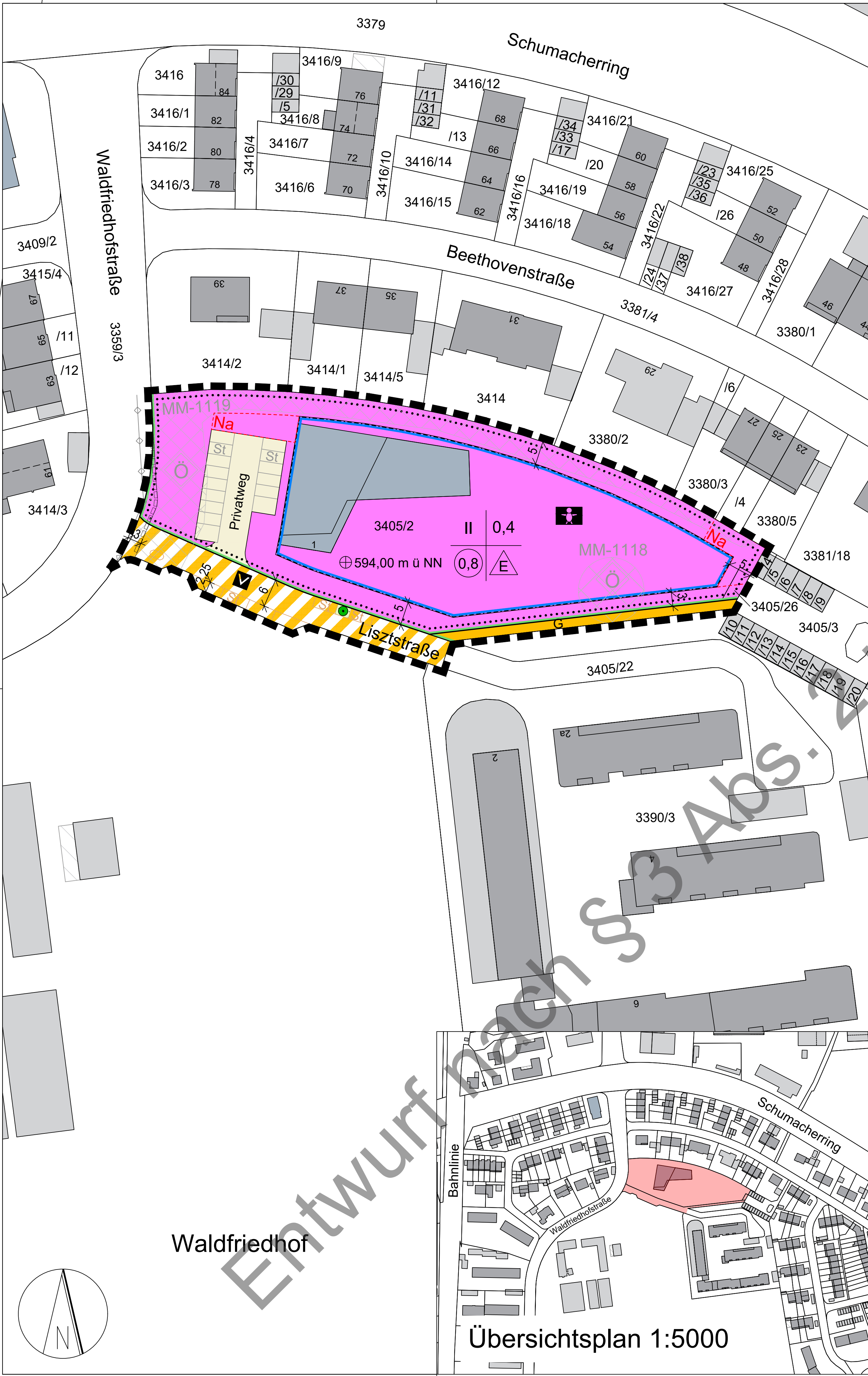




Übersichtsplan 1:5000

1 PRÄAMBEL

1.01 Satzungsbeschluss:
Die Stadt Memmingen erlässt auf Grundlage der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs und des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung die zweite Bebauungsplanänderung "An der Waldfriedhofstraße" (Plangebiet Nr. 7_Ä2) als Satzung.

1.02 Rechtsgrundlagen:
Zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2 ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

2.01 Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 0,4 Grundflächenzahl (höchstzulässig)
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 0,8 Geschossflächenzahl (höchstzulässig)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- 594,00 m ü NN Geländeoberkante in Meter über Normalnull
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte
- Fläche für Nebenanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Bäume sind zu erhalten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.02 Hinweise und nachrichtliche Übernahme:

- bestehende Grundstücksgrenze
- Straßenbegleitgrün
- Bestandsgebäude (Wohnen) mit Hausnummer
- Bestandsgebäude teilweise mit Hausnummer
- Überdachung
- 3405/2 Flurstücksnummer
- Biotoptyp, amtlich kartiert
- MM- 1017 Biotoptyp-Nummerierung
- Privatweg
- private Stellplätze
- öffentliche Stellplätze
- Gehweg
- Maß in Meter
- Hauptwasserleitung unterirdisch (nur im Bereich westlich des Geltungsbereiches dargestellt)

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BP 7_Ä2

3.01 Art der baulichen Nutzung:
Im Geltungsbereich ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

3.02 Maß der baulichen Nutzung:
Im zeichnerischen Teil ist die höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um weitere 50 % auf max. 0,6 überschritten werden.

Dem zeichnerischen Teil ist die höchstzulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO zu entnehmen.
Folgende Wandhöhen sind zulässig bei der Festsetzung der Geschosszahl von:
II WH max. 8,80 m

Bei Flachdächern bezieht sich die Wandhöhe (WH) auf den Schnittpunkt zwischen Oberkante Attika bzw. falls ausgebildet, auf den Schnittpunkt zwischen Oberkante Brüstung und der im zeichnerischen Teil festgesetzten Geländehöhe. Eine Abweichung bis zu 80 cm über oder unter der festgesetzten Geländehöhe ist zulässig.

3.03 Bauweise:
Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.04 Überbaubare Grundstücksfläche:
Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.05 Abstandsflächen:
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Für Nebenanlagen, bis zu einer Gebäudehöhe von 3,00 m, innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche findet die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung keine Anwendung. Hier gilt die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche.

3.06 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen:
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig. Außerhalb der vorgenannten Flächen sind Nebenanlagen in einem Gesamtfußboden von 30 m² (summiert) zulässig, wobei die einzelne Nebenanlage eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten darf.

3.07 Grünordnung:
a) Zur Sicherstellung der angestrebten Grünordnung sind mit den Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
b) Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und überall, wo dies technisch möglich ist, wasserdurchlässig zu gestalten.
c) Bäume und Sträucher sind im gesamten Gebiet zu pflegen und zu erhalten. Eine Rodung ist nur nach Abstimmung mit der Stadt Memmingen zulässig und darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Bei jeder Fällung von Bestandsbäumen sowie bei Rodungen von Bestandsgehölzen ist die Notwendigkeit der Rodung zu begründen. Ausgefallene Exemplare sind zeitnah zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind hinsichtlich Art und Gattung sowie dem genauen Standort mit der Stadt Memmingen abzustimmen.

3.08 Leitungsrecht:
Das im zeichnerischen Teil dargestellte Leitungsrecht dient zugunsten der Versorgungsträger.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

4.01 Dachgestaltung:
Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig. Diese sind dauerhaft zu begrünen. Von einer deckenden Bepflanzung ausgenommen sind zu Wartungszwecken notwendige Zuwegungen sowie technisch notwendige Aufbauten, Lichtkuppeln, Lüftungsöffnungen, Treppenhäuser und dergleichen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m und einem Abstand zur Attika von mind. 0,50 m zulässig.

5. HINWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.01 Altlastenkataster:
Es sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen. Sollten bei Baumaßnahmen wider Erwarten Altlasten auftreten, sind umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt Kempten und die Stadt Memmingen - Amt für Umwelt und Klima zu benachrichtigen.

5.02 Niederschlagswasser:
Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) auf dem eigenen Grundstück flächenhaft (z.B. Sickermulden) oder linienförmig (z.B. Rigolen) zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Können die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden, ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erforderlich.

5.03 Kabelanschluss:
Oberirdische Kabelführungen für Telekommunikationsmedien und Stromversorgung sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

5.04 Versorgungsleitungen:
Im öffentlichen Straßenraum sowie auf den Privatgrundstücken sind unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden. Vor jeder Baumaßnahme sind die notwendigen Schutzstreifen und die exakte Lage der verschiedenen Sparten bei den jeweiligen Spartenrägern zu erfragen.

5.05 Bodenfunde:
Bei Bodeneingriffen ist nicht auszuschließen, dass Bodendenkmäler zu Tage treten. Der betroffene Personenkreis ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Anzeigungsverfahren schriftlich auf die gesetzl. Vorschriften nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen. Bei erlaubnispflichtigen Bodeneingriffen ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.06 Artenschutz:
Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich vor. Vorsorglich sei auf § 44 BNatSchG verwiesen, nachdem artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung vermieden werden müssen.

5.07 Vorsorgender Bodenschutz:
Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt zu lagern.

5.08 Gründung:
Die Gründung hat gemäß den Vorgaben des geotechnischen Gutachtens vom 24.04.2018, ergänzt am 30.05.2018 von fm geotechnik GbR zu erfolgen.

5.09 Amtlich kartierte Biotope:
Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind vom Umweltministerium amtlich kartierte Biotope ohne Schutzstatus benannt. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt.

5.10 Einsichtnahme Unterlagen:
Die in der Bebauungsplanänderung erwähnten Regelwerke wie z.B. DIN-Normen und Gutachten etc. können während den Dienststunden in den jeweiligen Fachämtern der Stadt Memmingen eingesehen werden.

5.11 Planunterlagen:
Die folgend aufgeführten Planunterlagen sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“:
Planzeichnung mit Textteil und Begründung
Die folgend aufgeführte Planunterlage ist Anlage der Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“:
Geotechnisches Gutachten

5.12 Sanierungsgebiet:
Die Grundstücke der Bebauungsplanänderung liegen innerhalb des Sanierungsgebiets „Memmingen - Ost“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch durchgeführt. Die Durchführung erfolgt bis zum 31.12.2032.

5.13 Verhältnis zum Bebauungsplan 7 „An der Waldfriedhofstraße“ und der Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“:
Der rechtskräftige Bebauungsplan 7 „An der Waldfriedhofstraße“ und die Bebauungsplanänderung 7_Ä1 „An der Waldfriedhofstraße“, welche durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 7_Ä2 „An der Waldfriedhofstraße“ in Teilbereichen überlagert werden, bleiben außerhalb dieser Überlagerungsfläche in ihren übrigen Festsetzungen unverändert.

Die Planaufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.02.2026 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung des seit 27.10.1967 (1. Änderung - 22.03.2019) rechtskräftigen Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2026 im Satzungs- und Verordnungsblatt bekanntgemacht.
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung samt Anlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Memmingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.xxxx die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Memmingen, den _____
Oberbürgermeister

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gemäß 13a BauGB ist ordnungsgemäß durchgeführt.
Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vom xx.xx.xxxx wird hiermit ausgefertigt. Ihr ist die Begründung vom xx.xx.xxxx mit Umweltbericht beigegeben.

Memmingen, den _____
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB im Satzungs- und Verordnungsblatt bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Memmingen, den _____
Oberbürgermeister

Stadt Memmingen
Bebauungsplanänderung Nr. 7_Ä2
An der Waldfriedhofstraße

Der Geltungsbereich wird durch die Lisztstraße (teilweise inbegriffen) im Süden und durch die Waldfriedhofstraße im Westen begrenzt und umfasst die Flurstücke 3405/2 und 3405/26 der Gemarkung Memmingen.

Memmingen, den 02.06.2026
Stadtplanung
Planunterlage: 01/2026
Maßstab: 1:500

i.A. Weißfloch