



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 vierte Bebauungsplanänderung "Im Paradies" (Plangebiet Nr. A18\_Ä4) als Satzung.

1.02

Rechtsgrundlagen:

Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils zu Beginn der Beteiligungen nach § 3 Absatz 2 sowie § 4 Absatz 2 BauGB gültigen Fassung.

2

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

2.01

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- WH<sub>1</sub> max. 597,13 m ü NN
- WH<sub>2</sub> max. 604,13 m ü NN
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Baugrenze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bäume sind zu pflanzen, Standortvorschlag
- Bäume sind zu erhalten
- Sträucher sind zu pflanzen, Standortvorschlag
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

2.02

Hinweise und nachrichtliche Übernahme:

- bestehende Grundstücksgrenze
- Bestandsgebäude (Wohnen) mit Hausnummer
- Bestandsgebäude
- Überdachung
- Flurstücksnummer
- Biotop, amtlich kartiert
- Biotop-Nummerierung
- Privatweg
- private Stellplätze
- Maß in Meter

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.01 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

3.02 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ: 0,4  
Für das Baufeld des Kindergartens ist eine Grundflächenzahl von 0,4 (höchstzulässig) festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf insgesamt maximal 0,6 überschritten werden.  
Bauhöhe:  
Die Bauhöhen werden durch die maximal zulässige Wandhöhe über Normalnull geregelt. Für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Unterkante der Attika heranzuziehen.  
Folgende Wandhöhen sind dabei zulässig:

WH<sub>1</sub> max. 597,13 m ü NN  
WH<sub>2</sub> max. 604,13 m ü NN

Im Bereich von Oberlichtern und anderen, zur Belichtung und Belüftung des Gebäudes notwendigen Dachaufbauten darf das Gebäude eine Höhe von max. 598,13 m ü NN erreichen.

3.03 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise. Hierbei sind die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO anzuwenden, wobei Gebäude nach Maßgabe der Baugrenze auch länger als 50 m sein dürfen.

3.04 Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.05 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3.06 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind Nebenanlagen in einem Gesamtumfang von 30 m<sup>2</sup> (summiert) zulässig, wobei die einzelne Nebenanlage eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.  
Oberirdische Stellplätze sind im Bereich des Privatwegs zu verorten. Eine Überdachung der Stellplätze ist zulässig, wenn diese mindestens extensiv begrünt wird. Bei Lage im Bereich des Privatwegs und begrünter Überdachung zählen die Stellplätze nicht zu den auf 30 m<sup>2</sup> begrenzten Flächen für Nebenanlagen.

3.07 Grünordnung

- a) Freiflächengestaltungsplan  
Zur Sicherstellung der angestrebten Grünordnung ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- b) Minimierung der Versiegelung  
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) Pflanzgebot und Gehölzpflege  
Es sind die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen, der Standort ist dabei variabel. Die Auswahl der Baum- und Straucharten ist mit der Stadt Memmingen abzustimmen und zielt auf eine ökologische Kompensation der Eingriffe in die Heckenstrukturen innerhalb der Baugrenze ab. Die nördliche Grundstückseingrünung darf eine Pflanzhöhe von 3 m nicht überschreiten. Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Exemplare sind zeitnah zu ersetzen.  
Fällungen und Rodungen sind nur nach Abstimmung mit der Stadt Memmingen zulässig und dürfen grundsätzlich nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchgeführt werden. Die Notwendigkeit einer Fällung oder Rodung ist gegenüber der Stadt Memmingen zu begründen und die Ersatzpflanzungen mit der Stadt Memmingen abzustimmen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.01 Dachform

Für Hauptgebäude sind ausschließlich flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

4.02 Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von unter 15° sind mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens extensiv und mit entsprechend geeigneten Pflanzenarten auszuführen. Von einer deckenden Bepflanzung ausgenommen sind zu Wartungszwecken notwendige Zuwegungen sowie technisch notwendige Aufbauten, Lichtkuppeln, Lüftungsöffnungen, Treppenhäuser und dergleichen.

4.03 Solartechnische Anlagen

Die Installation von Solarmodulen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte Solarmodule sind bis zu einer Höhe von 1 m und in einem Abstand von mind. 0,5 m zur Attika zulässig.

5 HINWEISE, KENNZEICHNUNG & NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.01 Altlasten

Es sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den überplanten Grundstücken Altlasten vorliegen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen wider Erwarteten Altlasten auftreten, sind umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt Kempten und die Stadt Memmingen - Amt für Umwelt und Klima - zu benachrichtigen.

5.02 Niederschlagswasser, Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen und befestigten Außenanlagen, das nicht einer Regenwasserzisterne zugeführt wird, ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFreiV) und den technischen Regeln für schadloses Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) auf dem eigenen Grundstück flächenhaft oder linienförmig zu versickern. Können die Vorgaben der NWVFreiV nicht eingehalten werden, ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG erforderlich.

5.03 Pflanzempfehlungsliste Dachbegrünung

Für die Anlage begrünter Dachflächen werden die folgenden Arten empfohlen:  
Weißer / Mauerpfeffer, Scharfer Mauerpfeffer, Berg-Mauerpfeffer, Tripmadam, Tepipch-Sedum, Ausgebreitetes Garten-Fettblatt, Fethenne, Katzenminze, Josefskraut, Echter Lavendel, Schnittlauch, Ruchgras, Zittergras, Wirbeldost, Blauschwingel, Blaues Schellkraut, Wimper-Perigras, Wilder Majoran, Steppen-Lieschgras, Silber-Fingerkraut, Färberkamille, Rundblättrige Glockenblume, Karthäuser-Neike, Gewöhnlicher Reiherschnabel, Ruprechtskraut, Sand-Strohblume, kleines Habichtskraut, Staudenleim, Steinbrech-Felsenmelke, Braunelle, Kleiner Wiesenknopf, Ohnkröten-Leimkraut, Taubenkropf-Leimkraut, Büschel-Ehrenpreis  
Die Nutzung invasiver Arten (z.B. Phedimus spurius / Sedum spurius -) zur Dachbegrünung ist nicht zulässig.

5.04 Artenschutz und amtlich kartierte Biotope

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. Im Geltungsbereich liegt ein amtlich kartiertes Biotop, dessen Umgriff bereits in großen Teilen nicht mehr existiert. Die noch bestehenden Teilbereiche des Biotops im Osten und Süden des Geltungsbereichs sind zu erhalten; geplante Eingriffe sind der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

5.05 Bodenfunde, Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen ist nicht auszuschließen, dass Bodendenkmäler zu Tage treten. Der betroffene Personenkreis ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Anzeigeverfahren schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hinzuweisen. Bei erlaubnispflichtigen Bodeneingriffen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.06 Müllentsorgung

Bei Stichstraßen oder sonstigen beengten Straßenverhältnissen sind die Mülleimer bis zum nächstgelegenen Aufnahmepunkt zu bringen.

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 Einsichtnahme Unterlagen

Die in der Bebauungsplanänderung erwähnten Regelwerke wie DIN-Normen, können während der Dienststunden in den jeweiligen Fachämtern der Stadt Memmingen eingesehen werden.

5.09 Planunterlagen

Die folgend aufgeführten Planunterlagen sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung A18\_Ä4 „Im Paradies“:  
Planzeichnung mit Textteil und Begründung

5.10 Verhältnis zum Bebauungsplan A18 und A18\_Ä2

Der rechtskräftige Bebauungsplan A18 und die rechtskräftige Bebauungsplanänderung A18\_Ä2, welche durch den Geltungsbereich der Änderung A18\_Ä4 überlagert werden, bleiben in ihren übrigen Festsetzungen unverändert.

Die Planaufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.  
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.09.2025 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung des seit 26.06.1981 / 03.06.1994 (1. Änderung) / 11.01.2019 (2. Änderung) rechtskräftigen Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2025 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. A18\_Ä4

### Im Paradies

Der Geltungsbereich wird durch die bestehende Straße "Im Paradies" im Süden begrenzt und umfasst die Flurstücke 348/1 (TF), 348/2, 348/36 (TF) sowie 348/73 der Gemarkung Amendingen.

Memmingen, den 12.12.2025  
Stadtplanung

Planunterlagen: 08/2025  
Maßstab: 1:500