

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Parkstraße“

im Bereich der Wohnbebauung beidseitig der Parkstraße

- Teil I -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

22.09.2020

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Planzeichnung	3
2	Planzeichenerklärung	3
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.2	Örtliche Bauvorschriften	3
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	3
3	Verfahrensvermerke	3
4	Bebauungsplansatzung	3
4.1	Rechtsgrundlagen	4
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2	Bestandteile der Satzung	4
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen	4
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans	4
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
§ 5	Art der baulichen Nutzung	5
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	5
§ 7	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	5
§ 9	Höchstzulässige Wohneinheiten	6
§ 10	Verkehrsflächen	6
§ 11	Private Grünflächen	6
§ 12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	6

§ 13	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	6
§ 14	Grünordnung	6
§ 15	Ordnungswidrigkeit Abs. 3	8
4.3	Örtliche Bauvorschriften	8
§ 16	Dächer	8
§ 17	Fassadengestaltungen	9
§ 18	Einfriedungen	9
§ 19	Geländegestaltung und Stützmauern	9
§ 20	Ordnungswidrigkeit	9
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	10
	Regelwerke	10
	Freiflächengestaltung	10
	Leitungsrecht	10
	Immissionsschutz	10
	Bereich für Stadtbildsatzung	10
	Brandschutz	11
	Planungsgenauigkeit	11

1 Planzeichnung

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 „Parkstraße“ im Bereich der Wohnbebauung beidseitig der Parkstraße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts 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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 4,3 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Parkstraße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 22.09.2020. Dem Bebauungsplan „Parkstraße“ wird die Begründung vom 22.09.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Parkstraße“ treten innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Parkstraße-Süd“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Parkstraße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevantem Sortiment werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gewerbebetriebe i. S. d. § 13 BauNVO sind dabei nicht betroffen.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höchstanzahl an Vollgeschossen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend der Planzeichnung sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- bzw. Hofflächen anzulegen. Terrassenflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnungen auszuführen. Im Einzelfall sind geringfügige Abweichungen ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Parkieranlagen (Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen) sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Im Ausnahmefall nach § 31 Abs. 1 BauGB sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten wird, sich in das vorhandene Gelände einfügen und eine ausreichende Überdeckung mit Erdreich (im Mittel mind. 60 cm) aufweist.

Im Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports mit Ausnahme der privaten Grünflächen zulässig.

§ 9 Höchstzulässige Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Einzelgebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Im Ausnahmefall nach § 31 Abs. 1 BauGB sind weitere Wohneinheiten zulässig, wenn dadurch die vorhandene städtebauliche Struktur des Quartiers nicht beeinträchtigt wird und die Anordnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze unterirdisch (Tiefgaragen) erfolgt.

§ 10 Verkehrsflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ergeben sich die öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 11 Private Grünflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Durchgrünung“ festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

§ 12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in zweiter Reihe gelegenen Anwesen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 1007/17 und 1012/42 werden Geh-, Überfahrts- und Leitungsrechte entsprechend der Bebauungsplanzeichnung zugunsten der Hinterlieger festgesetzt.

§ 13 Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung sind in diesen Bereichen bei Neubau bzw. Grundsanierung von Gebäuden auf den Flurstücken Flst.-Nrn. 1007/37, 1007/30, 1007/40, 1007/29 und 1007/26 alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die dem Adenauerring abgewandte Seite zu situieren.

Falls dies nicht möglich ist, müssen an den betreffenden Fensteröffnungen schalldämmende Belüftungseinrichtungen zum Einsatz kommen, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Mindestluftwechsel erforderlichen Zustand die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz eingehalten werden.

§ 14 Grünordnung

Pflanzbindung

Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind sämtliche Bäume und andere Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nach den Pflanzlisten zu ersetzen.

Erdarbeiten wie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Wurzelbereich der einzeln oder flächenmäßig geschützten Bäume nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer unbeabsichtigten Härte führen würden.

Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

Ac pl	Acer platanoides	Spitzahorn
Ac ps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fr ex	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Gi bi	Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Ju re	Juglans regia	Walnuß
Pl hi	Platanus hispanica	Platane
Qu pe	Quercus petraea	Traubeneiche
Qu ro	Quercus robur	Stieleiche
Qu ce	Quercus cerris	Zerreiche
Ro ps	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Ti co	Tilia cordata	Winterlinde
Ti pl	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Ac ca	Acer campestre	Feldahorn
Al sp	Alnus spaethii	Erle
Ca be	Carpinus betulus	Hainbuche
Co co	Corylus colurna	Baumhasel
Fr or	Fraxinus ornus	Blumenesche
Pr av	Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgrößen:

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20
(H, 3xv., mDb, StU. 18/20)

Sträucher

Am la	Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Co ma	Cornus mas	Kornelkirsche
Co sa	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Co av	Corylus avellana	Waldhasel
Co di	Cotoneaster dielsianus	Graue Strauchmispel
Cr mo	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ke ja	Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Li vu	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lo xy	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ph co	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin

Ri al	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ro ca	Rosa canina	Hundsrose
Sa ca	Salix caprea	Salweide
Sa ni	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sy vu	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Vi la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vi op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Höhe in cm 60-100 (v.Str., 2-8Tr, 60-100).

Oberflächenbeläge

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen (z. B. Rasen-Gittersteine, Rasenpflaster, Breitfugenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken) herzustellen. Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig. Zufahrten sollten möglichst aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen bestehen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

§ 15 Ordnungswidrigkeit Abs. 3

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften bilden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Konkretisierung zu den innerhalb des Bebauungsplans „Parkstraße“ in der Planzeichnung markierten Teilbereichen geltenden Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils aktuellen Fassung (Stadtbildsatzung).

§ 16 Dächer

Dachform

Zulässig sind Walmdächer, Mansard- und Satteldächer. Bei Garagen und Carports sowie baulich untergeordneten Anbauten von Hauptgebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

Dachmaterialien

Als Dacheindeckung für Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in unlaserten dunkelgrauen sowie roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in einer maximalen Breite von einem Drittel der Dachbreite zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf geneigten Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Bei Einzeldenkmälern sind solche Anlagen nur ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig und die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus sind nicht zulässig. Anlagen in einem anderen Winkel als dem der Dachneigung sind ebenfalls unzulässig. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

§ 17 Fassadengestaltungen

Die Fassadengestaltung soll sich hinsichtlich Material und Farbe in die umliegende Bebauung einfügen. Aufgrund der Nähe der Einzeldenkmale gelten auf den direkt angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücken - für Neubauten und Umgestaltungen der Bestandsgebäude - besondere Anforderungen im Hinblick auf die Fassadengestaltung. Diese sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

§ 18 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Art und Höhe an den Bestand im Plangebiet zu orientieren und mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

§ 19 Geländegestaltung und Stützmauern

Stützmauern sind bei ungünstigem Gelände Verlauf im südlichen Abschnitt der Parkstraße bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dort auch höhere Stützmauern zulässig, wenn dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Im nördlichen Abschnitt sind bei ungünstigem Gelände Verlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig.

§ 20 Ordnungswidrigkeit

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

4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN 18005, Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), Stadtbildsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Freiflächengestaltung

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben insbesondere zu Pflanzmaßnahmen, Geländegestaltung und Dachbegrünungen einzureichen.

Leitungsrecht

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1007/25 verläuft derzeit ein Mischwasserkanal DN 300/300. Für diesen Kanal liegt eine dingliche Sicherung über einen grundbuchrechtlichen Eintrag vor. Da der Kanal sich in einem schlechten Zustand befindet und voraussichtlich aufgrund des dort geplanten Neubaus der Wohnhäuser verlegt werden muss, ist in Abstimmung mit dem zuständigen Träger (hier: KKU) in der Planzeichnung kein Eintrag für einen Leitungsrechtskorridor vorgesehen.

Immissionsschutz

Gemäß Ziffer 10 der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) ist der Einbau einer schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung notwendig, wenn der A-bewertete Außengeräuschpegel an Schlaf- und Ruheräumen 50 dB übersteigt.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eines zum Aufenthalt von Menschen genutzten Gebäudes bemessen sich unabhängig von der Einstufung des Baugebiets nach der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5. In die Berechnung gehen neben dem maßgeblichen Außenlärmpegel auch die Raumnutzungsart und das Verhältnis von Raumfläche zu Außenfläche ein. Beim Auftreten erhöhter Außenlärmpegel (tags > 60 dB(A)) ist das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile durch den Bauherrn bzw. Planer zu bestimmen und nachzuweisen.

Bereich für Stadtbildsatzung

Innerhalb des nachrichtlich in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Geltungsbereichs der Stadtbildsatzung gelten die Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils aktuellen Fassung.

Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müsse 96 m³/h bzw. 192 m³/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 und Rettungswege:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass diese mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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 Stadt Kempten übernimmt hierfür nicht die Gewähr.