



**Stadt Kaufbeuren**

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**„Im Hart Nord“  
für die**

**Grundstücke Fl.-Nrn. 311/27 (TF), 349/4 (TF), 349/14, 349/5, 352/1, 353/2, 314, 360/13  
(TF), 362/20 (TF) sowie 353 in Kaufbeuren, Gemarkung Oberbeuren  
Plan-Nr. 115A**

**Satzung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Vorentwurf**  
mit Stand vom  
05.08.2025

**Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Im Hart Nord“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 311/27 (TF), 349/4 (TF), 349/14, 349/5, 352/1, 353/2, 314, 360/13 (TF), 362/20 (TF) sowie 353 östlich der Apfeltranger Straße, Gemarkung Oberbeuren, Stadt Kaufbeuren**  
**Plan-Nr.: 115A**

Die Stadt Kaufbeuren erlässt auf Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. 07.2024 (GVBl. S. 98) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) folgende Satzung:

## **§ 1 Bebauungsplan**

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.08.2025, die Planzeichenerklärung sowie der nachfolgende Textteil bilden den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.
2. Die Neuaufstellung umfasst den in der Planzeichnung dargestellten Bereich mit den Flur-Nrn. 311/27 (TF), 349/4 (TF), 349/14, 349/5, 352/1, 353/2, 314, 360/13 (TF), 362/20 (TF) sowie 353 östlich der Apfeltranger Straße, Gemarkung Oberbeuren. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzer Umrandung dargestellt.

## **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

1. In den als **Gewerbegebieten (GE)** festgesetzten Baugebieten sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs 2 Nrn. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig.  
Darunter nicht zulässig sind
  - Einzelhandelsbetriebe (im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) - wobei Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- / Gewerbebetrieben innerhalb des Gebietes stehen.
  - Bordelle.Schrott- und Abwrackplätze sind nur in eingehauster Form und Ausprägung sowie in Hallen zulässig.
2. Außerdem in den Gewerbegebieten zulässig sind:
  - Anlagen und Einrichtungen zur Energieversorgung der Gebiete, auch in Form zentraler Anlagen (z. B. Blockheizkraftwerke);
  - Ladeinfrastruktur bzw. Ladepunkte für elektrisch betriebene Fahrzeuge, wobei diese innerhalb des öffentlichen Straßenraumes nur in Zusammenhang mit einer dazu notwendigen, ausgewiesenen Stellfläche für die entsprechenden Fahrzeuge zulässig sind;
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

4. Nicht (auch nicht ausnahmsweise) zugelassen werden können: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Gesamthöhen und Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt.
2. Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu maximal 1,0 überschritten werden, sofern der Anteil der begrünten Dächer mindestens 75 % der Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude umfasst.
3. Die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bestimmt.
4. Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter etc. dürfen maximal eine Höhe von 2 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe erreichen.

### **§ 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Höhenlage**

1. Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Nebengebäude und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, sofern das städtebauliche Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.
2. Am westlichen Rand entlang der Apfeltranger Straße (GE 2 bis 5a) ist eine durchgehende Baulinie festgesetzt.
3. Für alle Baufelder GE 1 bis GE 8 gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet; ferner darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen :
  - 5.1 Dem zeichnerischen Teil sind die in den einzelnen Baufeldern maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) zu entnehmen.
  - 5.2 Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Mess- bzw. Fixpunkt stellt dabei die Mitte der straßenseitigen Gebäudewand und die senkrecht dazu gelegene Oberkante **der Straßenmitte** dar.
  - 5.3 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte oder Plandarstellungen mit Angabe der Höhen über Normalhöhennull (NHN) beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.

## **§ 5 Dachgestaltung und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

1. Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig. Diese sind in Verbindung mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen.
2. Entsprechend Art. 44a BayBO Abs. 2 sind auf geeigneten Nichtwohngebäuden (Gebäude mit einer Dachfläche ab 50 m<sup>2</sup>) Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Die Modulfläche muss mindestens 50% der geeigneten Dachfläche entsprechen.
3. Aufgeständerte Solar- und PV-Anlagen dürfen maximal eine Höhe von 2 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe erreichen und müssen einen Abstand zur Attika von mindestens 0,50 m aufweisen.

## **§ 6 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (im Sinne Art. 8 BayBO).
2. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig; ausgenommen hiervon ist der westlich des GE 1a ausgewiesene Bereich für einen zentralen Infopylon.
3. Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen und nur an den Außenwänden, nicht im Dachbereich / auf der Dachfläche zulässig. Die Größe darf insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Fassadenflächen und maximal 50 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite nicht überschreiten.
4. Über das Dach hinausragende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in einer Höhe über 8,0 m über dem Gelände sind unzulässig.
5. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m über dem Gelände zulässig.
6. Werbeanlagen sind jeweils nur als Eigenwerbung zulässig.
7. Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel) und bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **§ 7 Verkehrs- und Erschließungsflächen, Lager- und Stellplätze**

1. Die erforderlichen bzw. nachzuweisenden Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Für oberirdische Stellplätze und Lagerflächen sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige - bevorzugt begrünte - Beläge zu verwenden.

### *Hinweis:*

*Bei Flächen mit hoher Belastungsintensität bzw. eventueller Grundwassergefährdung hat die Ausbildung der Beläge und die Abführung des Oberflächenwassers entsprechend der gesetzlichen Regelungen und gültigen Richtlinien zu erfolgen (z. B. Sammeln von Oberflächenwasser, Abscheiden wassergefährdender Stoffe, ...).*

3. Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken  
Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten je Baugrundstück darf bis zu 25 % der Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze als Höchstmaß betragen.  
Bei Baugrundstücken, deren Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze unter 36 m liegt, darf die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten maximal 10,0 m als Höchstmaß betragen.

## **§ 8 Niederschlagswasserbehandlung**

1. Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Lagerflächen, Nebengebäude, innere Erschließungsflächen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte und gering verschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den Baugrundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.
2. Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden oder gelangen.
3. Die Entwässerung innerhalb der öffentlichen Grundstücke (öffentliche Erschließung, Grünflächen) hat über breitflächige Versickerung innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu erfolgen. Hierzu werden begrünte Mulden bzw. Baumrigolen angelegt.
4. Zusätzlich ist innerhalb der festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsfläche (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. § 12) eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde anzulegen, die dem Überlauf aus den Versickerungsanlagen der öffentlichen Grundstücksflächen dient.

## **§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

1. Die natürliche Geländeoberfläche in GE 1a bis GE 5a und GE 8 ist in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Davon nicht betroffen sind Geländeanpassungen in Bezug auf die Angleichung an das Straßenniveau.
2. Innerhalb der GE 5b bis GE 7 sind Abgrabungen zum Zwecke der Erschließung oder der Errichtung von Gebäuden mit Veränderung des natürlichen Geländes bis auf Geländehöhe 727 m ü. NN zulässig (Teilabtrag des Hügels). Darüber hinaus sind Geländeanpassungen in Bezug auf die Angleichung der privaten Erschließungsflächen (Zu- und Zufahrten) an das Straßenniveau zulässig.
3. Sichtbare Stützmauern zum Abfangen von Abgrabungen innerhalb der Baugebiete GE 5b bis GE 7 sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m zulässig. Die Stützmauern müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 4,00 m aufweisen.
4. Sichtbare Aufschüttungen innerhalb der Baugebiete GE 5a bis GE 7 sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
5. Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.

## **§ 10 Einfriedungen**

1. Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen als bauliche Anlagen nur in Form sockelloser Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt ist dabei die gemittelte vorhandene Geländeoberkante im direkten Umfeld oder die nächstliegende Erschließungsstraße.

2. Stacheldraht in Verbindung mit der Einfriedung oder als Einfriedung selbst ist unzulässig. Mauern und Mauerpfeiler sind ausnahmsweise im Zusammenhang mit Einfahrts- bzw. Eingangsgestaltungen zulässig.
3. Zum Gebietsrand Richtung Osten müssen die Zäune aus Gründen der ökologischen Durchlässigkeit und des Artenaustausches eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einhalten.

## **§ 11 Klimaanpassung**

1. Die unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze angelegt sind, als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind keine Begrünung.
2. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung vorzusehen. Die Baumpflanzungen sind den Stellplätzen so zuzuordnen, dass eine regelmäßige Verschattung möglich ist. Auf die zugeordneten Baumpflanzungen kann verzichtet werden, sofern eine Überdachung der Stellplätze mit PV-Anlagen erfolgt.
3. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen; die im Plan dargestellten Bäume sind hierbei anzurechnen.
4. Die für die Gehölzpflanzungen zu verwendenden Arten und Mindestpflanzgrößen sind den Hinweisen Nr. 8 zu entnehmen.
5. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
6. Abweichungen von den festgesetzten Standorten für Gehölzpflanzungen sind für verkehrliche Erfordernisse um bis zu 3 m zulässig.
7. Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als extensiv genutzte, artenreiche Wiesen anzulegen und zu unterhalten.

Als bauliche Anlagen in den öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

- Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen)
- Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken gemäß § 7 Nr. 3
- ein zentraler Infopylon gemäß § 6 Nr. 2 im Bereich der öffentlichen Grünfläche westlich des Baufeldes 1a
- Trafoanlagen des örtlichen Energieversorgers
- Fußwege mit versickerungsfähigen Belägen
- Einrichtungen für die Erholungsnutzung, wie Ruhebänke, Abfalleimer, Spielgeräte ...

Darüber hinaus sind keine baulichen Anlagen - auch keine verfahrensfreien - zulässig.

8. Haupt- und Nebengebäude mit einer Gesamtfläche über 10 m<sup>2</sup> sind flächig, zu mind. 75% der Gesamtdachfläche zu begrünen. Die Dachbegrünung ist gemäß der jeweils geltenden FLL-Dachbegrünungsrichtlinie herzustellen, dabei ist eine Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 0,10 m vorzusehen.
9. Sofern eine Dachbegrünung aus technischen Gründen (z. B. Dachaufbauten) nicht möglich ist, sind die fensterlosen Fassaden dieser Gebäude ab einer Breite von 5,0 m zu mindestens 50% zu begrünen. Als Begrünung sind Rank-, Kletterpflanzen oder Spalierpflanzungen zulässig. Fassaden, die mehr als 10 m hoch sind, sind bis zu einer Höhe von 10 m zu begrünen.

## § 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 157.751 Wertpunkten nach Bayerischer Kompensationsverordnung zu erbringen (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 bis 15 BNatSchG sowie Art. 8 Bay-NatSchG).  
Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung im Umweltbericht wird verwiesen.
2. Der Ausgleichs- / Kompensationsbedarf nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht wird mit einem Anteil von 6.000 m<sup>2</sup> Fläche (35.000 Wertpunkte nach Bayerischer Kompensationsverordnung) innerhalb des Gebietes auf der nördlichen Teilfläche der Flur-Nr. 314, Gemarkung Oberbeuren, festgesetzt (Ausgleichsfläche 1 A). Als Entwicklungsziel wird mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Biotop- und Nutzungstyp G212) festgelegt, zusätzlich erfolgen Laubbaumpflanzungen mit dem Entwicklungsziel B313 (Einzelbäume / Baumgruppen überwiegend standortgerechter, heimischer Laubbaumarten, alte Ausprägung).
3. Der verbleibende Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf von 122.751 Wertpunkten nach Bayerischer Kompensationsverordnung wird durch die Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökoflächenkataster der Stadt Kaufbeuren erbracht (wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt).

*Hinweis: Die Maßnahmenkonzepte zu den beiden Ausgleichsflächen werden im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens ergänzt.*

## § 13 Immissionsschutz

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (ab 6 bis 22 Uhr) noch nachts (ab 22 bis 6 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Stadt Kaufbeuren nachzuweisen:

Gebiet	Bezugsfläche in m <sup>2</sup> (Größe der überbaubaren Grundstücksflächen)	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE 1a und 1b (Fl.-Nrn. 314 (Teilfläche))	6.560	54	39
GE 2a und 2b (Fl.-Nr. 353 (Teilfläche))	2.575	56	41
GE 2c (Fl.-Nr. 353 (Teilfläche))	2.585	57	42
GE 3 (Fl.-Nr. 353 (Teilfläche), 353/2 (Teilfläche), 349/5 (Teilfläche))	7.520	57	42

Gebiet	Bezugsfläche in m <sup>2</sup> (Größe der überbaubaren Grundstücksflächen)	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE 4a (Fl.-Nr. 349/5 (Teilfläche))	2.455	57	42
GE 4b (Fl.-Nr. 349/5 (Teilfläche), 349/14 (Teilfläche))	6.175	60	45
GE 5a und 5b (Fl.-Nr. 349/14 (Teilfläche))	18.685	60	45
GE 6a (Fl.-Nr. 349/5 (Teilfläche))	3.165	57	42
GE 6b (Fl.-Nr. 349/5 (Teilfläche), 349/14 (Teilfläche))	8.500	60	45
GE 7 (Fl.-Nr. 353 (Teilfläche), 353/2 (Teilfläche), 349/5 (Teilfläche))	8.790	57	42
GE 8a (Fl.-Nr. 353 (Teilfläche))	3.255	56	41
GE 8b (Fl.-Nr. 353 (Teilfläche))	3.015	57	42

#### § 14 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



## Hinweise durch Text

### 1. Bodenschutz

Im Zuge von Erdbaumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist entsprechend der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten.

Für den Fall, dass im Zuge durchzuführender Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen (schadstoffbelastetes Auffüllmaterial) festgestellt werden, sind unverzüglich der amtliche Sachverständige am Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie die Stadt Kaufbeuren (Referat Bau und Umwelt, SG Bodenschutz) hiervon zu informieren. Die weiteren Erdarbeiten sind sodann von einem hinzugezogenen qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

### 2. Immissionsschutz

Die schalltechnische Voruntersuchung (TECUM, 2020) ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

### 3. Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbehandlung

#### Oberflächenwasser

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen bzw. wild abfließendes Oberflächenwasser auftreten. Um Schäden zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoße oder Tiefgaragen dauerhaft verhindern (z.B. schadlose Ableitung, wasserdichte Bauausführung Keller, Zugänge, Lichtschächte, Installationsdurchführungen etc.). Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen.

Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

#### Niederschlagswasserbehandlung

Dachflächenwasser sowie anfallendes Oberflächenwasser von Hofflächen, privaten Verkehrsflächen und Parkplätzen sind 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 sie nicht als Brauchwasser genutzt werden. Es wird der Einbau von Regenwasserspeichern / Zisternen zur Grünflächenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung empfohlen.

Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung oder Einschränkung der festgesetzten Begrünung kommen.

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers bei der Stadt Kaufbeuren prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

#### **4. Bauschutzbereich Flugplatz Kaufbeuren**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Kaufbeuren. Die Vorschriften des LuftVG (§ 12 Abs. 2 und 3) bleiben unberührt und sind zu beachten. Ansprüche und Beschwerden, die sich auf die vom Flugplatz Kaufbeuren ausgehenden Emissionen beziehen, werden von der Stadt Kaufbeuren nicht anerkannt. Dies gilt auch dann, wenn der Flugbetrieb wieder aufgenommen wird und sich verstärkt.

#### **5. Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

#### **6. Brandschutz**

Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

#### **7. Grünordnung und Artenschutz**

- 7.1. Baumfällungen, Auf den Stock Setzen, die Beseitigung von Gehölzen sowie Gehölzschnitt, Kroneneinkürzungen und Baumpflegemaßnahmen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen.
- 7.2. Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten) sollen bei der Bepflanzung der privaten Freibzw. Grünflächen ein möglichst hoher Anteil an einheimischen Laubgehölzen und einfach blühende (nicht gefüllt blühende) Laubgehölze und Stauden verwendet werden. Nicht mit Gehölzen oder Stauden bepflanzte private Grünflächen sollen als arten- und blütenreiche Wiesen entwickelt werden. Hierzu wird auf möglichst magerem Substrat eine Ansaat mit arten- und kräuterreichen Saatgutmischungen empfohlen (z.B. „Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann, Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland).
- 7.3. Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht eine Vielzahl an wartungsfreien /-armen Modulen zur Verfügung, die in /an Außenfassaden eingebaut oder angebracht werden können.
- 7.4. Auf den künftigen § 41a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen wird hingewiesen. Für die Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist daher insekten- und fledermausfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet:
  - abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
  - warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K,
  - vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
  - Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
  - Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmeldern anstatt von Dauerbeleuchtung (soweit aus betriebstechnischen Gründen möglich);

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 sowie Bundesamt für

- 7.5. Glasflächen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu sichern. Hierzu wird auf die Broschüre „*Vogelschlag an Glasflächen*“<sup>1</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „*Maßnahmen gegen den Vogeltod an Glasflächen*“<sup>2</sup> des Naturschutzbundes Deutschland, den „*Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision*“<sup>3</sup> des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „*Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben*“<sup>4</sup> verwiesen.

---

<sup>1</sup> [www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf), 09/2019

<sup>2</sup> [www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm](http://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm), Abruf: 02/2025

<sup>3</sup> [https://brandenburg.nabu.de/imperia/md/content/brandenburg/naturschutz/handlungsleitfaden\\_5\\_web2-22.pdf](https://brandenburg.nabu.de/imperia/md/content/brandenburg/naturschutz/handlungsleitfaden_5_web2-22.pdf), 02/2022

<sup>4</sup> [http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01\\_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf](http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf), 01/2021

## 8. Artenlisten und Mindestpflanzgrößen

### Bäume 1. Wuchsordnung – 3xv, St.U. 18/20 cm (öffentliche Grünflächen zwischen den Baugrundstücken / Gliederungsgrün, Parkanlage, interne Ausgleichsfläche)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Betula pendula (Birke)	

### Bäume 2. und 3. Wuchsordnung – 3xv, St.U. 16/18 cm (Privatgrundstücke)

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Carpinus betulus (Hain-Buche)	Sorbus torminalis (Elsbeere)
Corylus colurna (Baumhasel)	
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	

Obstbäume, regional und in Sorten als Hoch- oder Halbstämme

### Bäume für die Straßenraum- und Stellplatzbegrünung – 3xv, St.U. 16/18 cm (öffentlich und privat)

Acer campestre „Elsrijk“ (Feld-Ahorn)	Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) in Sorten	Corylus colurna (Baumhasel)
„Allershausen“	Ginkgo biloba (Ginkgo)
„Cleveland“	Gleditsia triacanthos (Gleditschie)
„Emerald Queen“	Liquidambar styraciflua (Fächerbaum)
„Columnare“	Liriodendron tulipifera /Amberbaum)
Carpinus betulus (Hain-Buche) in Sorten	Malus (Zierapfel) in Sorten
„Fastigiata“, „Frans Fontaine“	„Evereste“, „Red Sentinel“, „Street Parade“
Sorbus aria (Mehlbeere) in Sorten	Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
z.B. „Magnifica“	Platanus acerifolia (Platane)
Tilia cordata (Winter-Linde) in Sorten	Prunus x schmittii (Zier-Kirsche)
„Erecta“, „Rancho“, „Roelvo“	Quercus cerris (Zerr-Eiche)
	Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
	Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwed. Mehlbeere)
	Ulmus-Hybride „Columella“ (Säulenuhme)
	Ulmus x hollandica „Lobel“ (Stadtulme)

### Sträucher – 2xv, 60-100 cm (öffentliche Grünflächen und Privatgrundstücke)

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)	Rosa arvensis
Cornus mas (Kornelkirsche)	Rosa canina
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Rosa glauca
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa rubiginosa
Crataegus laevigata (Weißdorn)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	
Ligustrum vulgare (Liguster)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

### Fassadenbegrünung (Beispiele für geeignete Kletterpflanzen))

Clematis in Arten und Sorten (Waldrebe)	Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hedera helix (Efeu)	Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
Fallopia aubertii (Schlingknöterich)	Vitis vinifera (Wein)
Lonicera in Arten und Sorten (Geißblatt)	Spalierobst

### Gebietsheimisches Saatgut für arten- und blütenreiche Wiesen

- z.B. „Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann, Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland  
z.B. „Grundmischung“ von Saaten Zeller, Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland

**9. Abfallvermeidung, Abfallverwertung und -entsorgung**

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch die Stadt Kaufbeuren nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung der Stadt Kaufbeuren zu überlassen.

**10. Vermessungszeichen**

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219- 1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

**11. Grundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

**12. Planunterlagen**

Die folgenden Planunterlagen sind Bestandteil des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Im Hart“ Die Begründung vom 05.08.2025 sowie die Anlagen 1 bis 4 zur Begründung sind zugehörig der Bebauungsplanaufstellung und zu beachten.

---