



1 PRÄMBEL

1.01 Satzungsbeschluss:
Die Stadt Memmingen erlässt aufgrund §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuchs und des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung die Bebauungsplanänderung "Am Haldenweg" (Plangebiet Nr. B2_Ä1) als Satzung.

1.02 Rechtsgrundlagen:
Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils zu Beginn der Auslegung gültigen Fassung.

2 ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

2.01 Planungsrechtliche Festsetzungen:

- WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- GR 150 m² Grundfläche als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- WH höchstzulässige Wandhöhe
- OK RFB EG Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalnull
- Baugrenze
- Fläche die von Bebauung freizuhalten ist
- Stellung der baulichen Anlagen
- Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen - Oberkante Rohfußboden
- Waldabstand

2.02 Örtliche Bauvorschriften:

- SD Satteldach
- 40-52° Dachneigung untere und obere Grenze

2.03 Hinweise und nachrichtliche Übernahme:

- bestehende Grundstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude (Wohnen) mit Hausnummer
- Bestandsgebäude
- Überdachung
- Maß in Meter

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BP B2_Ä1

3.01 Art der baulichen Nutzung:
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist gem. § 3 BauNVO ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.02 Maß der baulichen Nutzung:
Im Plangebiet gelten für Doppel- und Einzelhäuser maximale Grundflächen (GR) von 150 m². Bei der Grundfläche handelt es sich um die Hauptgebäude.
Eine Geschosszahl von II mit einer Wandhöhe von max. 3,80 m wird festgesetzt. Gemessen wird die Wandhöhe (WH) von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Unterkante Sparren. Das zweite Geschoss muss zwingend im Dachraum liegen.
Für die Gebäude ist die Höhenlage der OK RFB EG im Gelände jeweils der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Abweichung bis zu 50 cm von der festgesetzten OK RFB EG ist zulässig.

3.03 Bauweise:
Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

3.04 Überbaubare Grundstücksfläche:
Hauptanlagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
Bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstandes unterliegen einem Haftungsausschluss in Form einer Grunddienstbarkeit. Diese ist durch die Bauherrschaft mit der jeweiligen Dienststelle zu vereinbaren.

3.05 Abstandflächen
Im gesamten Plangebiet gelten die Abstandflächenregelungen der BayBO.

3.06 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze:
Die Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zu errichten. Die Tiefgaragenüberdeckung muss eine Höhe von mind. 80 cm aufweisen. Offene Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche. Im Bereich von Bebauung freizuhaltenden sind befestigte Zufahrten unzulässig.
Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Memmingen.

3.07 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden:
Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.08 Grünordnung:
a) Zur Sicherstellung der angestrebten Grünordnung sind mit den Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
b) Die un bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und nur mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen zu bepflanzen. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und, wo vertretbar, wasserdurchlässig zu gestalten.

c) Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Dabei handelt es sich um mit Steinen, Schotter und Kies bedeckte Flächen, in welchen das Steinmaterial gegenüber der Bepflanzung überwiegt. Mineralisch gemulchte Flächen, bei denen der Einsatz von Kies, Schotter und Steinen sich der Bepflanzung unterordnen, gelten nicht als Schotter- und Steingärten.
d) Je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzempfehlungsliste der Stadt Memmingen, anzupflanzen. Bestehende Bäume auf dem Grundstück dürfen angerechnet werden.

e) Der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich „Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen“ ist zu erhalten, pflegen und von Bebauung frei zu halten. Ausgefallene Bäume sind neu zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind hinsichtlich Art und Gattung sowie dem genauen Standort mit der Stadt Memmingen abzustimmen.

f) Im Planbereich gilt die aktuelle Baumschutzverordnung der Stadt Memmingen.

g) Die Umsetzung der Grünordnung muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlage hergestellt sein. Die Fertigstellung ist der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

3.09 Aufschüttungen und Abgrabungen:
Geländehöhen:
Höhenunterschiede zwischen Nachbargrundstücken sind auf dem eigenen Grundstück weich zu verziehen.
Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden:
Abgrabungen, zur Belichtung von Kellergeschossen, sind zulässig, wenn sie max. 1/3 der Gebäudeseite einnehmen. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind zulässig, soweit diese sich aus der Geländesituation ergeben, nicht tiefer bzw. höher als 1,50 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände angelegt sind und max. 1/3 der Gebäudeseite einnehmen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.01 Dachgestaltung:
Dachform und Dachneigung:
Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 52° auszuführen.
Firstrichtung:
Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend. Davon darf bis 10° abgewichen werden.

Dachmaterial und Dachfarbe:
Für Hauptgebäude sind Dachdeckungen aus roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Dachflächen von Garagen, Nebenanlagen und eingeschossigen Anbauten mit Flachdächern, wenn diese bei Anbauten nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Substratstärke muss mind. 15 cm betragen.

Dachaufbauten:
Dachgauben, Dacheinschnitte, Wiederkehre und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn diese Bauteile nicht mehr als die Hälfte der Dachfläche einnehmen (gemessen an der Außenseite der Gauben). Diese müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m; zum Ortsgang 1,50 m (gemessen an den Gebäudewänden ohne Dachüberstand) und zum First 0,50 m aufweisen.

4.02 Einfriedung:
An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig.
An den übrigen Grundstücks- und Gartengrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m ohne Sockel zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 2,00 m zur öffentlichen Fläche einhalten.
Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf das tieferliegende Grundstück. Der Abstand zwischen Einfriedung und Boden beträgt mind. 15 cm. Mauern jeglicher Art sind unzulässig.
Stützmauern sind bis zu 1,00 m zulässig, soweit diese sich zwingend aus der Geländesituation ergeben.

5. HINWEISE

5.01 Niederschlagswasser und Schmutzwasser:
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TREGW) auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone (z. B. Sickermulden) ist einer linienförmigen Einleitung (z. B. Rigolen, Sickerrohre) in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Vorgaben der einschlägigen Merk- und Arbeitsblätter (bspw. DWA-A 138, DWA-M 153) sind einzuhalten. Können die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Memmingen zu beantragen.

5.02 Müllentsorgung:
Müllgefäße sind zur nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu bringen.

5.03 Einsichtnahme Unterlagen:
Die in der Bebauungsplanänderung erwähnten Regelwerke können während den Dienststunden in den jeweiligen Fachämtern der Stadt Memmingen eingesehen werden.

5.04 Verhältnis zum Bebauungsplan B2 „Am Haldenweg“:
Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung B2_Ä1 ersetzen, im Geltungsbereich der Änderung, die des Bebauungsplans B2.

5.05 Planunterlagen:
Die folgenden aufgeführten Planunterlagen sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung B2_Ä1 „Am Haldenweg“: Planzeichnung mit Textteil und Begründung.

Die Planaufstellung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.04.2023 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung des seit 04.03.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2023 im Satzungs- und Verordnungsblatt bekanntgemacht.
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
Die Stadt Memmingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Memmingen, den _____
Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Das Bebauungsplanverfahren ist ordnungsgemäß durchgeführt.
Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vom _____ wird hiermit ausgefertigt. Ihr ist die Begründung _____ mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung beigegeben.

Memmingen, den _____
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ 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. B2_Ä1
Am Haldenweg

Für das Gebiet in der Gemarkung Buxach, nördlich vom Haldenweg (140/3) und zwischen den Flurnummern, 462/9, 463, 2318 (Gemarkung Memmingen) und 459/2

Memmingen, den 26.04.2024
Stadtplanungsamt

Planunterlagen: 03/2023
Maßstab: 1:500

i.A. Weißfloch

B2_Ä1