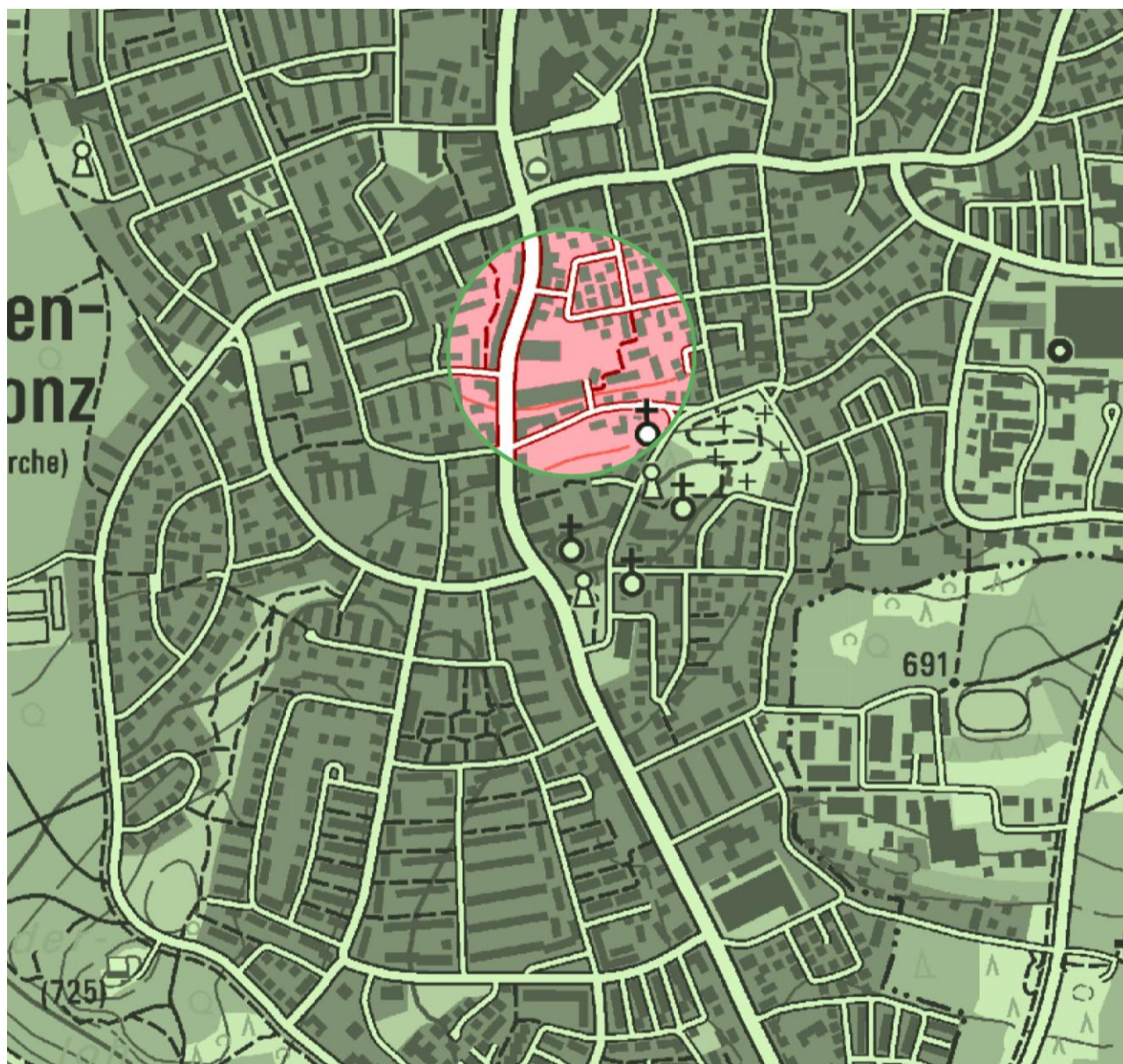




TEIL B SATZUNG

Stadt Kaufbeuren

1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neu-
gablonz"; Plan Nr. 14.3.1

Entwurf

Fassung 20.07.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL B) Satzung	
1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2 Satzung	5
3 Redaktionelle Vorbemerkung	7
4 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	8
5 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	16
6 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	19
7 Hinweise und Zeichenerklärung	20
TEIL C) Begründung	
8 Begründung – Städtebaulicher Teil	29
9 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	42
1 0 Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	49
1 1 Begründung – Sonstiges	51
1 2 Begründung – Bilddokumentation	52
1 3 Verfahrensvermerke	53

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) |

**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der o.g. Fassung hat der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.07.2026.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) vom 20.07.2026. Beide Teile sind gemeinsam zu lesen und bilden in ihrer Gesamtheit die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 20.07.2026 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz" (Fassung vom 26.01.2009, rechtsverbindlich seit 16.07.2009) werden durch diese 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

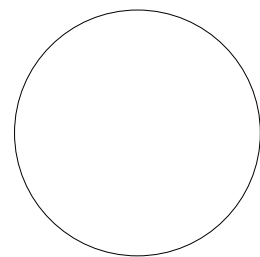
§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 der Stadt Kaufbeuren tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Kaufbeuren, den

.....

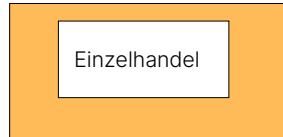
(S. Bosse, Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)

Die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz" (Fassung vom 26.01.2009, rechtsverbindlich seit 16.07.2009) werden durch diese 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Die weiterhin bestehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz", welche im Rahmen dieser Änderung unberührt bleiben, werden der Vollständigkeit halber kursiv sowohl im Textteil als auch in der Planzeichnung redaktionell aufgenommen, sodass alle planungsrelevanten Inhalte in einem Dokument enthalten sind.

4.1



Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"; das Sondergebiet "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit einem großflächigen Vollsortimentmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen. Die Gesamtverkaufsfläche der im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ zulässigen Verkaufsnutzungen beträgt maximal 1.500 m².

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf von Lebensmitteln einschließlich der für einen Lebensmittelvollsortimenter typischen Non-Food-Randsortimente (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware)
- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Getränken
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordneten und untergeordneten Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop)
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Flächen für eine Einkaufswagenbox sowie Aktionsbox
- die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie sonstige Nebenanlagen
- Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden
- Elektro-Tankstellen als E-Ladestationen/-säulen
- in den Obergeschossen sind Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.3 GFZ

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift wird wie folgt modifiziert: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch

- vollflächig und nicht vollflächig versiegelte Stellplätze,
- vollflächig und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten,
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden.

4.5 WH m

Maximale Traufhöhe als Höchstmaß

Die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden vom Schnittpunkt des vorhandenen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländes mit dem Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

- 4.6** a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 4.7**  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.8** **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind neben den unter dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" aufgeführten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Werbefahren- und Pylone etc.). Diese Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern – mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen – zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Geh- und Radwegen ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 4.9**  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg**
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.10**  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich**
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.11**  Private **Grünfläche als Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen.

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 4.12 Müll- und Wertstoffbehälter** Müll- und Wertstoffbehälter sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind (z.B. Integration ins Hauptgebäude, Ummauerung, Umpflanzung).
(Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO)
- 4.13 Oberirdische Leitungen** Innerhalb des Planungsgebietes sind oberirdische Leitungen unzulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- 4.14 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten** Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 4.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschoonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe 8,00m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.16 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw und Pkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.17 **Lärmschutz**

Die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit Backshop in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 226004 / 2 vom 22.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

Die in der Untersuchung unter Punkt 7 genannten Schallschutzmaßnahmen (u.a. Ausschluss der nächtlichen Warenanlieferung, Begrenzung der Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Sofern sich im Zuge des Genehmigungsverfahrens maßgebliche Änderungen in der Planung und den Betriebsabläufen des Marktes ergeben, ist die erneute schalltechnische Prüfung nach TA Lärm erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.18



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist

bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.19 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Max. 10 % der Gehölzpflanzungen dürfen aus Arten bestehen, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, gärtnerische Züchtungen, klimaresistente Gehölzarten).
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle*	Alnus glutinosa
Grau-Erle*	Alnus incana
Hänge-Birke*	Betula pendula
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Zitterpappel*	Populus tremula
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche*	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.20



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen** für die **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern** und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**.

Die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1.

Die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz" (Fassung vom 26.01.2009, rechtsverbindlich seit 16.07.2009) werden durch diese 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14.3.0 "Fachmarktzentrum Neugablonz"; Plan-Nr. 14.3.1 geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende

Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

5.1 Geländeveränderungen in dem Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Geländeauftrag von 2,00 m

Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Schaffung einer ebenen Fläche für die ordnungsgemäße Errichtung von Stellplätzen und Lagerflächen für Einkaufswagen ist zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.2 Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Stützkonstruktionen im Bereich des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.3 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sowie Lauf-, Wechsel- und Videowerbeanlagen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich mit gleichmäßiger und nicht blendender Beleuchtung zulässig (Verweis auf Festsetzung 4.16).

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einer Gebäudefassade darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche, höchstens jedoch 20 m² je Fassadenseite, nicht überschreiten. Bei mehreren im Gebäude ansässigen Betrieben gilt die zulässige Gesamtfläche für alle Betriebe gemeinsam. Die Werbeanlagen sind hinsichtlich Anordnung, Größe, Höhe, Ausrichtung und Gestaltung aufeinander abzustimmen und in einer einheitlich gegliederten und gestalterisch harmoni-

schen Weise an der Fassade anzuordnen. Eine ungeordnete oder die Fassadengliederung beeinträchtigende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig. Zusätzlich ist je Grundstückszufahrt ein Hinweisschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig. Werbepylon und Hinweisschilder sind so anzuordnen, dass Sichtfelder und erforderliche Sichtbeziehungen im Bereich von Grundstückszufahrten, Einmündungen und Kreuzungen nicht eingeschränkt werden. Die Einsehbarkeit von Verkehrsflächen sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind jederzeit zu gewährleisten.

Es sind maximal drei Fahnenmasten je Grundstück zulässig. Fahnenmasten und die daran angebrachten Fahnen sind so anzuordnen, dass Sichtfelder und erforderliche Sichtbeziehungen nicht eingeschränkt werden. Eine Beeinträchtigung der Einsehbarkeit von Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten, Einmündungen und Kreuzungen sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist unzulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante bzw. Attika sind unzulässig. Fremdwerbung für nicht auf dem Grundstück ansässige Betriebe oder Leistungen ist unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

5.4 Private Kfz-Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Im gesamten Bebauungsgebiet sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Für sonstige Nutzungen sind die erforderlichen Stellplätze nach Maßgabe der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kaufbeuren nachzuweisen.

Im Sondergebiet sind nur offene, nicht überdachte Stellplätze oder Tiefgaragen zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

5.5 Bauliche Gestaltung

Gauben sind nur als Einzelgauben in einer Breite von je max. 1,30 m zulässig. Ausnahmsweise können größere Gauben zugelassen werden, wenn dadurch eine Verbesserung der Gesamtgestaltung erreicht wird.

Der Dachüberstand am Giebel bzw. Ortgang und an der Traufseite darf nur maximal 0,50 m betragen.

Ausnahmen sind bei Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen zulässig, wenn der Hauscharakter dadurch nicht beeinträchtigt wird.

An Außenwänden sind nur Putzfassaden mit glatten Putzen bis 4 mm Körnung und lichtem Anstrich zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn keine Beeinträchtigung der beabsichtigten Gestaltung der Ortsbildes zu erwarten ist.

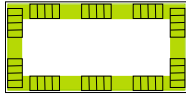
Stark reduzierte sowie glänzende Verkleidungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

6

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs.6 BauGB mit Zeichenerklärung

6.1

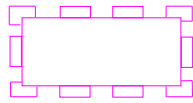


Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 39 BNatSchG in Verbindung mit §16 BayNatSchG geschützte Biotope ("Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße", Nr. KF-1016-001 und "Baumalleen an der Sudetenstrasse in Neugablonz", Nr. KF-1007-001), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche.

Abgrenzung gem. amtlicher Biotopkartierung (Stadt), tatsächliche Abgrenzung weicht ab.

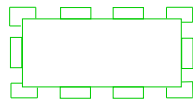
(§ 9 Abs.6 BauGB; Nr.13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

7.1



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsgebietes** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplanes "Nördlich der Falkenstraße in Kaufbeuren-Neugablonz" der Stadt Kaufbeuren (siehe Planzeichnung)

7.2



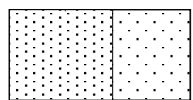
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsgebietes** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplanes "Nördlich Falkenstraße_Östlich Sudetenstraße" der Stadt Kaufbeuren (siehe Planzeichnung)

7.3



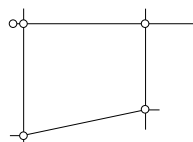
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsgebietes** des angrenzenden Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Neugablonz" der Stadt Kaufbeuren (siehe Planzeichnung)

7.4



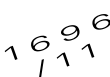
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.5



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.6



Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

7.7



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

7.8



Fahrbahnrand (siehe Planzeichnung)

7.9 Naturschutz

Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den privaten Grünflächen die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Verwendung von Pflanzen ist darauf zu achten, dass möglichst auf gefüllte Blüten verzichtet wird. Gefüllte Blüten stellen eine Zuchtform ("Sorte") von Wildarten dar, die hinsichtlich der Pollen- und Nektargewinnung für Insekten nutzlos sind. Es wird daher empfohlen, beim Kauf von Pflanzen möglichst auf Wildarten zurückzugreifen. Diese erkennt man am Beispiel der Japanischen Blütenkirsche wie folgt:

- Die Wildart hat die wissenschaftliche Bezeichnung *Prunus serrulata*.
- Sorten werden hinter den wissenschaftlichen Bezeichnungen apostrophiert (bspw. 'Royal Burgundy').

7.10 Artenschutz

Das Untersuchungsgebiet wurde am 30.04.2026 begangen, wobei die Beeinträchtigung streng geschützter Arten durch das Bauvorhaben geprüft wurde.

Um indirekte Beeinträchtigungen auf potenzielle Jagdhabitats von Fledermäusen in der Umgebung zu vermeiden, ist die Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren. Nach Betriebsschluss ist auf eine Beleuchtung des Parkplatzes zu verzichten. Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist die Lichtfarbe

"Amber". Empfohlen wird des Weiteren die Verwendung (nach unten) gerichteter Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölze in der Umgebung verhindern.

Für die Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich heimische (Laub-)Gehölze zu verwenden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 12.05.2026.

7.11 Flugplatz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Kaufbeuren. Die Vorschriften des LuftVG (§ 12 Abs. 2 und 3) bleiben unberührt und sind zu beachten.

7.12 Bauanträge

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der Auskunft über mindestens folgende Punkte geben soll:

- Höhenlage der Gebäude bezogen auf die natürliche Geländehöhe und Anschluss an die angrenzenden öffentlichen und/oder privaten Nachbargrundstücke
- Beabsichtigte Erschließung und Anordnung der Stellplätze
- Vorgesehene Unterbringung der Mülltonnen
- Standort und Arten der vorgesehenen Bäume

7.13 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Für Saatgut ist das Ursprungsgebiet 18 maßgeblich. Sofern kein Saatgut für das Ursprungsgebiet 18 verfügbar ist, kann in Privatgärten alternativ eine Magerrasenblümmischung verwendet werden.

7.14 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen (bspw. Solarthermie, Geothermie).

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Baumstandorte und Baumarten sind so zu wählen, dass eine wirksame sommerliche Verschattung von Freiflächen und – soweit sinnvoll – von Gebäuden ermöglicht wird, ohne die Belichtung von Aufenthaltsräumen oder die Nutzung solarer Energie unzumutbar zu beeinträchtigen.

7.15



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

7.16



Biotope im Sinne des § 39 BNatSchG in Verbindung mit § 16 BayNatSchG ("Feldgehölz mit Hecken zwischen Sonnenstraße und Falkenstraße", (Nr. KF-1016-001) und "Baumalleen an der Sudetenstrasse in Neugablonz", (Nr. KF-1007-001); Lage außerhalb des Geltungsbereiches.

Abgrenzung gem. amtlicher Biotopkartierung (Stadt), tatsächliche Abgrenzung weicht ab.

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet sind die Biotope gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszufrieden.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind verboten.

7.17 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welchischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund

ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

7.18 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regeln die §§ 6 bis 8 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche 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. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 bis 8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren

werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

7.19 Altlasten

Auch wenn im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten mehr bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

7.20 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

7.21 Kellerentwässerung und Rückstausicherung

Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.

7.22 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabfluss kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

7.23 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.

7.24 Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 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, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

7.25 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgroßen etc.). Weder die Stadt Kaufbeuren noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

7.26 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. der Verlauf angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungspläne, Pflanzbindungen, etc.).