



Stadt Kaufbeuren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 A

"Afraberg Süd"

gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

**für die Flächen Fl.-Nrn. 762 (TF), 762/2 (TF), 2690/2 (TF)
und 2887 östlich der Hohen Buchleuthe,
Gemarkung Kaufbeuren, Stadt Kaufbeuren**

Teil D)

Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom
23.06.2025

Ermächtigungsgrundlage / Präambel

Die Stadt Kaufbeuren erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 Abs. 1 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ für die Flächen Fl.-Nrn. 762 (TF), 762/2 (TF), 2690 (TF) und 2887 östlich der Hohen Buchleuthe, Gemarkung Kaufbeuren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

A. Planzeichnung

siehe gesonderte Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 23.06.2025

B. Planzeichenerklärung

siehe gesonderte Planzeichenerklärung auf der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 23.06.2025

C. Verfahrensvermerke

siehe gesonderte Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 23.06.2025.

D. Textliche Festsetzungen

D.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ wird für den Bereich nordöstlich der Hohen Buchleute (teilweise einschließlich) für die Grundstücke Flur Nrn. 762 (teilweise), 762/2 (teilweise), 2690/2 (teilweise) und 2887, jeweils Gemarkung Kaufbeuren aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst ca. 12.500 m².

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) mit Planzeichenerklärung (Teil B) sowie Verfahrensvermerken (Teil C) und den textlichen Festsetzungen (Teil D) jeweils in der Fassung vom 23.06.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil E) in der Fassung vom 23.06.2025. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ wird eine Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil F) beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 4 Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

D.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Kaufbeuren im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit SO_{BC} bezeichneten Bereiche werden nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet Betreuungscampus festgesetzt.

In Baufeld 1 zulässig sind:

- Anlagen, die der Betreuung von Kindern im Kinderkrippenalter, im Kindergarten- und Hortalter dienen. Hierzu zählen Gruppenräume, Mehrzweckräume, Mitarbeiterräume, Sozialräume, Technikräume, Räume für Büro- und Verwaltungsnutzung und sonstige Räumlichkeiten sowie Außenspielflächen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlagen zur Betreuung stehen,
- Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen, die in funktionalem Zusammenhang mit den Anlagen zur Betreuung stehen.

In Baufeld 2 zulässig sind:

- Anlagen, die der schulvorbereitenden und heilpädagogischen Betreuung von Kindern im Kinderkrippenalter, im Kindergarten- und Hortalter dienen. Hierzu zählen Gruppenräume, Mehrzweckräume, Mitarbeiterräume, Sozialräume, Technikräume, Räume für Büro- und Verwaltungsnutzung und sonstige Räumlichkeiten sowie Außenspielflächen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlagen zur schulvorbereitenden und heilpädagogischen Betreuung stehen,
- Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen, die in funktionalem Zusammenhang mit den Anlagen zur schulvorbereitenden und heilpädagogischen Betreuung stehen.

In Baufeld 3 zulässig ist:

- ein Pavillon mit integrierten Sanitärräumen sowie Räumlichkeiten zur Unterbringung von Garten-/ Spielgeräten und Spielsachen.

In Baufeld 4 zulässig sind:

- Wohnungen für Mitarbeiter und Beschäftigte der Betreuungs- und schulvorbereitenden bzw. heilpädagogischen Einrichtungen in Baufeld 1 und 2 sowie sonstige Wohnungen.

Im gesamten Sondergebiet zulässig sind:

- Stellplatzflächen sowie sonstige Anlagen, die der Ver- und Entsorgung der Anlagen zur Betreuung und den Wohnnutzungen im Sondergebiet dienen,
- sonstige im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit den Anlagen zur Betreuung und den Wohnnutzungen stehende Anlagen und Nutzungen.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen umgrenzten Bau- raum festgesetzt. Bei den jeweils als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen sind die Flächen für Terrassen nicht in Ansatz zu bringen.
- (2) Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Terrassen, Garagen und Stell- plätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die festgesetzten Grundflächen für das gesamte zu Grunde liegende Sondergebiet bis zu einer Gesamtgrundfläche (GR) von maximal 5.100 m² überschritten werden.

§ 7 Höhenlage, Bezugspunkte

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) der Gebäude im Sondergebiet darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhenkote über Normalhöhennull (ü. NHN) höchstens um 0,30 m über bzw. unterschreiten.
- (2) Die Gebäudehöhen (OK), gemessen von der Oberkante des im jeweiligen Bau- raum konkret ausgeführten Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) bis zum oberen Abschluss des jeweiligen Gebäudes (Baufeld 1 und 2 Oberkante Attika, Bau- feld 4 First), dürfen die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Werte nicht überschreiten.
- (3) Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahr- ten, Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen etc., die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen in den Baufeldern 1 und 2 die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante um maximal 2,5 m überschreiten. Die Dachaufbauten müs- sen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dach- kante (Attika) zurücktreten. In den Baufeldern 3 und 4 sind diese Überschrei- tungen nicht zulässig.

§ 8 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Sofern erforderlich ist die Bauweise in den Nutzungsschablonen in der Plan- zeichnung (Teil A) festgesetzt. Bei der in Baufeld 1 festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Grundzüge der offenen Bau- weise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, wobei auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden dürfen. Innerhalb des Sondergebietes ist aus- schließlich eine Errichtung von Einzelhäusern zulässig.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Plan- zeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (3) Vorgestellte Fassaden / Fassadenelemente und Rankhilfen dürfen die Baugren- zen nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil E) in Baufeld 1 und 2 um maximal 0,5 m überschreiten.
- (4) Vordächer und Windfänge dürfen die Baugrenze nach den Vorgaben des Vor- haben- und Erschließungsplanes (Teil E) in Baufeld 1 im Bereich der Nordwest- und Südostfassade bis zu 1,5 m auf einer Gesamtbreite von maximal 7,5 m überschreiten.
- (5) Terrassen an Gebäuden dürfen sich nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil E) in Baufeld 1 und 2 bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Diese Terrassen dürfen auch mit einer Verschattung oder Pergola ausgeführt werden. Dies gilt nicht für die Bereiche westlich des Baufeldes 1 sowie östlich des Bau- feldes 2. Zudem sind derartige Überdachungen / Verschattungen oberhalb der Erdgeschosszone unzulässig.

§ 9 Stellplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen

- (1) Es wird eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Für die einzelnen Nutzungen ist innerhalb des Planumgriffes mindestens folgende Anzahl an Kfz-Stellplätzen nachzuweisen:
 - *Betreuungseinrichtungen (bezogen auf jede autarke Einheit)*
1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze,
 - *Wohnungen*
1 Stellplatz je Wohnung.
- (2) Die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze (einschließlich Besucherstellplätze) sind im Sondergebiet nur auf den eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („St“) anzuordnen. Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) sind nur offene Stellplätze zulässig. Eine Errichtung von Garagen und / oder Carports ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Die neu geplanten öffentlichen Kfz-Stellplätze am östlichen Straßenrand der Hohen Buchleuthe dürfen auf die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze angerechnet werden.
- (3) Fahrradstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren oder auf den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür gekennzeichneten Flächen („FSt“) als oberirdische Fahrradstellplätze umzusetzen.
- (4) Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sondergebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Freiflächen der Betreuungseinrichtungen in Baufeld 1 und 2 sowie auf der privaten Grünfläche dürfen Nebengebäude (z. B. Gerätehaus etc.) bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu den mit „Geh- und Fahrrecht“ belegten privaten Wegen mindestens 3,0 m beträgt. Einzelne Nebengebäude dürfen dabei eine Grundfläche von maximal 5 m² nicht überschreiten. Für den Bereich westlich des Baufeldes 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude nicht zulässig. Westlich und östlich des Baufeldes 4 sind ebenfalls keine Nebengebäude zulässig.

§ 10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Alle Leitungen, Kanäle etc., die der Ver- und Entsorgung der Gebäude im Vorhabengebiet dienen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind generell nicht zulässig.

§ 11 Geh- und Fahrrechte

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „g+f“ festgesetzten privaten Wege sind mit Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „g“ festgesetzte private Grünfläche ist mit Geh-, Betretungs-, Verweil- und Nutzungsrecht“ zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 12 Maßnahmen Klimaanpassung

- (3) Auf den privaten Grundstücksflächen im Sondergebiet sind mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume als heimische, standortgerechten Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und Obstbäume gemäß Artenliste nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil E) zu pflanzen.
- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzip in mindestens der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Zahl mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.
- (2) Pflanzenliste / Pflanzenauswahl / Pflanzenqualität / Pflanzdichte

Artenliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Ginkgo biloba	Ginkgo	(Klimabaum)
Juglans regia	Echte Walnuss	
Quercus cerris	Zerreiche	(Klimabaum)
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	(Klimabaum)
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Ulmus glabra	Bergulme	

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	(Klimabaum)
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus domestica	Speierling	

Obstbäume

Apfel
Birne
Kirsche
Pflaume

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss

Pflanzqualität / Pflanzdichte:

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm mit durchgehendem Leittrieb.

Bei Verwendung im Straßenraum, auf Quartiersplätzen und auf Stellplatzflächen als Alleebaum (Gütebestimmung FLL).

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm mit durchgehendem Leittrieb.

Bei Verwendung im Straßenraum, auf Quartiersplätzen und auf Stellplatzflächen als Alleebaum (Gütebestimmung FLL). Hochstämme 4-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm mit durchgehendem Leittrieb.

Obstbäume

Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher

2-mal verpflanzt im Container, Mindesthöhe 60 bis 100 cm.

- (3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. auf Plätzen, an Straßen und auf Stellplätzen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² bei einer Mindestbreite von 2,0 m zwischen Einfassungen betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben.
- (4) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- (5) Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden, wobei die Anzahl der festgesetzten Bäume beizubehalten ist.
- (6) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.
- (7) Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche und/oder Naturrasen-/Wiesenfläche nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil E) zu gestalten und anzulegen.
- (8) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Baufeldfreimachung

Eine Rodung von Gehölzen und das Freiräumen des Baufeldes ist nur zwischen 01. Oktober und Ende Februar des Folgejahres zulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist für die Straßen- und Wegebeleuchtung im Vorhabengebiet ausschließlich eine Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln zulässig. Diese Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige Verglasungen (> 2 m², ohne Leistenunterteilung) und ähnlich wirkende Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass das Risiko von Vogelschlag weitestgehend ausgeschlossen werden kann (Vermeidung von hochtransparentem Klarglas, Anbringen von Vogelschlag-Markierungen etc.).

§ 13 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, innerhalb der privaten Grundstücksflächen im Sondergebiet zur Versickerung zu bringen.

D.3. Örtliche Bauvorschriften

§ 14 Dächer

- (1) Die Dächer der in den Baufeldern 1 und 2 neu entstehenden Gebäude sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° und umlaufender waagrechtlicher Attika auszubilden. In Baufeld 1 sind die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen sowie die den Nutzungen im 3. Obergeschoss unmittelbar zugeordneten Dachterrassen / Freispielflächen gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil E). In Baufeld 3 ist der neu entstehende Pavillon mit einem Zeltdach mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.
- (2) In Baufeld 4 (ehemalige Gießerei) sind die bestehenden Dachformen und Dachneigungen zu erhalten.
- (3) Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen sind in den Baufeldern 1 und 2 auf den Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständereien auf Flachdächern sind zulässig, wobei die aufgeständerten Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen. Zudem müssen die aufgeständerten Anlagen allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

§ 15 Fassadengestaltung

- (1) In Baufeld 1, 2 und 3 ist die Fassadengestaltung der Gebäude gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil E) mit einer Holzfassade auszuführen. Zur Adressbildung dürfen die jeweiligen Eingangsbereiche im Erdgeschoss der Gebäude in Baufeld 1 und 2 farbig hervorgehoben werden, wobei dieser Bereich je Eingang eine maximale Abwicklungslänge von 10,0 m nicht überschreiten darf.
- (2) In Baufeld 4 ist die vorhandene Fassadengestaltung zu erhalten.

§ 16 Einfriedungen, Abfallbehältnisse, Geländegestaltungen

- (1) Die Freiflächen der Betreuungseinrichtungen in Baufeld 1 und 2 sowie die private Grünfläche im Süden des Vorhabengebietes dürfen gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil E) mit einem maximal 1,20 m hohen Metallgitter- oder Maschendrahtzaun ohne Zaunsockel eingefriedet werden. Bei der Errichtung dieser Zäune ist mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken, zudem müssen diese Einfriedungen auf mindestens 50 % der Abwicklungslänge der jeweiligen Einfriedung mit einer mindestens zaunhohen Schnitthecke hinterpflanzt werden. Alle weiteren privaten Grundstücksflächen im Sondergebiet dürfen nur mittels eines maximal 10 cm hohen Sockels oder Bordsteines eingefriedet werden.
- (2) Mülltonnen sind in die Gebäude zu integrieren oder so unterzubringen, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Wegen) aus nicht sichtbar sind.
- (3) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlich anstehenden Geländes sowie die Errichtung von Stützmauern oder Böschungen dürfen nur dort umgesetzt werden, wo dies im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil E) ausdrücklich vorgesehen ist.

§ 17 Werbeanlagen

Werbeanlagen bzw. Informationstafeln für die in den einzelnen Gebäuden zulässigen Nutzungen sind in Baufeld 1 und 2 nur im Bereich der farbigen Eingangselemente in den Eingangsbereichen des jeweiligen Gebäudes zulässig. Die Beleuchtung dieser Werbeanlagen ist mit einer kontinuierlichen Lichtabstrahlung auszuführen. Das Verwenden von Farbwechsel, Blink- oder Flimmerlicht ist unzulässig. Zudem darf von den Werbeanlagen keine störende Wirkung (Lichtintensität) ausgehen. Außerhalb der Öffnungszeiten ist die Beleuchtung auszuschalten.

D.4. Hinweise durch Text, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Die Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A sind in der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil F) vom 23.06.2025 dargelegt.

D.4.1. Regelwerke

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ erwähnten und der Planung zugrundeliegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (vor allem Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können im Stadtplanungsamt im Verwaltungsgebäude der Stadt Kaufbeuren, Kaiser-Max-Straße 1 in 87600 Kaufbeuren während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

D.4.2. Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

D.4.3. Altlasten

Bei Aushub- und Erdarbeiten ist sorgfältig auf Bodenmaterial zu achten, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht und somit auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches hinweist. In diesem Fall ist umgehend das Referat 400 für Bau und Umwelt der Stadt Kaufbeuren zwecks Abstimmung zum Erfordernis von Boden- und / oder Grundwasseruntersuchungen sowie eventuell erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

Schadstoffbelastetes Bodenmaterial, das im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen nicht entfernt wird, ist horizontal und vertikal abzugrenzen und das davon ausgehende Gefährdungspotenzial für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV zu ermitteln. In diesem Fall sind im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Referat 400 für Bau und Umwelt der Stadt Kaufbeuren konkrete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann

D.4.4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes,

sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

D.4.5. Barrierefreiheit

Im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren ist für die Baufelder 1 und 2 der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Art. 48 BayBO zu führen. Die ergänzenden DIN-Normen sind hierbei zu beachten.

D.4.6. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Vor Baubeginn ist zu klären, wo der Boden, der bei den künftigen Baumaßnahmen anfällt, sinnvoll weiterverwendet werden kann.

D.4.7. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Unabhängig von der topographischen Situation kann es bei Starkniederschlägen durch wildabfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

D.4.8. Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

D.4.9. Planungsgenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung (Teil A) auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist, welche einer hohen Genauigkeit entspricht, können sich im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. bei der späteren Vermessung Abweichungen ergeben. Die Kommune und das ausführende Planungsbüro übernehmen hierfür keine Gewähr.

D.4.10. Abwasserbeseitigung

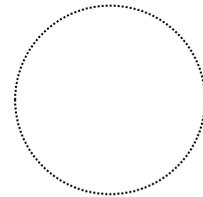
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage des örtlichen Ver- und Entsorgungsträgers anzuschließen.

D.4.11. Höhenbezug

Als Höhenbezugssystem für städtische Kanalhöhen gilt das sogenannte „Vorgängermodell des DHHN12“ (DHHN12 - 117 mm). Nähere Informationen hierzu erteilt die Abteilung Tiefbau der Stadt Kaufbeuren.

Kaufbeuren, _____

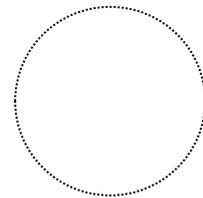
Stefan Bosse
Oberbürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Stefan Bosse
Oberbürgermeister



Siegel