



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Lage und Größe	5
1.3	Wahl des Aufstellungsverfahrens	5
2	Städtebauliche und planungsrechtliche Belange	5
2.1	Bestand/Nutzung	5
2.2	Topographie, geomorphologische Verhältnisse sowie Baugrund und Hangwasser	6
2.3	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3	Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung	9
3.1	Ziel der Planung	9
3.2	Räumlich-strukturelles Konzept	9
3.3	Entwurfalternativen und Erweiterung des Geltungsbereiches	10
3.4	Erschließung, ruhender Verkehr und ÖPNV	11
4	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.5	Abstandsflächenregelung	14
4.6	Garagen, Carports und Nebenanlagen	14
4.7	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden	15
4.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	15
4.9	Grünordnung	15
4.10	Kompensationsmaßnahmen	16
5	Örtliche Bauvorschriften	16
5.1	Dachgestaltung	16
5.2	Gestaltung baulicher Anlagen	17
5.3	Anzahl von Stellplätzen/Stellplatzverpflichtung	17

5.4	Einfriedungen	17
5.5	Müllstände	17
6	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	18
6.1	Altlasten	18
6.2	Abwasserbeseitigung, Rückhaltung, Versickerung Niederschlagswasser	18
6.3	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse	18
6.4	Biotope, Artenschutz	18
6.5	Leitungen	19
6.6	Stromversorgung	19
6.7	Müllentsorgung	20
6.8	Verwertung Bodenaushub	20
6.9	Bodenfunde	20
6.10	Feuerwehr	20
6.11	Einsichtnahme Unterlagen	20
6.12	Berücksichtigung der Umweltbelange/Umweltbericht/Eingriffsregelung	20
7	Flächenbilanzierung	21
8	Bilddokumentation	21
9	Ausfertigung	22
10	Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Juli 2016 wurde im Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans E11 „Bleiche“ mit dem Ziel eines Allgemeinen Wohngebietes beschlossen. Der Stadtrat hat am 23.04.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans E2 für den Bereich des Bebauungsplans E11 im Parallelverfahren beschlossen. Aufgrund Änderungen des Geltungsbereiches wurde im April 2018, Februar 2022 und März 2024 neue Aufstellungsbeschlüsse im Stadtrat befasst und jeweils die alten aufgehoben.

Um langfristig die Festigung einer Splittersiedlung zu verhindern und eine geordnete Entwicklung des Ortsrandes Eisenburg aktiv planen und gestalten zu können sowie der Nachfrage nach Wohnraum und dem wachsenden Wohnbedarf gerecht zu werden, ist die Entwicklung der „Bleiche“ in einem Bebauungsplanverfahren dringend notwendig (Vgl. 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 2,27 ha.

Die derzeit bestehende Bebauung in unmittelbarer Nähe des Plangebietes entwickelte sich im Rahmen des § 35 BauGB aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben heraus. Inzwischen befindet sich in der Bleiche jedoch keine, der Ausweisung des FNPs entsprechende, landwirtschaftliche Nutzung mehr. Vielmehr entstanden handwerkliche Betriebe neben Wohnnutzungen und Hobbytierhaltung.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gesamtstadt wird der Bedarf an Wohnbaufläche bis 2034 auf Basis der Bevölkerungswachstumsprognose des Bay. Landesamtes sowie weiterer Faktoren wie Belegungsdichterückgang (bis 2034 +4.885 EW) ermittelt. Dabei soll die Hauptentwicklung in der Kernstadt sowie den Siedlungsschwerpunkten Amendingen und Steinheim erfolgen. Vor dem Hintergrund der aus dem ISEK abgeleiteten Zielvorgabe Innen- vor Außenentwicklung, soll z.B. durch das geplante neue Baugebiet Grenzhofareal verdichteter Wohnraum zentrumsnah geschaffen werden. Die in der sog. Kernstadt liegenden potentiellen Wohnbauflächen können allerdings den ermittelten Bedarf von ca. 98 ha an Wohnbaufläche gesamt bis 2034 nicht decken. Von daher sind im untergeordneten Maßstab auch Wohnbauflächen in den Teilorten, wie z. B. in Eisenburg, zu entwickeln. Dies entspricht auch der Ausweisung von potentiellen Wohnbauflächen in der „Bleiche“ im ISEK der Stadt Memmingen aus dem Jahr 2018.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Ergänzung bestehender Bebauung sowie den Anschluss an ein bereits bestehendes Baugebiet, wodurch bestehende Infrastruktur genutzt werden können. Im Plangebiet soll ein dem Teilort angemessenes differenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden, welches auch das Thema Flächensparen aufgreift.

Im Rahmen der o.g. Überprüfung der Wohnbauflächenpotentiale in der Gesamtstadt sollen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch in größerem Umfang im

bisherigen FNP bzw. ISEK ausgewiesene Wohnbauflächen zurückgenommen werden (z.B. Volkratshofen).

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Eisenburg, nördlich der Amendinger Straße, östlich und westlich des Bleicher Wegs.

In Teilen grenzt das Gebiet im Norden, Süden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Weitestgehend ist der Geltungsbereich jedoch von intensiv bis extensiv genutzten Wiesen und Wald umgeben. Im Nordosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Forst an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 2,27 Hektar.



Luftbild des Plangebietes

1.3 Wahl des Aufstellungsverfahrens

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um eine bauliche Ergänzung der bestehenden baulichen Struktur in den Außenbereich hinein. Aus diesem Grund kommt das „Normalverfahren“ zur Anwendung. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist integrierter Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt. In diesem Zuge wird ebenfalls der rechtskräftige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.1 Bestand/Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung auf der Gemarkung Memmingen-Eisenburg die Grundstücke mit den Flst.-Nrn.: 212 (TF), 212/3 (TF),

209/3 (TF) und 149/2 (TF, Amendinger Straße). Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich intensiv bis extensiv genutzt.

2.2 Topographie, geomorphologische Verhältnisse sowie Baugrund und Hangwasser

Insgesamt steigt das Gelände des Plangebietes, ausgehend von der Amendinger Straße, von Süden nach Norden an. Im Westen moderat um etwa 3,5 Höhenmeter auf einer Länge von ca. 110 Metern. Im östlichen Bereich weist das Plangebiet jedoch stärkere topographische Höhenunterschiede auf. Von Süden nach Norden sowie zusätzlich im oberen Bereich quer von West nach Ost steigt das Gelände insgesamt um etwa 5,5 Höhenmeter.

Der Boden eignet sich grundsätzlich für eine Bebauung. Vor jeder Baumaßnahme sind jedoch die konkreten Bodenverhältnisse an Ort und Stelle zu erheben. Detaillierte Angaben enthält der beiliegende geotechnische Untersuchungsbericht des Büros fm geotechnik vom 19.04.2018 und 03.12.2021.

Aufgrund der topographischen Lage des Gebiets unterhalb eines Hangbereiches und aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens sind im Bereich des Plangebietes Maßnahmen zum Hochwasserschutz notwendig. Die hierzu durchgeführten Abflussberechnungen bei Hochwasserereignissen auf Grund von Starkregenereignissen und den sich hieraus ergebenden Maßnahmen sind dem anliegenden Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Koch Bauplanung GmbH Kempten vom 20.07.2021 zu entnehmen.

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsplan Bayern 2023 wird Memmingen als Oberzentrum und Verdichtungsraum definiert. Laut den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsstruktur [...] ausgerichtet werden. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Des Weiteren ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden; neuen Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen und nachhaltig zu entwickeln (LEP Bayern 2023).

Der Bebauungsplan E11 entspricht den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayerns.

2.3.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller von 1987 mit insgesamt 5 Teilfortschreibungen verzeichnet für das Planungsgebiet keine besonderen Gebietsausweisungen. Die Planung steht daher in

keinem Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes Donau-Iller, auch nicht zu der Neufassung des Regionalplanes 2023.



*Ausschnitt aus dem RP
Donau-Iller 2023, un-
maßstäblich.*

*Darstellung als Fläche
ohne Kategorisierung*

2.3.3 Stadtklimakzept

In der Bauleitplanung werden Klimabelange Rechnung getragen. Die Ziele des vom Stadtrat am 24.10.2022 beschlossenen Stadtklimakonzepts werden durch die Planung berücksichtigt. Die Gebäudeausrichtungen vor allem westlich des Bleicher Wegs und niedrige Gebäudehöhen ermöglichen eine gute Luftzirkulation. Der Kaltluftabfluss wird nicht gestört. Die Pflicht zur Baumpflanzung soll für die Verbesserung des Mikroklimas sorgen.

Die gegenständliche Planung widerspricht nicht den Zielen des Stadtklimakonzepts.



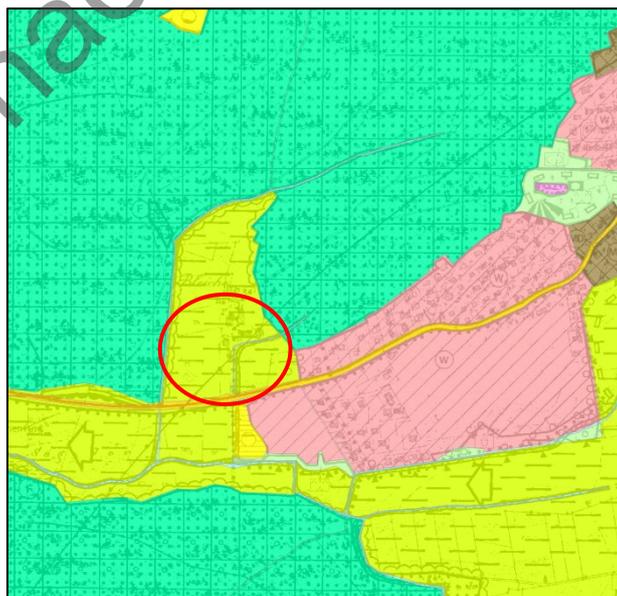
Ausschnitt aus dem
Stadtklimakonzept
2022 der Stadt Mem-
mingen

Darstellung des flä-
chenhaften Kaltluft-
abflusses im Plange-
biet

2.3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen weist für das Plangebiet im wesentlichen Flächen für die Landwirtschaft mit der Signatur „Talaue von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“ aus. Darüber hinaus wird die Amendinger Straße als Verkehrsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens geändert. Geplant ist das Plangebiet als Wohnbaufläche auszuweisen.



Ausschnitt aus dem
rechtsgültigen FNP, un-
maßstäblich:

Darstellung als Fläche
für Landwirtschaft mit
der Schraffur „Talaue“.

3 Städtebauliche Konzeption und geplante Nutzung

3.1 Ziel der Planung

Die Stadt Memmingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen, damit das Angebot an Baugrundstücken zu vergrößern, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden und hierdurch langfristig den Wohnungsmarkt zu entlasten. Der Stadtteil Eisenburg erfährt seit längerem, unter anderem durch seine günstige Lage für Familien, eine deutlich gestiegene Nachfrage an Baugrundstücken und Wohnraum. Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet. Die Planung reagiert hiermit auf die Diversifizierung von Lebensmodellen und ermöglicht das Entstehen unterschiedlicher Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen, Altersgruppen und Einkommen. Somit können bis zu 7 Einfamilienhäuser, 6 Doppelhaushälften, 6 Kettenhäuser, ca. 15 Reihenhausteile sowie 15 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben in Teilen eine verdichtete Bebauung. Hierdurch kann eine Vielzahl an Wohnraum entstehen, bei gleichzeitig geringer Neuinanspruchnahme von Flächen.

3.2 Räumlich-strukturelles Konzept

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Da die Bebauung am westlichen Rand des Plangebietes den neuen Ortseingang von Eisenburg bilden wird, ist hier eine ortstypische Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Zum Osten hin erhöht und verdichtet sich die Bebauung. Der städtebauliche Anschluss an den bestehenden Quartierskern wird durch das Aufgreifen der Firstrichtung erreicht. Das Mehrfamilienhaus im Nord-Osten des Neubaugebietes und die Reihenhäuser im östlichen Teil bilden durch die Geschossigkeit und die Firstrichtung ein einheitliches städtebauliches Bild. Die Positionierung des Mehrfamilienhauses und der Garagen bietet eine optische schallschützende Wirkung für das übrige Wohngebiet (WA 4) gegenüber den ansässigen Gewerbebetrieben. Gleichzeitig erlaubt es, durch eine günstige Orientierung der schützenswerten Aufenthaltsräume nach Süden, eine Minimierung des außen vorhandenen Geräuschpegels innerhalb des Mehrfamilienhauses.

Um den **grünen Charakter** von Eisenburg zu erhalten, ist westlich des Wohngebietes eine Ortsrandeingrünung geplant, welche einen klaren Ortsabschluss bilden wird.

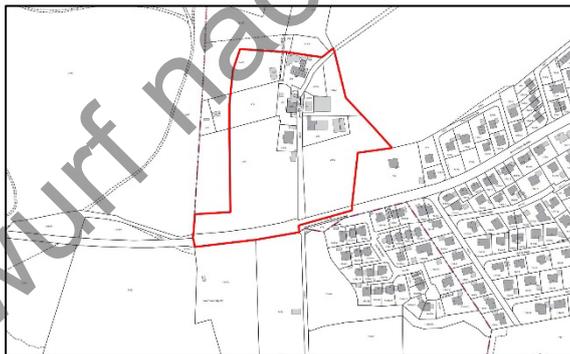
Die **Nähe zum Wald** bietet zwar für das neue Wohngebiet eine hohe Lebensqualität, jedoch muss gesichert werden, dass weder Fauna noch Flora des Waldes durch die neue Bebauung beeinträchtigt oder gestört werden.

3.3 Entwurfsalternativen und Erweiterung des Geltungsbereiches

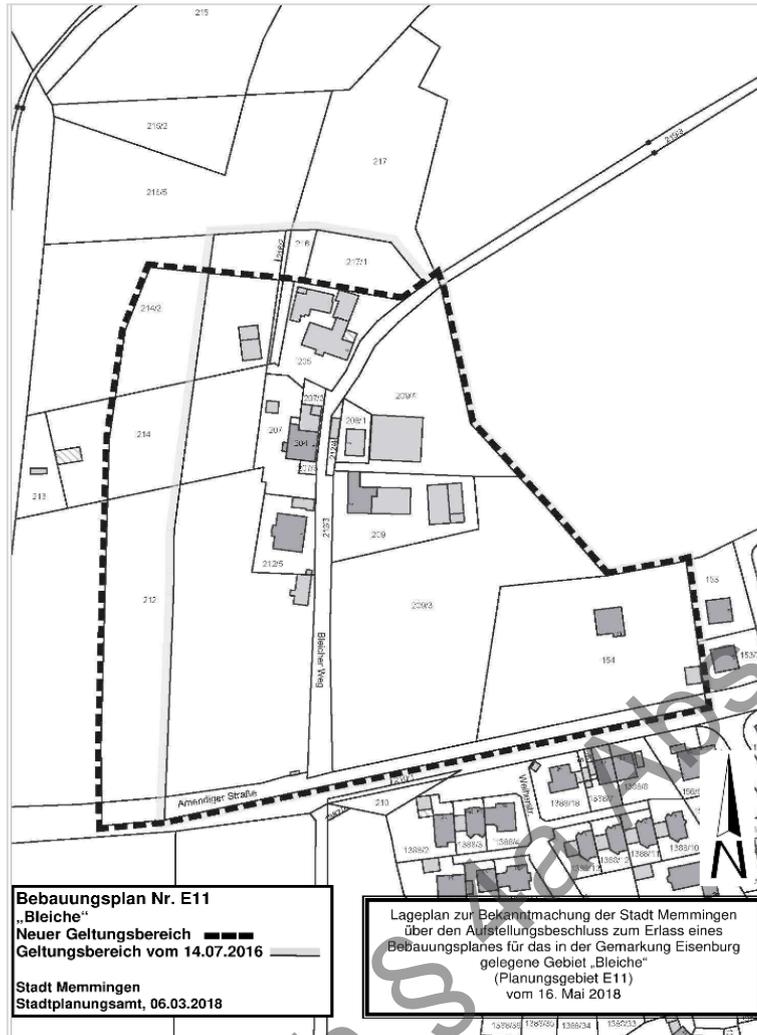
Im Laufe der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes stellte sich heraus, dass aufgrund des Zuschnittes und des Abstandes zum Bestand, der ursprüngliche Geltungsbereich nur bedingt eine Qualität des Plangebietes zulässt. Die Flächen und der Aufwand der Erschließung wären im Verhältnis zum neu erschlossenen Bauland überproportional hoch. Mit dem ursprünglichen Zuschnitt des Geltungsbereiches aus dem Jahr 2016 war es nicht möglich, sämtliche Grundstücke wirtschaftlich erschließen zu können. Somit wurden Überlegungen und Varianten geprüft, wie eine ideale Anordnung und Erschließung bei minimaler Versiegelung möglich wäre. Bei diesen Untersuchungen stellte sich die Erweiterung des Umgriffes um ca. 30 m nach Westen als optimale Lösung heraus. Dies wurde mit der im Stadtrat erneuten Aufstellung mit Erweiterung des Geltungsbereiches am 23.04.2018 ermöglicht. Die Untersuchungsergebnisse zu möglichen Hochwasserereignissen vom Ing. Büro Dr. Koch sowie der Wunsch des Eigentümers der Flst-Nr. 154 aus dem Geltungsbereich herausgenommen zu werden machten eine erneute Änderung am 15.02.2022 notwendig. Eine Erweiterung am südwestlichen Teil des Plangebietes für eine Retentionsfläche für den Hochwasserschutz ist unabdingbar.

Im 2023 musste der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der Nicht-Verfügbarkeit der Flächen für die Errichtung der Amphibienleiteinrichtung reduziert werden, um letztere zu ermöglichen.

Die Fläche wird möglichst flächenschonend genutzt, bei maximaler Qualität des neuen Wohngebietes.



Planungsstand vom
13.05.2022



Darstellung der alten
Geltungsbereiche
von 2016 und 2018

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr und ÖPNV

Die Planung sieht mit der neuen Straße eine Parallelerschließung zum Bleicher Weg in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit vor.

Die Straßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche mit entsprechenden Durchgrünungsmaßnahmen ausgebildet werden.

Im Neubaubereich östlich des Bleicher Wegs sind oberirdische Parkplätze für die Reihenhäuser und die Besucher des Mehrfamilienhauses vorgesehen. Eine Tiefgarage unter dem Mehrfamilienhaus ergänzt das Stellplatzangebot. Ein fußläufiger Verbindungsweg zwischen den beiden öffentlichen Straßen schafft kurze Wege für die Bewohner des Quartiers. Dies ermöglicht eine hohe Wohnqualität und eine dem Teilort angemessene Verdichtung mit möglichst geringem Flächenverbrauch.

Öffentliche Parkplätze werden im Bleicher Weg und der neuen Straße angelegt.

Das Plangebiet ist an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Stadt Memmingen sehr gut angebunden. An der Kreuzung Amendinger Straße und Bleicher Weg befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 3.

4 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden gem. § 1 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO aufgrund des Publikumsverkehrs und des Störpotenzial im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nur ausnahmsweise zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet durch Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um so Fehlentwicklungen zu vermeiden. Aufgrund der derzeitigen Erschließungssituation und der Lage am Ortsrand ist das Gebiet ungeeignet solche Betriebe aufzunehmen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in differenzierte Teilbereiche untergliedert um eine geordnete städtebauliche Qualität mit unterschiedlich dichten Strukturen anbieten zu können und dabei der jeweiligen Lage im Plangebiet gerecht zu werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu max. 50 % überschritten werden. Im WA 4 darf die GRZ Überschreitung bis zu max. 0,8 betragen.

Erforderlich ist dies aufgrund der Ortslage, relativ kleiner Grundstücksaufteilung und dem dadurch notwendigen höheren Stellplatznachweis. Gleichzeitig ist das städtebauliche Ziel ein familienfreundliches, durchgrüntes und kostengünstiges Wohngebiet bei gleichzeitig flächensparender Bebauung.

Da aufgrund der Plangebietslage im ländlich geprägten Ortsteil Eisenburg eine Bebauung mit mehr als drei Geschossen aus der Ortsituation heraus (Bestandsbebauung in unmittelbarer Nähe, Waldnähe, Ortsrand) städtebaulich nicht vertretbar ist, kann eine bauliche Dichte nicht

durch die Höhe der Gebäude erreicht werden. Dieser Umstand ist somit durch eine flächige Verdichtung auszugleichen. Die GFZ Festsetzung richtet sich nach der festgesetzten GRZ.

Die Gebäudehöhen sowie die Lage der Gebäude im Gelände sind abschließend festgesetzt, um insbesondere eine Beeinträchtigung des Ortsrandes sowie der Bestandsgebäude durch überhöhte Baukörper, besonders in den Hanglagen, zu verhindern. Im Plangebiet sind die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen mit festen Höhenangaben auf Normalnull so geregelt, dass sie dem natürlichen Geländeverlauf bestmöglich entsprechen. Im südlichen Bereich berücksichtigen die Festsetzungen zu Höhenlage auch die Vorgaben der Starkregenuntersuchungen des Ingenieurbüros. Die Abweichungen hier dazu sind gem. hydraulischer Untersuchung festgesetzt worden.

Die Festsetzungen zu Geschossigkeit sowie Wand- und Firsthöhen gliedern sich in drei Bereiche. Im WA 1 westlich der neuen Stichstraße zum Ortsrand hin niedriger, eingeschossig mit maximal einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum und entspricht so dem dörflich-ländlichem Charakter Eisenburgs. Im WA 2, östlich der Stichstraße, zweigeschossig. Entlang des Bleicher Wegs sind die Gebäude höher, angepasst an der nördlichen Bestandsbebauung, zweigeschossig mit maximal einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit Ausnahme der Kettenhäuser (WA 2) und der Reihenhäuser (WA 4) sowie WA 5, bei den gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt ist.

Im WA 2 sind Hauptgebäude an die nördliche Grundstücksgrenze und Nebengebäude an die südliche Grundstücksgrenze heranzubauen. Ausnahme stellt das nördliche Eckbaugrundstück dar, dies aufgrund seiner Lage, wo das Hauptgebäude nicht an eine Parzellengrenze herangebaut werden muss.

Im WA 4 ist aufgrund der Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m und/oder der Grenzbebauung an den Privatwegen eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im WA 5 ist aufgrund der Grenzbebauung am Privatweg eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Westlich des Bleicher Weges verlaufen die Baugrenzen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von 2 m. Am westlichen Rand des Baugebietes verläuft die Baugrenze im WA 1 entlang der Ortsrandeingrünung mit einem Abstand von 5 m, um die gesamte Versiegelung zu reduzieren.

Im WA 1, WA 2 und WA3 werden Baufenster gebildet um einen Bebauungsspielraum für die Gebäude zu ermöglichen. Für WA 4 und WA 5 sind die Baufenster um die geplanten Gebäude eng gefasst, um eine bestimmte Gebäudestellung für ein einheitliches Ortsbild zu erzielen und auch die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Entlang der neuen Stichstraße sind Baulinien festgesetzt auf die gem. § 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO mit den Hauptgebäuden gebaut werden muss. Dies ist erforderlich um die geplante städtebauliche Wirkung des mäandrierenden Straßenverlaufs umzusetzen und erlebbar zu machen. Ziel ist ein spannungs- und abwechslungsreicher Straßenverlauf, der unterschiedliche Perspektiven und eine fortlaufende Raumfolge bietet. Dies kann nur erreicht werden, wenn die Gebäude dem Straßenverlauf folgen und entsprechend der zeichnerischen Festsetzung den Straßenraum begleiten.

4.5 Abstandsflächenregelung

Es gelten die Abstandflächen gem. BayBO.

Im WA 2 (Kettenhäuser) ist die Wand an der Nordseite als öffnungslose Brandwand entsprechend Art. 28 BayBO auszuführen, um die Wohn- und Lebensqualität der verdichteten Kettenhäuser zu stärken sowie langfristig auch Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen (von dieser Regelung ist das Wohngebäude des nördlichen Eck-Grundstückes im Kreuzungsbereich Gehweg/Wendeanlage ausgenommen).

4.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür ausgewiesenen Bauflächen errichtet werden. Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze im WA 4 und im WA 5 sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Dies soll die Platzierungen der KFZ im Baugebiet lenken sowie störende Emissionen beschränken.

Tiefgaragen sind mit min. 80 cm Überdeckung herzustellen, um die Begrünung und die gärtnerische Gestaltung der Oberfläche zu ermöglichen.

Um Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken, vor den Garagen sicherzustellen sind die Zufahrten und Garagenvorplätze auf eine Tiefe von mind. 6 m ab Straßengrenze/ Grundstücksgrenze offen anzulegen. Nebengebäude dürfen darüber hinaus auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn sie eine Summe von 10 m² Grundflächen pro Garten- / Grundstück und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und auf dem straßenabgewandten Grundstücksteil errichtet werden. Im WA 4 dürfen sie im Vorgarten errichtet werden, sofern sie der Müllunterbringung dienen. Dies soll dazu führen, dass die Nebenanlagen nicht störend in das städtebauliche Bild und den öffentlichen Raum einwirken und sich gestalterisch den Hauptgebäuden deutlich unterordnen.

4.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden

Aufgrund der dörflich-ländlichen Situation am Ortsrand von Eisenburg ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Es wird so gewährleistet, dass die Erschließungssituationen für die zukünftigen Anwohner und die Stellplatzsituation insbesondere für Besucher angemessen sind.

Die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll darüber hinaus verhindern, dass das Gebiet durch Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze zu stark versiegelt wird. Im WA 5 wird bewusst die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt, damit die Bebauung eines Geschosswohnungsbaus mit möglichst breiter Streuung an Wohnungsgrößen gewährleistet bleibt.

4.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet beschränkt, um Eingriffe in den Boden sowie den natürlichen Geländeverlauf auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Für ein homogenes Ortsbild sind daher die festgesetzten Geländehöhen einzuhalten.

Abgrabungen, um Kellergeschosse zu belichten, sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig und wenn diese einen untergeordneten Teil an der Gebäudeseite einnehmen. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden können zugelassen werden, soweit diese sich aus der Geländesituation ergeben sowie nicht tiefer bzw. höher als 1,50 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände angelegt sind und einen untergeordneten Teil am Gebäude einnehmen. Die Festsetzung soll verhindern, dass Gebäude eine niedrig- oder höhergeschossige Wirkung erlangen. Lichtgräben im flachen Gelände können eine ähnliche Wirkung erreichen und sind daher nur zulässig, wenn sie sich dem Gebäude deutlich unterordnen und an der straßenabgewandten Seite liegen.

4.9 Grünordnung

Die Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Minimum und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke sowie die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll der Wohn- und Freiraumqualität des Wohngebietes sowie dem Mikroklima dienen. Der Ausschluss von Stein- und Schottergärten soll sicherstellen, dass Kleinstlebewesen und Insekten weiterhin einen funktionsfähigen Lebensraum haben. Zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit des Plangebietes wird eine Pflanzliste durch die Stadt Memmingen von der zuständigen Dienststelle empfohlen. Im Plangebiet gilt jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung die aktuelle Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen.

4.10 Kompensationsmaßnahmen

Zum ökologischen Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffsfolgen sind Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 215, 216/3 und 212 (TF) der Gemarkung Eisenburg vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Umsetzung sind entsprechend der Vorgaben des Umweltberichtes zu realisieren.

Zum Schutz der Amphibien und als Ausgleich für die Teil-Bebauung deren Wanderroute nach Süden wird auf der Ausgleichsfläche A3 ein Laichgewässer geplant, um sie dorthin langfristig zu lenken. Bis sie das Laichgewässer annehmen, wird um den Geltungsbereich eine Amphibienleiteinrichtung gebaut, um wandernde Amphibien Richtung Retentionsbecken südlich der Amendinger Straße zu lenken.

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist eine naturschutzfachliche Aufwertung der Ausgleichsfläche zu erreichen.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund der Ortsrandlage nur Gebäude mit **Satteldächern in roten bis rotbraunen Farbtönen mit durchgehendem First** zulässig. Dies entspricht dem Bestand des gesamten Stadtteils Eisenburg. Die **Dachneigung** entspricht dem Bestand Eisenburgs (Ausnahme WA 2). Im WA 2 ist die Dachneigung aufgrund der max. festgesetzten Firsthöhe auf 25° bis 30° festgesetzt. Hierdurch und durch die Festsetzung der Firstrichtungen soll sowohl ein ruhiges Farbbild als auch eine stimmige städtebauliche Struktur erreicht werden. Zum Ortsrand hin sind ausschließlich giebelständige Gebäude zulässig. Auf diese Weise entsteht das Bild eines geschlossenen und durchgängigen Ortsrandes. Entlang des Bleicher Wegs wird die Firstrichtung der Bestandsgebäude aufgegriffen um so einen gestalterischen Anschluss des Neubaugebietes zu erzielen.

Die Regelungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachüberständen sind in den textlichen Festsetzungen für alle Gebäudetypen einheitlich geregelt, um ein stimmiges Ortsbild zu erzielen. Begehbare Dachflächen sind nur im Bereich WA 2 zulässig, auf den jeweiligen Garagenflächen der Kettenhäuser. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit den Freiraum der kleiner geschnittenen Grundstücke ideal und maximal zu nutzen. Zudem ist die jeweils angrenzende Wand des Nachbarn öffnungslos auszuführen und somit sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Anlagen zur Energie Erzeugung: Auf mind. 1/3 der Dachfläche von Hauptgebäuden sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Die Festsetzung dient der Nutzung von regenerativen Energien und der Reduzierung von CO₂-Emission im Baugebiet.

5.2 Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein stimmiges Ortsbild zu erzielen, soll für die Außenwandgestaltung nur Putz oder Holz ohne auffällige Strukturen verwendet werden. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

5.3 Anzahl von Stellplätzen/Stellplatzverpflichtung

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Memmingen. Dadurch wird eine zukünftige schwierige Parksituation vermieden und die Versiegelung auf ein Minimum reduziert.

5.4 Einfriedungen

Mauerartige Einfriedungen sind im gesamten Planbereich unzulässig. Um einen offenen Charakter in Plangebiet zu erhalten, sind mauerartige Einfriedungen nicht zulässig.

Die Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen prägt das Erscheinungsbild des Baugebietes maßgeblich. Aus diesem Grund sind die Höhen der Einfriedungen begrenzt, um einen offenen, nachbarschaftlichen und wohnlichen Charakter zu erzeugen.

Entlang der Ortsrandeingrünung (ausgenommen die Amendinger Straße) sowie an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sowie an der Amendinger Straße dürfen die Einfriedungen eine Höhe von max. 2 m haben, um die Privatsphäre der Eigentümer zu schützen. Die Höhe der Einfriedung zwischen benachbarten Grundstücken muss wegen der Verkehrssicherheit in einem Abstand von 2m von den verkehrsberuhigten Bereichen auf 1,20 m reduziert werden. Der Mindestabstand Zaun – Boden muss 15 cm betragen, um weiterhin eine Durchgängigkeit von Kleintieren bestmöglich zu gewährleisten.

5.5 Müllstände

Standorte von Müllbehältern im WA 4 sind so einzuhausen, dass sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können, damit sie das Straßenbild gestalterisch nicht negativ beeinträchtigen und Tiere des angrenzenden Waldes sie nicht durchwühlen oder Müllreste ins Baugebiet oder den angrenzenden Naturraum gelangen können.

6 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Altlasten

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 zu benachrichtigen.

6.2 Abwasserbeseitigung, Rückhaltung, Versickerung Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht ortsnahe versickert werden, es ist daher in das Regenrückhaltebecken (RRB) **südlich der Amendinger Straße abzuleiten** oder gedrosselt dem öffentlichen Regenwasser-System zuzuführen.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist ein Trennsystem erforderlich. Das private Abwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten und das private Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Für den Hochwasserschutz (HWS) ist eine Retentionsfläche südwestlich des Baugebietes geplant.

6.3 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Aufgrund der topographischen Lage des Gebiets unterhalb eines Hangbereiches und aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens sind im Bereich des Plangebietes Maßnahmen zum Hochwasserschutz notwendig und in der Planung berücksichtigt. Die hierzu durchgeführten Abflussberechnungen zur Überschwemmungsgebietsermittlung und den sich hieraus ergebenden Maßnahmen sind dem anliegenden Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Koch Bauplanung GmbH Kempten vom 20.07.2021 zu entnehmen.

6.4 Biotop, Artenschutz

Es liegen lt. Umweltbericht zur Zeit der Planaufstellung Erkenntnisse bezüglich besonders geschützter oder bestimmter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vor. Auf das Vorkommen von Biber im nah umliegenden Bach (Bleiche) wird hingewiesen. Ansatz der Bauleitplanung ist eine möglichst große Rücksichtnahme auf diese Arten, durch Maßnahmen die Population zu schützen bzw. zu verbessern. Auf das Vorkommen von Amphibien und deren Wanderzeitraum (i. d. R vom 15.02.-30.04. und je nach Wetterverhältnis) sowie von Reptilien wird hingewiesen. Ferner wird empfohlen, Kellerlichtschächte mit Gittern zu versehen, um ein Abstürzen der Amphibien, die ins Baugebiet gelangen können, zu verhindern. Es sind Schutzvorrichtungen an Gullydeckeln zu treffen um ein Reinfallen von Klein-Tieren zu verhindern bzw. einen Ausstieg zu ermöglichen.

Der Einsatz von Rasenmäher Roboter soll vermieden werden. Der Gebäudeabbruch, die Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölzschnittmaßnahmen sowie das Umhängen bestehender Vogelnistkästen erfolgen im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar, d. h. außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln bzw. während sich Fledermäuse im (überwiegend unterirdischen) Winterquartier befinden. Vor dem Abbruch der Gebäude soll eine Untersuchung der Gebäude auf Nutzungsspuren von Fledermäusen (z.B. Kot), eine Beurteilung des Quartierpotenzials und ggf. die Veranlassung weiterer Vorkehrungen (z.B. Entfernung von Strukturen in Handarbeit) erfolgen. Solche Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Memmingen im Vorfeld abzustimmen.

Gartenbeleuchtung und Fassadenbeleuchtung an Privathäusern sind insektenfreundlich zu gestalten.

Eine ausführliche Auflistung der im Plangebiet vorkommenden Tiere zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie Schutzmaßnahmen sind im Umweltbericht herzunehmen.

6.5 Leitungen

Entlang des westlichen Randes des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt die Hauptwasserversorgungsleitung der Stadt Memmingen. Diese Leitung ist die Verbindung der im Eisenburger Wald liegenden Hochbehälter mit der Stadt Memmingen. Die Leitung hat eine Dimension von DN 600 und besteht aus Stahl. Die Leitung ist unter allen Umständen zu schützen. Nach den geltenden Regeln des DVGW W-400 ist bei einer solchen Leitung ein Schutzstreifen von 8 m vorgeschrieben (Leitung liegt in der Mitte des Schutzstreifens).

Für diese Schutzstreifen gibt es auch besondere Anforderungen, bzw. Nutzungsbeschränkungen:

- Betriebsfremde Bauwerke dürfen nicht errichtet werden.
- Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung beeinträchtigt, ist auszuschließen.
- Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.
- Geländeänderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Oberirdische Kabelführungen für Telekommunikationsmedien und Stromversorgung sind im öffentlichen Bereich nicht zulässig. Die in der Zeit der Planaufstellung bestehende 20-kV-Freileitung ist im Zuge der Erschließungsarbeiten unterirdisch zu führen. Die Freileitung wird zur Kabelleitung unter den Erschließungsstraßen umgebaut.

6.6 Stromversorgung

In der Zaunfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche (0,25 m) sind die Anordnung von Masten zur Straßenbeleuchtung und das Aufstellen von Kabelverteilerschränken zu dulden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen (1 m) ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden

Bepflanzung freizuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

6.7 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Memmingen. Bei Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten und sonstigen beengten Straßenverhältnissen sind die Müllgefäße bis zum nächstliegenden Aufnahmepunkt zu bringen.

6.8 Verwertung Bodenaushub

Aufgrund der geologischen Lage kann in Teilbereichen im Plangebiet natürlich bedingt ein erhöhter Arsengehalt im Boden auftreten. Vor jeder Baumaßnahme sind daher die konkreten Bodenverhältnisse an Ort und Stelle zu prüfen. Die Verwertung von belastetem Bodenaushub soll im Rahmen der Baumaßnahme vorzugsweise am Ort der Entstehung erfolgen. Eingriffe in den Boden sollen darüber hinaus vorsorglich auf ein Minimum begrenzt werden. Mit dem Schutzgut Boden ist grundsätzlich sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden (humoser Oberboden) ist wieder der Verwertung als Mutterboden vor Ort zuzuführen. Für die Ausführungsplanung ist die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept erforderlich, wobei eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben ist.

6.9 Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen ist nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren schriftlich auf die gesetzl. Vorschriften nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

6.10 Feuerwehr

Um mögliche Feuerwehreinsätze sicher zu stellen müssen Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. in ihrem Verlauf zu markieren.

6.11 Einsichtnahme Unterlagen

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie z. B. DIN-Normen und Gutachten und der Bebauungsplan selbst etc. können während den Dienststunden in den jeweiligen Fachämtern der Stadt Memmingen eingesehen werden.

6.12 Berücksichtigung der Umweltbelange/Umweltbericht/Eingriffsregelung

Die Umweltbelange wurden gem. § 2 BauGB berücksichtigt. Der Umweltbericht gemäß §2a BauGB, als integrierter Bestandteil dieser

Begründung, ist als Anlage beigefügt. Die Ausgleichsmaßnahmen für den verursachten Eingriff sind planerisch und textlich definiert. Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn.: 215, 216/3 und 212 (TF) in der Gemarkung Eisenburg. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen.

7 Flächenbilanzierung

Flächenaufgliederung:

Nettobauland	12.355,59 m ²
Öffentliche Grünfläche	5.046,98 m ²
Private Grünfläche	22,02 m ²
Privatwege	763,43 m ²
Fläche für Versorgungsanlage	60,26 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.485,67 m ²
Wasserfläche	36,43 m ²
Bruttofläche	22.731,38 m ²

8 Bilddokumentation

Blick von der Amendinger Straße aus Westen Richtung Bleicher Weg. Links zu sehen das künftige Baugebiet mit dem Bestand. Rechts im Bild zu sehen, die Bebauung, welche derzeit den Ortseingang bildet.



Der Blick von Süden Richtung
Norden entlang des Bleicher
Weges



Amendinger Straße mit
Bushaltesthäuschen, Plange-
biet Richtung Westen



Memmingen, 23.01.2024
Stadtplanungsamt

i.A. Weißfloch

9 Ausfertigung

Der Stadtrat hat am _____ vorstehende Begründung zum
Bebauungsplan E11 „Bleiche“ beschlossen, die hiermit ausgefertigt wird.

Memmingen, den _____

Oberbürgermeister

10 Anlagen

- Umweltbericht (Landschaftsbüro NRT) vom 23.01.2024

- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Büro fm Geotechnik) vom 19.04.2018, erweitert am 03.12.2021
- Hydraulische Untersuchung (Ing. Büro Koch) vom 30.05.2018 und 20.07.2021 und Stellungnahme vom 14.02.2024 bzgl. Änderung des Geltungsbereiches vom 23.01.2024.

Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB