen in Platzsituationen mit besonderem historischen bzw. optischen Wert.

Es sollte grundsätzlich der Dorf- und Mischgebietscharakter, wie er im Flächennutzungsplan vorgezeichnet wurde, beibehalten werden. Mit der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem Teil des Ortskerns erreicht werden. Soweit Festsetzungen mit dem gültigen Flächennutzungsplan nicht genau übereinstimmen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Südwestlich des gegenständlichen Plangebietes liegt der Bebauungsplan „Asch Ortskern 1“. Dieser trifft Festsetzungen, mit denen die ortstypischen Merkmale des ländlich geprägten Ortsteiles erhalten werden sollen. Der gegenständliche Bebauungsplan verfolgt dieselbe Intention. Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude soll sichergestellt werden, dass Neubauten sich ins Ortsbild einfügen.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 3,5 ha. Die zulässige Grundfläche bleibt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden keine neuen Vorhaben begründet, die eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder die Pflicht zu Maßnahmen im Fall von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BlmmSchG ist nicht gegeben. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Es werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant. Im Wesentlichen werden der Bestand an Bebauung und Verkehrsflächen und die wichtigen Grüngüter gesichert. Das Gebiet ist in sehr unterschiedlicher Dichte bebaut (GRZ bis zu ca. 0,83 , teils auch 0).

### 2. Lage, Größe und Bestand

#### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst einen Teil des zur Gemeinde Fuchstal gehörenden Dorfes Asch. Der betreffende Teil liegt in Asch östlich der Pfarrkirche, zwischen der Dorfstraße und der Römerkesselstraße. Erfasst wird der Bereich vom Schloßweg bis zur zweiten Bebauungszeile nördlich der Ascher Bahnhofstraße.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 37 /28 (Molkereiweg) /29 /30 (Fußweg) /33 /34 (TF, Ascher Bahnhofstraße) /35 /36 /55 /56 /57 /58 (TF, Molkereiweg) /59 /76, 81, 81/1, 81/2, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 88/2, 88/3, 89, 90, 91, 94, 94/1, 98, 99, 100/2, 101, 103, 103/1, 103/2, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 120/1, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 127/2, 128, 128/2, 128/3, 129, 130, 130/1, 131, 123/2, 132/3, 133, 133/1, 493/12, 493/13 (Gartenanger), 494, 494/4, 493/7, alle Gemarkung Asch. Das Plangebiet weist eine Größe von 4,5 ha auf.

Der genaue Umgriff, die einbezogenen Grundstücke sowie die Indexzahlen für die Baufenster sind der Bebauungsplanzeichnung bzw. dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

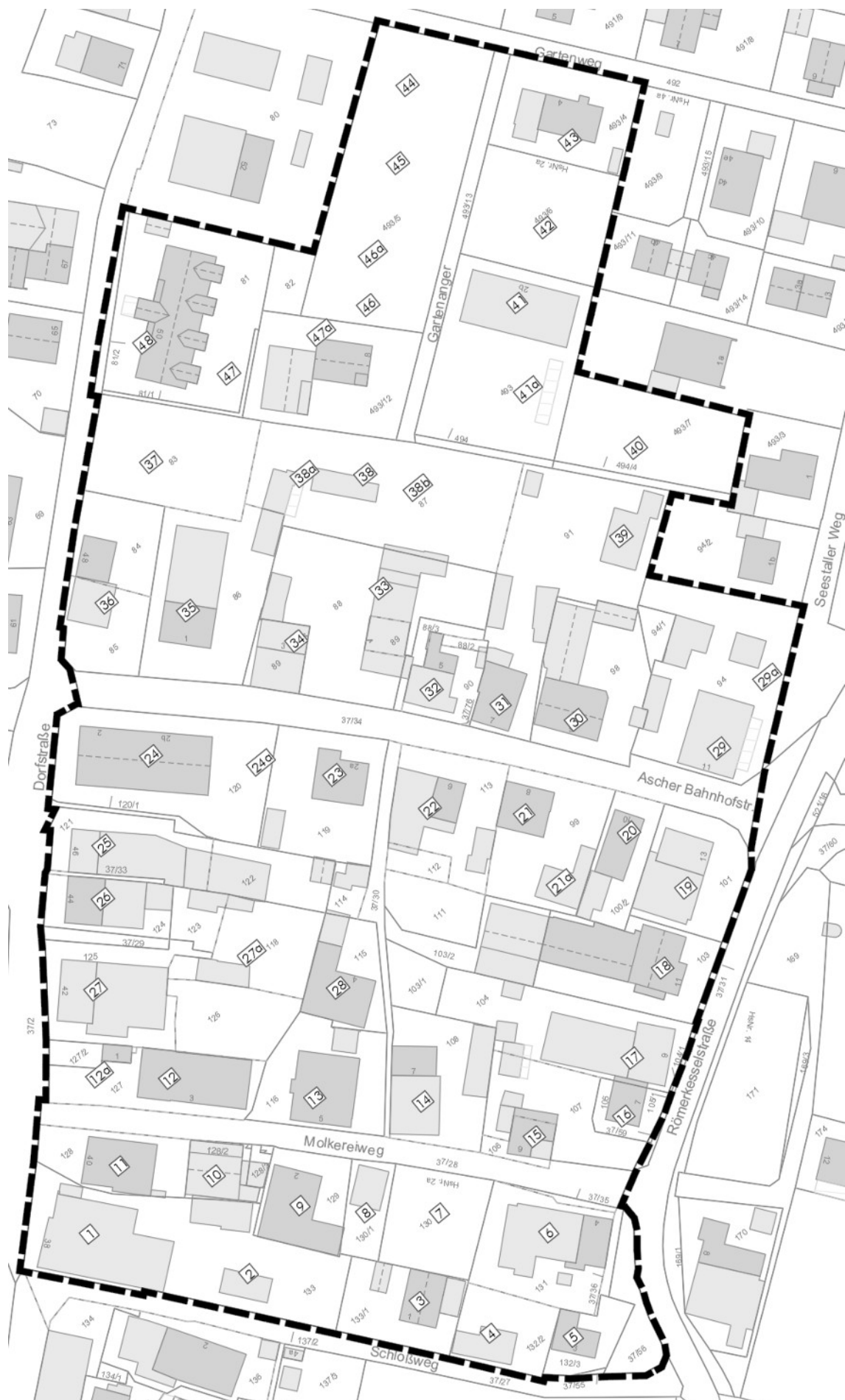


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Asch Ortskern 2“, **unmaßstäblich, gedreht**  
Entwurf i.d.F. vom 21.11.2025

## 2.2 Grünbestand

Der vorhandene Baumbestand soll auf den jeweiligen Grundstücken gesichert bleiben, insbesondere in der Grünfläche im Westen des Plangebietes. Hierzu wurde im September 2019 der Baumbestand fachmännisch aufgenommen, die wertvollen Standorte / Individuen kartiert und mit der vorliegenden Planung gesichert.

## 2.3 Bestandsnutzung

Der Planbereich ist dörflich strukturiert. Wohnnutzung in Neubauten liegen neben umgenutzten Althofstellen und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Die Baumassen entsprechen weitgehend den alten Hofstellen, auch wenn zwischen diesen kleinere Bauten mit Wohnnutzung oder als Nebengebäude eingestreut sind. Auch gewerbliche Nutzung findet in den mit vorwiegend naturroten Dachpfannen gedeckten Gebäuden mit vorwiegend symmetrischen Satteldächern statt. Quergiebel finden sich in erster Linie bei Bauten mit geringer Differenz der Längen von Giebel- und Traufseite. Die Nutzung von Solarenergie findet mit dachparallelen Paneelen auf einigen der süd- bzw. westausgerichteten Dachflächen statt. Die Durchgrünung des Gebietes ist im Nordosten am stärksten, im Südwesten gibt es nur einen kleinen Bereich grüner Gärten. Innerhalb des Plangebiets sammelt sich die Bebauung an der Dorfstraße und der Römerkesselstraße. Die Gebäude rücken auch an der Ascher Bahnhofstraße und dem Molkereiweg an die Straße heran und lassen im hinteren Bereich Hof- und Gartennutzungen vorherrschen.

Die Bebauung des historischen Ortskerns reichte ursprünglich bis zur Bauzeile östlich der Ascher Bahnhofstraße. In der historischen Kartengrundlage endet hier der enge Bebauungszusammenhang der Siedlungslage von Asch. Dies zeichnet sich auch in der vorliegenden Bebauungsstruktur ab. Östlich folgen modernere bauliche Entwicklungen.

Im Laufe der Aufstellung wurde im Bereich der Dorfstraße 50 / Baufensterindex 48 eine Eingabeplanung für ein Wohnhaus eingereicht. **Das Gebäude wurde zwischenzeitlich unter Berücksichtigung des laufenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan errichtet. Zusätzlich wurde das Nachbargrundstück Gartenanger 8 (Index 47a) errichtet, das nicht mit der Bauleitplanung abgestimmt wurde. Desgleichen ergaben sich im Bereich des Schlosswegs Nr. 1 (Index 3) bauliche Veränderungen. Hier wurde das Bestandsgebäude abgerissen und neue Gebäude errichtet. Die Baugrundstücke wurden hierbei auch neu zugeschnitten und eingemessen.**

## 2.4 Denkmalschutz

Im und um das Plangebiet gibt es einige Baudenkmäler. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bezeichnung	Beschreibung	Aktennr.; Nummer
Baudenkm.: Köblergut, Molkereiweg 9, Index 15	Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger verputzter Ständerbau mit Flachsatteldach und verschaltem Giebel, im Kern 1. Hälfte 18. Jh., Umbau des Stalls als Wohnraum und Garage, 1972.	D-1-81-121-31; 616201
Baudenkm.: Bauernhaus Ascher Bahnhofstraße 8, Index 21	Ehem. Bauernhaus, verputzter Ständerbau mit Flachsatteldach und verschaltem Giebel, 2. Hälfte 17. Jh.	D-1-81-121-21; 616191
Baudenkm.: Mittertennhaus, Ascher Bahnhofstraße 6 Index 22	Ehem. Mittertennbau, Putzbau mit einseitig herabgezogenem Flachsatteldach, 18. Jh. und 1. Hälfte 19. Jh.	D-1-81-121-20; 616190
Baudenkm.: Saletti, Ascher Bahnhofstraße 11, Index 29a	Saletti des Gasthauses Befreiungshalle, Holzständerbau mit Holzverbretterung, -vergitterung und Satteldach, wohl noch 19. Jh.	D-1-81-121-22; 616192
Baudenkm.: Köblergut, Ascher Bahnhofstraße 5, Index 32	Ehem. Kleinbauernhaus, Flachsatteldachbau mit Stüberlvorbau, erneuert 1810.	D-1-81-121-19; 616189

Bei den Denkmälern wurde mittels Baulinien der Bestand (z.B. im Ensemble bei Baufenster 21, 22, 32) zur Erhaltung gesichert. Dies erübrigt jedoch nicht die Beteiligung der Denkmalschutzbehörden.

Südwestlich außerhalb des Plangebiets, jenseits der Einfriedung des alten Schlosses (Baudenkm.), ist im Umfeld der Pfarrkirche St. Johannes Baptist ein Bodendenkmal verzeichnet. Da es sich um das direkte Kirchenumfeld beschränkt wird von weiteren Ausläufern zugehöriger Fundlagen innerhalb des Plangebiets nicht ausgegangen. Auf mögliche archäologische Bodenfunde und deren Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz wurde in der Satzung unter Hinweise, Bodendenkmalpflege, hingewiesen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalspflege weist mit E-Mail vom 11.10.2021 darauf hin:

*„Bereits 1981 wurden im Bereich der Pfarrkirche archäologische Ausgrabungen durchgeführt, bei denen u.a. auch frühmittelalterliche Bestattungen und Hinweise auf eine ebenfalls frühmittelalterliche Holzkirche aufgedeckt wurden. Das frühmittelalterliche Gräberfeld war nicht auf den Bereich des heutigen Kirchhofes begrenzt. Darüber hinaus ist in unmittelbarer Nähe mit einer zugehörigen Siedlung des frühen bis hohen Mittelalters zu rechnen. Bodendenkmäler sind deshalb im gesamten Planungsbereich zu vermuten.*

*Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. [...]“*

Es wurde auch auf die verfügbaren Ressourcen zum Denkmalschutz hingewiesen. Hierzu bietet das bayerische Landesamt für Denkmalspflege auf seiner Website (<https://blfd.bayern.de/>) Informationsmaterial und Beratungsmöglichkeiten zu Schutz, Förderung und Umgang mit Denkmälern an.

Der Untergrund im Plangebiet wird von Schmelzwasserschottern aus der Würmzeit gebildet. Die Kiese bilden Wechsellagerungen aus sandigen und steinigten Schichten, teils mit schluffigen Beimengungen. Nach den Hochwasserkarten liegt dieser Teil von Asch hochwasserfrei, die Überschwemmungsgefährdeten Bereiche liegen westlich.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan München (14)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan München (14) dargelegt. Der Bebauungsplan „Asch Ortskern 2“ gemäß § 13a BauGB entspricht als Innenentwicklungsplan den Zielen der Raumordnung. Der Regionalplan München (14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit 01.04.2019 in Kraft. Der bayerische Ministerrat hat während der Planaufstellung in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten. Für die Planung ergeben sich durch die Fortschreibung keine Zielabweichungen. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung wird weiterhin verfolgt. Es gilt, die bestehende Infrastruktur optimiert zu nutzen und verdichtete Wohnstrukturen zu schaffen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Fuchstal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Gebiet ist hierin überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Sofern die gegenständliche Planung nicht den Darstellungen entspricht ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB besagt:

*„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hier nicht beeinträchtigt, da der gegenständliche Bebauungsplan vor allem den Bestand im Plangebiet sichert und eine geordnete Nachverdichtung ermöglicht.

### 4. Begründung der planerischen Festsetzungen

Auf Grund der Siedlungsgeschichte werden grundsätzlich zwei verschiedene Charaktere des Bereiches „Asch Ortskern 2“ angesetzt. Einerseits steht hier südwestliche Teil mit einer historisch gewachsenen, dichten Bebauungsstruktur, die stark von landwirtschaftlichen Gebäuden und den mit der Landwirtschaft einhergehenden Nutzungen geprägt ist. Dieser dörfliche Eindruck soll weiterhin erlebbar bleiben. Dem gegenüber stellt der nordöstliche Teil den ehemaligen Übergang zur freien Landschaft dar, der heute aus Wiesenflächen und brach liegenden Gebäuden besteht. Daran schließt sich wohngebietstypische Bebauung an der Garten- und Blumenstraße an. Daher ist in diesem Teilbereich eine verdichtete Bebauung mit flächensparenden Nutzungskonzepten vorgesehen.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die sich wandelnden Nutzungsstrukturen im Ortskern können mittel- bis langfristig nicht an Hand der Gebietskategorien fixiert werden. Für die Entwicklungsfähigkeit des Gemeindekerns wurde es für geeignet erachtet, die Art

der baulichen Nutzung offen zu halten, um die langsamen Verschiebungen in der Nutzungscharakteristik organisch geschehen zu lassen.

#### 4.2 Begrenzung der überbaubaren Flächen

Es ergibt sich durch die historische Bebauung ein interessantes Ortsbild, das insbesondere durch die Stellung der Gebäude zum Straßenraum begründet ist. Wesentlich tragen hierzu auch die historisch bedingten Abmessungen der Baukörper, wie Geschossigkeit, Giebelstellung, Dachform und –Neigung sowie die Durchgrünung des Gebietes bei.

Dieses Ziel wird ergänzt durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie durch die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke, Einzel-/ Doppelhausbebauung und die oben beschriebene Festsetzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude. Bei mehr als 2 Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus muss das zu bebauende Grundstück mindestens 800 m<sup>2</sup> umfassen. Auf größeren Grundstücken ist somit die Möglichkeit der Einrichtung von Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern gegeben.

Zusätzlich werden teils Baulinien festgesetzt. Die Baulinien beschränken sich auf denkmalgeschützte Gebäude und das Gebäude 12a, die in Gestalt als besondere Bauten in ihrer Form erhalten bleiben sollen. Im Übrigen wird auf den Denkmalschutz verwiesen. Abstandsflächen dürfen geringer ausfallen, sofern sich durch die Bestandssituation beengte Verhältnisse ergeben haben. Dies greift nicht nachgelagerten Ebenen, wie z.B. dem Brandschutz, vor.

Das Baurecht auf Zeit soll sicherstellen, dass die nur indirekt angebotenen, potenziellen Bauplätze erst mit der vorliegenden, ausgebauten Privatstraße und ausreichend Anschlussmöglichkeiten für eine gesicherte Erschließung aktiv bebaubar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptgebäude gemäß Anlage 1 der Satzung je Baufenster festgesetzt. Die Überschreitung dieser Werte für Nebenanlagen kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zu einer zu engen Beschränkung führen, daher wurde zugelassen, dass eine Überschreitung im Grundstück möglich ist, sofern der Wert 0,6 effektiver GRZ nicht überschreitet. Bei 1.000 m<sup>2</sup> wären so für Hauptgebäude zzgl. Nebenanlagen mit insgesamt 600 m<sup>2</sup> zulässig, auch wenn die GR für das Hauptgebäude unter 400 m<sup>2</sup> betrüge. Hierbei wurde der Orientierungswert für MI / MD / MDW herangezogen.

#### 4.3 Gestalterische Festsetzungen

Der Ortskern und die angrenzenden bebauten Ortsteile werden durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten sollen sich in dieses Gesamtbild harmonisch einfügen. Dies gilt nicht nur für die Hauptgebäude, sondern auch für Nebengebäude, Hofflächen, Zäune etc. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Ziele gesichert. Wandhöhe, Giebelstände alter Hofstellen, sowie Gebäuderichtungen prägen das Ortsbild.

Die Dachlandschaft mit ihren Dachaufbauten und verschiedenen Dachneigungen sind in der Satzung mit einem gewissen Spielraum festgesetzt.

Für die Wandhöhen werden Festsetzungen getroffen, wobei für Hinterlieger höhere maximale Wandhöhen zulässig sind. Im Sinne der Nachverdichtung und der flächensparenden Schaffung von Wohnfläche wurde auch für Hinterliegerbauten eine minimale Wandhöhe festgesetzt. Der Bestandsschutz gilt hier weiterhin. Jedoch soll bei künftiger Bebauung eine mindestens zweigeschossige Ausprägung des Gebäudes den stärker konzentrierten Siedlungskern dieses Ortsteils aufnehmen. Es sind höhere Baumassen erforderlich, um den Druck auf Außenbereichsflächen zu mindern.

Bei der Definition der maximalen Wandhöhen liegt folgende Systematik zu Grunde:

Baufenster 23, 20, 21a, 24a, 27a: Diese sind geringfügig bebaut und erhalten eine zurückhaltende Wandhöhe für ein kleineres Gebäude mit bis zu 5,2 m Wandhöhe, das typische zweigeschossige Bauten erlaubt und zurückhaltendere Eigenschaften aufweist, als die sich an Hofstellen orientierenden Bauten.

Baufenster 4, 11, 6, 43, 41, 9, 18, 30, 34, 19, 16, 17, 31, 2, 7, 33, 38b, 40, 41a, 42, 44, 45, 46a, 47a: Hier sind Wandhöhen bis 5,8 m zulässig, die großzügigere Obergeschossgestaltungen und ggf. Speicher ermöglichen.

Baufenster 5: Das Gebäude am Eckgrundstück ist in markanter Position mit schmalen Baufenstergrenzen und soll mit 6 m daher eine etwas höhere Wandhöhe als die Nachbarn erhalten können.

Baufenster 10: Die Wandhöhe von 6 m orientiert sich hier am bestehenden Stadelgebäude.

12, 24: Die neue zulässige Wandhöhe von 6,2 m erlaubt eine Maßvolle Aufstockung. In der Nachbarschaft liegen höhere Wandhöhen vor, die diese Entwicklung bereits vorzeichnen.

1, 25, 26, 27, 28, 38a, 39: Entlang der Dorfstraße stehen für alte Hofstellen typische, größere Gebäude, die mit der Anhebung auf eine maximale Wandhöhe von 6,5 m das Hinterliegergebäude mit Index 28 diente hier als Maßstab.

35, 36, 37, 48: Im Übergang zum Neubaubereich prägen die höheren Gebäude mit 6,9 m Wandhöhe die Bauzeile an der Dorfstraße, weshalb ortsaußwärts auch dererlei Dimensionen zugelassen werden sollen.

13, 14, 29: Diese Gebäude weisen bereits im Bestand große Wandhöhen auf. Eine Reduktion soll nicht erfolgen, aber auch eine Erhöhung wird für ungeeignet erachtet.

Die Baudenkmäler (15, 21, 22, 29a, 32) wurden von den Höhenfestsetzungen ausgenommen. Ergänzend soll sichergestellt sein, dass die zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden, teils sehr engen Verhältnisse zwischen den Gebäuden als Teil des gewachsenen Ortsbildes erhalten bleiben können. Zum besonderen Schutz des Denkmalsumfelds wurde in der Satzung eine Verkürzung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO vorgenommen. Es wird dem Denkmalschutz und den damit einhergehenden Regelungen und Abspracheerfordernissen mit der Denkmalschutzbehörde der Vorrang gewährt.

An den denkmalgeschützten Gebäuden wurden die Festsetzungen bewusst knapp gehalten, da bei Bauvorhaben die Maßgaben des Denkmalschutzes (Erlaubnispflicht) die Einfügung in das Ortsbild ausreichend sichern.

Grundsätzlich sollen nur Satteldächer zulässig sein.

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Abschleppungen, Vordächer und dgl. dürfen andere Dacharten als Satteldächer aufweisen. Es ist hierbei auf ein harmonisches Gesamtbild des Gebäudes zu achten.

Die steigende Bedeutung erneuerbare Energien wurde gewürdigt und es wurden Festsetzungen zu Photovoltaik-Anlagen getroffen. Diese sind gemäß Satzung nur auf den Dachflächen zulässig.

Für Einfriedungen ist die gemeindliche Einfriedungssatzung zu beachten. **Zum Aufstellungszeitpunkt liegt die Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in der Fassung vom 16.02.2022 vor.**

#### 4.4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und Nebengebäude, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Garagen und Nebenanlagen müssen mit einem Abstand von mindestens 5 m (= Stellplatztiefe) von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sodass beim Öffnen des Tores keine Verkehrsbehinderungen entstehen.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. **Diese liegt derzeit in der Fassung vom 30.10.2025 vor. Die Mindestanzahl ist den beengten Verhältnissen im Bestand geschuldet und soll sicherstellen, dass auch mit der erwünschten Nachverdichtung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ein geordneter ruhender Verkehr möglich ist.**

#### 4.5 Grünordnung / Naturschutz

Anhand einer Bestandsbegehung wurde die Eingrünung aufgenommen und soll durch die Planung fixiert werden. Die durch Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorte sollen somit die Ortsbild prägende Vegetation erhalten. Sind Rodungsarbeiten notwendig, haben an diesen Pflanzstandorten oder im unmittelbaren Umfeld Ersatzpflanzungen erfolgen. Hierzu sind im Bebauungsplan Pflanzlisten mit heimischen Gehölzarten beschrieben. Entlang des Hungerbaches werden Grünflächen festgesetzt. Diese dienen unter anderem dem Schutz des Uferbereiches und der Vermeidung von Überschwemmungen bei Hochwasser.

Es sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird trotz der eingeräumten Nachverdichtung gering sein.

##### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen im Wesentlichen bebauten Bereich.

Biotopkartierte Flächen sind betroffen und werden als solche dargestellt und mit Grünflächenfestsetzungen gesichert. FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

**Um Eingriffe beim Schutzgut zu vermeiden sollen Abriss- und Baumfällarbeiten außerhalb von Brutzeiten bzw. erst nach vorheriger Beschau stattfinden. Die Beleuchtungen sollen zudem auf das erforderliche Maß (Dauer, Lichttemperatur und Abstrahlung) begrenzt bleiben.**

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge

##### Schutzgut Boden und Fläche:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet geringfügig betroffen. Baudenkmäler und Ensemblebereiche werden beachtet (Sichtachsen und Umfeld von Baudenkmälern etc.). Altlasten sind nach derzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht bekannt.

**Innerorts liegende und durch anthropogene Nutzung geprägte Flächen werden aktiviert und zur Nachverdichtung herangezogen. Auf ca. 1,3 ha innerörtliche Fläche wird eine Bebauungsstruktur mit ortsüblicher Grundstücksnutzung ermöglicht.**

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Es werden Grundflächen für Baufenster vorgeschrieben, die eine Einzelhausstruktur mit Doppelhäusern mit guter Durchgrünung ermöglicht. Bei den Baumaßnahmen

wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

#### Schutzgut Wasser:

Das Gebiet liegt nicht im kartierten Hochwasserbereich. Aus Erfahrungswerten wurde abgeleitet, dass die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Eine Baugrunderkundung wird empfohlen. **Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung einer Zisterne sich für die Brauchwasserversorgung eignet und die Trinkwasserversorgung entlastet.**

#### Schutzgut Luft / Klima

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung in energetisch günstiger, bereits erschlossener Lage. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- bis Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind von der Planung ebenfalls nicht **eingeschränkt**.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Asch liegt zwischen Landsberg am Lech und Denklingen, nördlich der Ortslage Fuchstals. Die Innenbereichslage ist von bebauter Siedlungsfläche umgeben. Eine direkte Wirkung in die freie Feldflur ist nicht gegeben.

#### Zusammenfassung

Der einfache Bebauungsplan der Innenentwicklung umfasst 3,5 ha an im Bestand bereits bebauten Grundstücken. Denkmäler und wichtige Strukturen des Ortsbildes werden gesichert. **Ein weiterer Hektar nördlich des Ortskerns wird zur Bebauung aktiviert, um den Strukturwandel zu kompensieren.** Kein Schutzgut wird erheblich betroffen.

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehr

Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Straßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Die Römerkesselstraße / St 2055 bindet das Gebiet nach Westen an die Bundesstraße B 17 nach Landsberg am Lech und Schongau an. In Landsberg am Lech besteht eine Anbindung zur Autobahn A 96 und von dort nach München, Augsburg und das überregionale Verkehrsnetz.

**Auf Grund der beengten Zufahrtsmöglichkeiten an dem in privater Hand liegenden Gartenweg (ca. 4 m Flurstücksbreite) ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken. Regelmäßiger Begegnungsverkehr ist bei diesen Breiten nicht möglich. Nach gängiger Auffassung sind 5 m Breite erforderlich, wie es auch in der Planzeichnung vorgesehen ist. Der Ausbau mit einem Wendehammer im Südwesten wird empfohlen. Die Bauplätze 39 und 40 werden auch bei diesem Ausbau voraussichtlich nicht direkt erschließbar. Hier wird eine Anbindung über andere, ggf. fremde Grundstücke nötig.**

#### 5.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage geleitet.

Sollte eine Versickerung möglich sein, so ist gesammeltes Niederschlagswasser bevorzugt zu versickern. Dabei sind die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg am Lech eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117.

#### Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). **Aufstaubereiche bei Sturzflut sind in den Bestandsgrundstücken bekannt und werden dort bewältigt. Sturzregenwassermengen laufen in erster Linie über die Ascher Bahnhofstraße und den Molkereiweg geregelt ab.**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

### Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

### 5.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Der Hausmüll wird über die öffentliche Abfuhr des Landkreises Landsberg am Lech beseitigt.

In der Gemeinde Fuchstal steht der Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### 5.4 Stromversorgung/ Telekommunikation

Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches Ortskern Asch in der Gemeinde Fuchstal ist über das LEW Verteilnetz sichergestellt. Der Anschluss an das örtliche Elektrizitätsnetz des LEW Verteilnetz wird bei Neu- bzw. Umbauten zukünftig ausschließlich über Erdkabel erfolgen.

Die LEW Verteilnetz GmbH teilt mit E-Mail vom 11.10.2021 mit:

#### **„Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen**

*Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen FT111A und FT111 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.*

*Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.*

#### **Bestehende 1-kV-Freileitungen**

*Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan M = 1 : 2000 sind die Leitungstrassen dargestellt.*

*Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:*

- *Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.*
- *Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.*

#### **Bestehende Straßenbeleuchtung**

*Beachten Sie beim Umbau auch die im Geltungsbereich vorhandene Straßenbeleuchtung. Diese ist im SB-Plan aufgezeigt.*

#### **Allgemeiner Hinweis**

*Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.*

*Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.*

*Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe*

*Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Sebastian Holzer,*

*Tel. 08241/5002-386, E-Mail: [sebastian.holzer@lew-verteilnetz.de](mailto:sebastian.holzer@lew-verteilnetz.de)*

*Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.“*

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom können angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701. Die Telekom bittet so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn um Verbindungsaufnahme:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen)

## 6. Immissionsschutz und Umwelt

### 6.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in dörflicher Umgebung. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, und Geruch sind unvermeidlich und müssen deshalb nach §906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

Es besteht eine Vorverlärnung durch den Verkehr auf der St 2055. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes haben sich Bauvorhaben in die Umgebung einzufügen und sich mit der Bestandssituation zu arrangieren.

gieren. Mittels geeigneter Grundrissgestaltung und baulicher Maßnahmen (architektonische Selbsthilfe) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Im Zweifel kann es erforderlich werden, dass bezogen auf konkrete Vorhaben eine fachliche Beurteilung der Immissionslage auf der Eingabeebene erstellen zu lassen.

## 6.2 Altlasten/Bodenschutz

### Altlasten:

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebs-einrichtungen Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren sollte sichergestellt sein, dass bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken (z.B. Tankstelle, KFZ-Betrieb, Schreinerei) evtl. nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.

### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## 6.3 Regenerative Energie

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Soweit Bauherrn für ein oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Gemeinde bzw. mit der Erschließungsplanung wegen der Versorgungsleitung abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebietes abzuklären. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass die Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden.

## 6.4 Flächenbilanz (Näherungswerte)

Geltungsbereich: 4,46 ha

Entwicklungsbereich (Teilentwickelt): 0,9 ha

Verkehrsfläche (Bestand): 0,35 ha

## 7. Kartengrundlage

Es wird die Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stand: Feb. '24) in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt,

Gemeinde Fuchstal,

Thomas Haag, Stadtplaner

Erwin Karg, Erster Bürgermeister