

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 7018

„GE-Riederau 1“

im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände  
des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder  
Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau

- Teil I -

Bebauungsplanzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

23.07.2020

07.02.2020

(Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung</b> .....	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
§ 2	Bestandteile der Satzung .....	5
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans .....	5
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
§ 4	Art der baulichen Nutzung .....	6
§ 5	Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 6	Bauweise .....	7
§ 7	Abstandsflächen .....	7
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	7
§ 9	Verkehrsflächen .....	8
§ 10	Leitungsrechte .....	8
§ 11	Geh- und Fahrtrechte .....	9
§ 12	Öffentliche und private Grünflächen .....	9
§ 13	Flächen für Wald .....	9
§ 14	Grünordnung .....	10

---

§ 15	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
§ 16	Höhenlage baulicher Anlagen .....	13
§ 17	Ordnungswidrigkeit.....	13
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BAUGB).....</b>	<b>14</b>
§ 18	Dächer.....	14
§ 19	Einfriedungen.....	14
§ 20	Geländegestaltung und Stützmauern .....	14
§ 21	Werbeanlagen.....	15
§ 22	Ordnungswidrigkeit.....	15
<b>4.4</b>	<b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>	<b>15</b>
	Regelwerke .....	15
	Altlastenkataster .....	16
	Niederschlagswasserbeseitigung .....	16
	Schmutzwasserbeseitigung .....	17
	Wasserhaltungs- und Drainagemaßnahmen.....	17
	Grundwasser/ Hangwasser .....	17
	Hochwasserschutz .....	18
	Bodenschutz.....	18
	Barrierefreies Bauen – Inklusion .....	19
	Denkmalschutz .....	19
	Landwirtschaftliche Nutzung .....	20
	Militärische Anlagen .....	20
	Brandschutz .....	20
	Planungenaugigkeit .....	20
	Hinweise zum Artenschutz .....	21

## **1      Bebauungsplanzeichnung**

siehe Planzeichnung

## **2      Planzeichenerklärung**

siehe Planzeichnung

### **2.1   Planungsrechtliche Festsetzungen**

siehe Planzeichnung

### **2.2   Örtliche Bauvorschriften**

siehe Planzeichnung

### **2.3   Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

siehe Planzeichnung

## **3      Verfahrensvermerke**

siehe Planzeichnung

## 4 **Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Riederau 1“ im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau als Satzung.

### 4.1 **Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

#### Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 523).

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 44.875 m<sup>2</sup>.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Riederau 1“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 23.07.2020. Dem Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Riederau 1“ werden die Begründung und der Umweltbericht vom 23.07.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Riederau 1“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 4 Art der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit GE bezeichneten Bauflächen werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Lager- und Stellplatzflächen;
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausschluss von überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment; Die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten vom Juli 2013 darf 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten. Weitere Regelungen sind in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Kempten abzuschließen.
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen.

### § 5 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Im Plangebiet gilt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,85.

Erschließungswege und Zufahrten sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Unterirdische bauliche Anlagen in Form von Kellergeschossen oder Tiefgaragen sind ausgeschlossen (§16, Abs. 5 BauNVO). Zulässig sind technische bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Fundamente etc.

### Maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante (EFH<sub>max</sub>) im Erdgeschoss

Als Höchstmaß in Meter über Normal Null (NHN), siehe Planzeichnung.

### Dachhöhe (DH) in NHN als Höchstwert

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen First- sowie Erdgeschossrohfußbodenhöhen als Höchstmaß bestimmt. Die zulässigen maximalen First- und Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Dachhöhe (DH) bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika. Bei Sattel-, Pultdächern auf die höchste Stelle des Daches (First) gemessen von der Oberkante des festgesetzten Erdgeschossrohfußbodens.

Untergeordnete Bauteile wie Oberlichter, Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe um max. 3,00 m überschreiten.

## **§ 6 Bauweise**

### Abweichende Bauweise

Im Baufenster wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit Außenlängen > 50m zulässig.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **§ 7 Abstandsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

## **§ 8 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

### Nebenanlagen gem. §14 BauNVO

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze.

Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### Umgrenzungslinie für Stellplätze (St) gem. §12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze (St) sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind auch Überdachungen mit einer Grundfläche von jeweils 25 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig.

Für die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils aktuellen Fassung.

Stellplätze sind soweit möglich und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist, versickerungsfähig auszuführen (z.B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster).

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes zulässig.

## **§ 9 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die darauf eingetragenen Geh- und Fahrrechte sind zu Gunsten der geplanten Betriebsansiedlung privatrechtlich zu regeln. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird eine private Verkehrsfläche für Zufahrten und Stellplätze festgesetzt.

## **§ 10 Leitungsrechte**

Entsprechend der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht für das Allgäuer Überlandwerk für eine unterirdische Mittelspannungsleitung festgesetzt. Außerdem sind weitere Leitungsrechte für Fernmeldekabel der Deutschen Telekom sowie zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) für die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung des Plangebietes festgesetzt.

Die Leitungen sind von Überbauung und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Weiterhin sind in diesem Bereich Leerrohre in bestimmter Tiefe zu errichten um den Gebäude- und Leitungsschutz sicherzustellen.

## **§ 11 Geh- und Fahrtrechte**

Entsprechend der Planzeichnung ist ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Erschließung der gewerblichen Nutzung des Baugebiets eingetragen.

## **§ 12 Öffentliche und private Grünflächen**

### Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Blühwiese zu entwickeln.

### Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind als Blühwiese/Kräuterrasen/Landschaftsrassen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und mit Laubbäumen (Klimaschutz-bäume anzupflanzen - siehe §14). Im Bereich der unterirdisch verlegten Leitung sind Wurzelschutzmaßnahmen zu errichten.

## **§ 13 Flächen für Wald**

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Ausgleichsfläche für Wald ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (AELF Kempten) und der Unteren Naturschutzbehörde als Hartholzauwald mit naturnahen Waldmantelsäumen mit offenen mageren Kies- und Krautfluren zu entwickeln und zu erhalten. Die konkreten Maßnahmen sind in § 14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

### Sicherheitsabstand zur Waldfläche

In Abstimmung mit dem Eigentümer und der zuständigen Fachbehörde (AELF Kempten) sind in dem in der Planzeichnung Flächen mit Pflegemaßnahmen zur Vermeidung von Bruchschäden durch Windwurf zur benachbarten Baufläche gekennzeichnet. In einem Abstand von 30 m zur Baugrenze sind bei Bedarf Pflegeschnitte oder ggf. Einzelbaumentnahmen durchzuführen, wenn eine Gefährdung durch Windwurf oder herabfallendes Totholz zu den geplanten Gebäuden und Einrichtungen anzunehmen ist.

## § 14 Grünordnung

### Pflanzgebot Laubbäume:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Laubbäume im Bereich der Stellplatzfläche und der privaten Grünfläche sind als Hochstämme in der Mindestqualität 3 x v, STU 16/18 m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Lage der Bäume kann von der Planzeichnung abweichen. Alle Baumstandorte müssen eine Fläche von min. 5 m<sup>2</sup> umfassen, die offen (mit Kräuterriese oder Landschaftsrasen) oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen ist. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: Die Pflanzgrube ist mit Baums substrat herzustellen, dabei ist eine Mindestgröße von 9 m<sup>3</sup> einzuhalten. Für die Begrünung des Baumstandortes mit Blühwiese, Kräuterrasen oder Landschaftsrasen ist ein Oberboden in Form eines Sandgemisches von 5 cm Stärke aufzubringen.

Es sind je 1000 m<sup>2</sup> überbaubaren Grundstücksfläche zwei Bäume I. bzw. II. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die im Plan festgelegte Baumpflanzung ist auf die Mindestanzahl von Bäumen auf dem Grundstück anrechenbar.

Als Baumarten ist eine Auswahl aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

#### Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Platanus hispanica	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerreiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavalleyi Carrierei	Apfeldorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Robinia pseudoacacia in Sorten	Scheinakazie

Obstbäume in Hochstammqualität aller regionaler Sorten.

Darüber hinaus sind Klimabäume gemäß Liste Stadtgrün 2021 zulässig.

Diese Pflanzliste gilt auch für Nachpflanzungen.

### Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entfallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden. Bei der Verwendung der Sorbusarten „Eberesche“ oder „Mehlbeere“, müssen diese auf Feuerbrandbefall kontrolliert werden, da sie feuerbrandempfindlich sind.

## **§ 15 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (TF FlNr. 677/17, Gmkg. Kempten St. Mang, ca. 1,81 ha)

Bestand: Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des ehemaligen Munitionsdepots und ist von Bunkeranlagen bestanden, deren Dächer begrünt sind und zwischen denen sich jüngere Gehölzbestände befinden. Zudem verlaufen versiegelte Straßen zwischen den einzelnen Bunkerreihen. Die Teilfläche im Süden ist ca. 15.100 m<sup>2</sup> groß. Im Nordwesten befindet sich eine asphaltierte Fläche (ca. 3.020 m<sup>2</sup>) mit Nutzung als Lagerfläche für Hackschnitzel. Durch folgende Maßnahmen ist sie naturschutzfachlich aufzuwerten:

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entsiegelung der asphaltierten Zufahrtsstraßen (ca. 6.470 m<sup>2</sup>) und Offenhalten von mageren, kurzrasigen Kiesflächen / Brennen im Bereich der entsiegelten Asphaltwege (waldinterne Offenlebensräume). Dabei sind flache, wechselfeuchte Mulden (Tiefe variierend zw. 0,2 und 0,4 m) auf ca. ¼ der Flächen so anzulegen, dass ca. 2,5 bis 3,0 m breite befahrbare Pflegewege innerhalb der rückgebauten Zufahrtsstraße verbleiben.
- Herstellung und dauerhafter Erhalt von funktionalen Reptilienhabitaten unter Betreuung der Umweltbaubegleitung (magerer Kiesstandorte, kurzrasige Kiesflächen / Brennen) auf ca. 4.000 m<sup>2</sup> im Südwesten mit Zulassen initialer Gehölzsukzession, Einbringen von Steinhäufen, Sandlinsen und Totholzhaufen für die Zauneidechse (CEF3).
- Einbringen von mit Erde überdeckten Wurzelstubben auf ca. 800 m<sup>2</sup> der südwestlichen Brenne (Überwinterungshabitate für Amphibien, CEF4) unter Betreuung der Umweltbaubegleitung im westlichen

Geltungsbereich. Die Maßnahme kann mit CEF 3 ohne zusätzlichen Flächenbedarf kombiniert werden.

- Initiale Gehölzneupflanzung im Westen der Ausgleichsfläche (Wirtsvögel des Kuckucks) auf mind. 20% der Fläche mit autochthoner Pflanzware, Bäume 1. und 2. Wuchsklasse (Heisterqualität ) sowie Sträucher (vStR 60/100) in Gruppen zu je 10 - 15 St, Pflanzabstand 2m, Auswahl aus nachfolgender Pflanzliste.

#### Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus silvestris	Waldkiefer
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus canescens	Graupappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix triandra	Mandelweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

- Zulassen von Sukzession auf den entsiegelten Restflächen mit Initialpflanzung gem. Liste s. o. (Ziel: auwaldartige Gehölzbestände, regelmäßige Pflege im Sinne des Entwicklungsziels).

- Herstellung eines für Fledermäuse als Winter- und Sommerquartier geeigneten Bunkers im Westen des Projektgebiets als Ausgleich für das wegfallende Quartierspotential. Bunker Nr. 63: Schaffung von zwei Einflugöffnungen und Verschließen der Belüftungsöffnungen zur Verringerung des Luftzuges (Fledermäuse). Sicherstellen, dass Einflugöffnungen zum Bunker vegetationsfrei bleiben (CEF2).
- Komplettes Entfernen der Umzäunung im Westen (Durchgängigkeit).
- Einbringen von Totholz in bestehende Gehölzbereiche (Strukturanreicherung, min. 20 m<sup>3</sup>/ha, versch. standortheimische Laubholzarten, Stark- und Schwachholz, besonnte und schattige Standorte).
- Erhalt vorhandener Gehölzbestände (Entwicklung eines standortangepassten Hartholzauwaldkomplexes).
- Notwendige Pflegemaßnahmen sind in Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem AELF-Kempten abzustimmen. Bei Neuanpflanzungen/ Initialpflanzungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind autochthone Gehölze, Wuchsgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden.
- Eine mögliche unerwünschte Ausbreitung nicht standortgerechter, heimischer Pflanzenarten, als auch die Ausbreitung invasiver Arten (Neophyten), wie z.B. das Jakobs-Kreuzkraut sind im Rahmen der Pflegemaßnahmen durch regelmäßige Kontrollgänge im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu vermeiden.

## **§ 16 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die zulässige maximale Höhenlage der Hauptgebäude bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über NHN.

## **§ 17 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen zu Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BAUGB)

### § 18 Dächer

#### Dachform und Dachneigung

Für die Hauptbaukörper sind gemäß Planzeichnung Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD) bzw. Flachdächer (FD) zulässig.

Im Plangebiet ist eine Dachneigung bis zu 28° ist zulässig.

Flach- und Pultdächer sind in den Bereichen, welche nicht für technische Anlagen und als Glasdächer vorgesehen sind, extensiv zu begrünen.

#### Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten, Oberlichter dürfen die zugelassene Dachhöhe um max. 3,0 m überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht sowie Glasdächer und Dachbegrünungen.

#### Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständierungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus sind nicht zulässig. Anlagen in einem anderen Winkel als dem der Dachneigung sind ebenfalls nicht zulässig. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

### § 19 Einfriedungen

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 3,0m zulässig. Die Unterkante der Zaunelemente müssen einen Mindestabstand zum Gelände von 15 cm aufweisen. Die Einfriedungen sind transparent als Metallzaun herzustellen. Die Verwendung von Sichtschutzmatten ist nicht zulässig.

### § 20 Geländegestaltung und Stützmauern

#### Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Dabei muss das

Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. in den öffentlichen Straßenraum übergehen.

An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

#### Stützmauern

Stützmauern innerhalb des Baugrundstücks sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,00 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können hier bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,00 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 21 Werbeanlagen**

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist neben der BayBO das Merkblatt „Werbeanlagen“ der Stadt Kempten in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Im Gewerbegebiet ist eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) mit einer Gesamtansichtsfläche von maximal 25m<sup>2</sup> sowie maximal vier Fahnenmasten auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn diese eine Höhe von 8,0 m ab Fertigoberkante Außenbelag nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zugelassen. Ebenso werden besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln sowie Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren etc. ausgeschlossen.

### **§ 22 Ordnungswidrigkeit**

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## **4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Regelwerke**

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **Altlastenkataster**

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Kampfmittelrückstände auf dem Grundstück bekannt. Aufgrund der militärischen Vornutzung der Fläche als Standortübungsplatz und Munitionsdepot liegt in Verantwortung des Bauherrn vor Baubeginn entsprechende Untersuchungen auf das Vorhandensein von Altlasten- bzw. Kampfmittelrückständen durchzuführen.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung (Dr. Ebel & Co, 04.11.2019) wurden orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt und bei Bodenauffüllungen Material der Einbauklasse Z1.1 erkundet. Auf der Grundlage der analysierten Schadstoffgehalte, die nur bei den Parametern MKW und PCB die jeweiligen Grenzwerte geringfügig überschreiten, besteht die Möglichkeit, den Bodenaushub im Zuge der Baumaßnahmen wiederzuverwerten. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Bodenaushub unter fachtechnischer Aufsicht nach geotechnischen Gesichtspunkten (getrennt nach nicht bindigem und bindigem Bodenmaterial) zu separieren und auf Haufwerken vor Ort bereitzustellen. Auf eine Separierung von Bodenmaterial mit potenziell schadstoffbelasteten Fremdbestandanteilen (z.B. Asphalt, Beton) ist zusätzlich zu achten. Die Haufwerke sind dann nach den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und auf den Parameterumfang des Eckpunktepapiers (in der Fraktion < 2 mm) bzw. der LAGA final zu untersuchen. Böden der Zuordnungsklassen bis LAGA Z1.1 können dann ausschließlich zur geplanten Geländeanhebung verwertet werden. Bei einem Einbau bzw. bei Umlagerung des Z1.1-Materials vor Ort ist dem Verschlechterungsverbot nach § 12 Abs. 10 BBodSchV Rechnung zu tragen. Durch den Einbau des Z1.1-Materials kommt es zu keiner Verschlechterung der Altlastensituation vor Ort. Der Einbau kann gemäß LAGA auch bei ungünstigen Standortbedingungen erfolgen. Der Kontakt mit Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

Es ist vorgesehen die bestehenden Schwarzdecken im Plangebiet, als auch auf der Ausgleichsfläche zurückzubauen. Die Schwarzdecken weisen nach den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen nur geringe PAK-Gehalte auf, die teilweise unter der Nachweisgrenze liegen. Auch hier ist der Aushub nach abfalltechnischen Kriterien (z.B. Fugen in der bestehenden Schwarzdecke) in getrennten Haufwerken bereitzustellen und auf teerstämmige Inhaltstoffe zu analysieren. Sollten die Analyseergebnisse die Verwertbarkeit als RW1-Recyclingmaterial bestätigen, dann ist die Verwertbarkeit vor Ort möglich, sofern die bautechnische Eignung gegeben ist oder hergestellt wird.

Generell sind bei Baumaßnahmen das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu benachrichtigen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser, welches über die Dachflächen anfällt, ist nach Möglichkeit in Regenwasserspeicher zur Brauchwassernutzung vorzuhalten. Das überschüssige Niederschlagswasser ist, soweit es die Bodenbeschaffenheit und die Vorschriften zur

Niederschlagswasserversickerung zulassen, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser kann in ein auf dem Grundstück vorhandenes Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Für die Einleitung ist ggf. eine erweiterte wasserrechtliche Erlaubnis mit entsprechenden Unterlagen beim Umweltamt der Stadt zu beantragen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Gelände etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

In Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) ist vorgesehen, das Plangebiet an den vorhandenen Abwassersammler über das Regenüberlaufbauwerk im Süden am Riederauweg anzuschließen. Dazu ist eine Druckleitung aus dem Plangebiet nach Süden entlang des Riederauweges im Bereich des RÜB des Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) vorgesehen. Von dort wird das Abwasser über die bestehende Sammelleitung in das Gruppenklärwerk Iller geleitet und gereinigt.

### **Wasserhaltungs- und Drainagemaßnahmen**

Da im Plangebiet das Grundwasser mit der angrenzenden Iller korrespondiert, können im Bauzustand im Hochwasserfall Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden.

Aufgrund der Hanglage sowie der angenommenen Hang- und Sickerwässer wird die Anlage einer Ringdrainage um alle Gebäude empfohlen. Auf eine ausreichende Entwässerungsmöglichkeit der Kieskoffer unter der Bodenplatte in die Ringdrainage ist zu achten.

Die Hang- und Sickerwässer unterliegen erfahrungsgemäß starken klimatischen sowie niederschlagsbedingten Schwankungen. Die Ringdrainage sollte deshalb auch dann angelegt werden, wenn zur Zeit der Bauarbeiten keine Wasserzutritte festgestellt werden.

### **Grundwasser/ Hangwasser**

Durch Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen können Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Zusätzlich wird

die Riederau bei extremen Hochwasserlagen der Iller beeinflusst. Es wird dazu auf das Geotechnische Gutachten (Dr. Ebel Co., 04.11.2019) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es hier zeitweise (bei Hochwasser in der II-Ier) zu einem gespannten Grundwasserspiegel im Bereich der Riederau kommt. Eine weitere Schwächung der Deckschichten ist deshalb unbedingt zu vermeiden, da es dann bei Hochwasser in der IIIer zu vermehrtem Wasseranfall im ausgedeichten Gebiet der Riederau kommen kann. Zum Schutz dieser Deckschichten sind bei Bauvorhaben entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Aus diesem Grund werden unterirdische Anlagen in Form von Kellergeschossen oder Tiefgaragen im Plangebiet mit Ausnahme von baulichen technischen Anlagen, wie Fundamente ausgeschlossen.

Das Erdgeschoß der Gebäude soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Die vorhandene Geländeneigung ist zu beachten. Die festgelegte max. Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) berücksichtigt diesen Sachverhalt.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb durch Rechtsverordnung der Stadt Kempten im Jahr 2006 wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der IIIer. Es ist aber zu beachten, dass der Geltungsbereich und das ganze Umfeld hier im Talraum der IIIer als wassersensibler Bereich zu bezeichnen ist, der durch Oberflächengewässer und auch durch das Grundwasser geprägt ist und auch weiterhin zukünftig beeinflusst wird.

Bei extremen Hochwasserereignissen in der Iller wird das Gebiet von Norden her teilweise überschwemmt. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass auch bei extremen Hochwasserereignissen möglichst größere Schäden und Gefahren minimiert werden können.

### **Bodenschutz**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder

Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 1971 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht nur zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

### **Barrierefreies Bauen – Inklusion**

Bei der Bauausführung insbesondere auch im Bereich der Außenraumgestaltung sind die einschlägigen Richtlinien der Barrierefreiheit (Art. 48 BayBO und die DIN 18040-1) zu beachten und einzuhalten.

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmale vorhanden. Sollten wider Erwarten bei den Aushubarbeiten Bodendenkmale aufgeschlossen werden, ist dies gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unverzüglich der zuständigen Fachbehörde zu melden.

### **Landwirtschaftliche Nutzung**

Auf Grund der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

### **Militärische Anlagen**

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Standortschießanlage der Bundeswehr. Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Lärm-Immissionen durch die Schießübungen sind zu dulden.

### **Brandschutz**

#### Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

#### Zufahrtsmöglichkeiten/Rettungswege

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO).

### **Planungsgenauigkeit**

Obwohl die Planzeichnung 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 Gemeinde übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

### **Hinweise zum Artenschutz**

Der Vollzug ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren sicherzustellen. Sofern es sich nicht um allgemeingültige artenschutzrechtliche Maßnahmen handelt, die das gesamte Plangebiet betreffen, wurde eine Verortung der Maßnahmen in der Planzeichnung dargestellt.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme mit Nr. (V)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1: Grundsätzlich sind vor der Fällung von Bäumen diese auf potentiell fledermaustaugliche Höhlenstrukturen im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu untersuchen und bei Bedarf mit einem Einwegeverschluss zu verschließen. Der Verschluss hat im September bzw. Oktober zu erfolgen. Frühestens drei Tage (Voraussetzung: Nächte > 10 °C) nach dem Verschluss dürfen die Bäume gefällt werden.

V2: Verwendung von fledermausfreundlicher Beleuchtung während der Baumaßnahme (Lichtkegel in Richtung Boden) sowie im späteren Betrieb (Verwendung von LEDs warm weiß (max. 3000 Kelvin) in gekofferten Leuchten). Außerhalb der Betriebszeiten sollte generell keine Beleuchtung von Parkplätzen und Fahrwegen erfolgen. Die Außenbeleuchtung muss den aktuellen Standards zu Insekten-, Fledermaus- und Vogelfreundlichkeit entsprechen.

V3: Untersuchung der Bunker im Rahmen der Umweltbaubegleitung vor deren Abriss. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Bei Nachweisen von Wochenstuben, kann der Abriss erst nach der Fortpflanzungsperiode erfolgen. Bei Nachweisen von Einzeltieren Evakuierung der Fledermäuse und Verbringen dieser in einen anderen, fledermausgeeigneten Bunker (siehe CEF2).

V4: Aufstellung eines Reptilien-/Amphibienschutzzauns ab 01. März um das Baufeld und Abfang adulter Individuen innerhalb des Baufeldes ab Anfang April (bis Juni für adulte Reptilien sowie ggf. ab Mitte August für Jungtiere).

V5: Gehölzentnahmen innerhalb der jeweiligen Bauabschnitte sind zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen und damit außerhalb der Brutzeit lokal vorkommender Gehölzbrüter.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität mit Nr. (CEF)

Folgende vorgezogene Maßnahmen sind durchzuführen, um die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu gewährleisten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF1: Für jede abgehende Habitatstruktur in Bäumen sind im Faktor 1:3 (je entfallender Struktur drei Kästen) entsprechende Fledermauskästen fachgerecht im Geltungsbereich oder dessen Umfeld als Quartierausgleich aufzuhängen.

CEF2: Herstellung eines für Fledermäuse als Winter- und Sommerquartier geeigneten Bunkers im Westen des Projektgebiets als Ausgleich für das wegfallende Quartierspotential.

CEF3: Herstellung von funktionalen Reptilienhabitaten unter Betreuung der Umweltbaubegleitung im Anschluss an Gehölzstrukturen auf ca. 4.000 m<sup>2</sup> im Westen des Geltungsbereichs: Vegetationsarme, magere, kurzrasige Kiesflächen mit Steinhäufen, Sandlinsen und Totholzhaufen.

CEF4: Herstellung von frostsicheren Überwinterungshabitaten (mit einer Deckschicht aus Humus überlagerte Wurzelstöcke) für Amphibien unter Betreuung der Umweltbaubegleitung im westlichen Geltungsbereich auf ca. 800 m<sup>2</sup>. Die Maßnahme kann mit CEF 3 ohne zusätzlichen Flächenbedarf kombiniert werden.

CEF5: Fachgerechte Anbringung von zwei Turmfalkennistkästen an der Nord- bzw. Ostseite der nördlichen Biomassehoflagerhalle zum Erhalt der lokalen Population.

Sonstige Artenschutzmaßnahme:

Initiale Gehölzneupflanzung (Hecken) im Planungsumfeld (ca. 9.000 m<sup>2</sup>) als Ersatzhabitat für die lokal vorkommenden Wirtsvogelarten des Kuckucks im Abstand von mindestens 100 Meter zur nächstgelegenen, stärker befahrenen Straße.