

Kempten^{Allgäu}

4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift"

zwischen Rübezahweg und Schumacherring

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
562-4	1:10.000		16.01.2020 23.07.2020 17.11.2020
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		i.A.	

1. PLANZEICHNUNG



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Beratungs- und Therapiezentrum mit Stiftungszentrum"

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 850 m² zulässige Grundfläche bezogen auf jeweilige überbaubare Grundstücksfläche
 OK 702,00 m über NNH maximale Gebäudehöhe, gemessen an der Oberkante der Attika
 EG 697,35 m über NNH Erdgeschossfußbodenhöhe als Maximalwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
 o offene Bauweise
 Baugrenze

2.1.6 Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegleitgrün
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 private Verkehrsfläche
 Sichtflächen für den fließenden Verkehr
 Einfahrt/Ausfahrt

2.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Elektrizität

2.1.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch mit Bezeichnung und Schutzstreifen; MK = Mischwasserkanal, RK = Regenwasserkanal, WL = Wasserleitung, LN = Leitung nachrichtlich

2.1.9 Grünflächen

private Grünfläche, allgemein

2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzender Baum, Wuchsklasse I
 zu pflanzender Baum, Wuchsklasse II
 zu erhaltender Baum
 zu fällender Baum

2.1.14 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, z.B. Stellplätze, Tiefgarage
 Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; LS = Lärmschutzmaßnahme - genauere Bestimmungen siehe Textteil

2.2 Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach

2.4 Hinweise

vorhandenes Gebäude/ Nebengebäude
 geplantes Gebäude
 Abbruch
 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
 Straßen- und Wegebegrenzung, topografische Grenzen
 geplante Wegeführung
 Feuerwehrzufahrt

715 Höhengichtlinie - 5m Schritte
 714 Höhengichtlinie - 1m Schritte
 6,50 Bemaßung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
zulässige Grundfläche	
maximale Gebäudehöhe	
Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestwert	
Dachform	Bauweise

3. VERFAHRENSVERMERKE

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB)

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 31.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 beteiligt.

Stadt Kempten (Allgäu), 23.11.2020

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 19.11.2020 den Bebauungsplan 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom 17.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu), 23.11.2020

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Der Inhalt des Bebauungsplans 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" bestehend aus Planzeichnung und Textteil stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 19.11.2020 überein.

Stadt Kempten (Allgäu), 23.11.2020

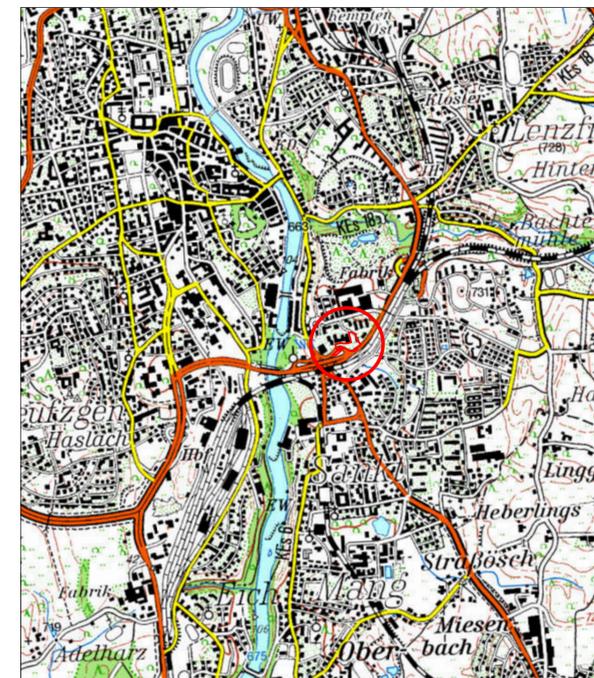
Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" wurde im Amtsblatt vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



Kempten Allgäu

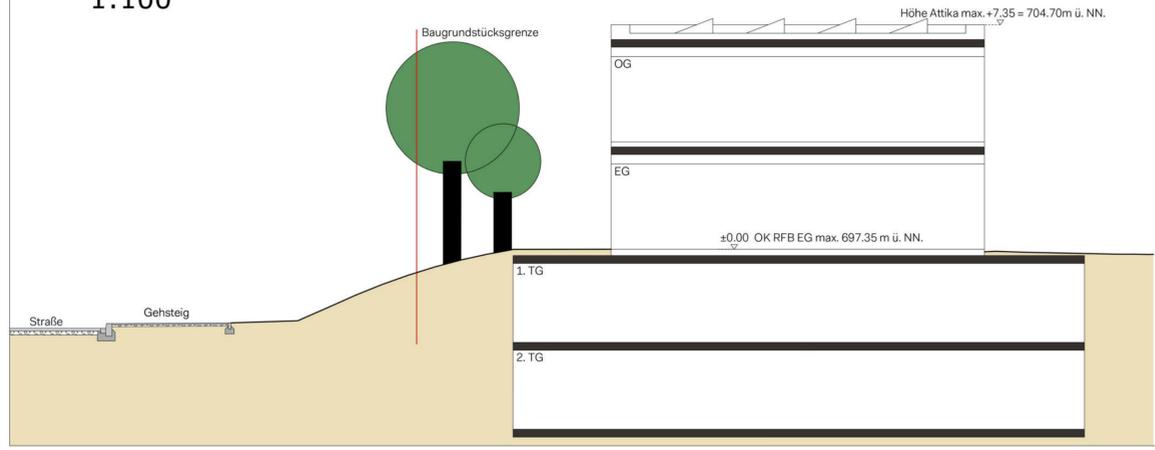
4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift"

zwischen Rübezahweg und Schumacherring

Plan-Nr.	Maßstab	Datum
562-4	1:500	16.01.2020 23.07.2020 17.11.2020
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt
		i.A.

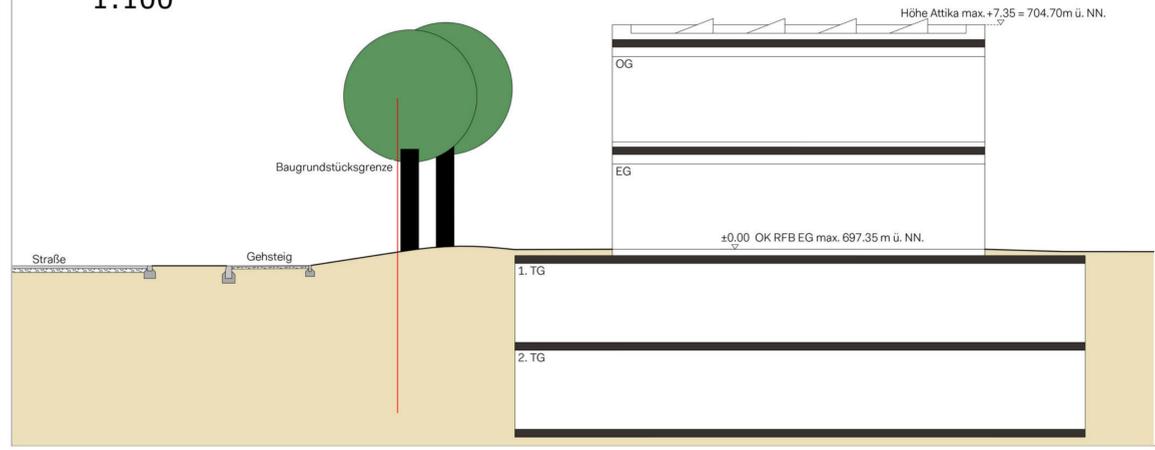
2. SCHEMASCHNITT A - A

1:100



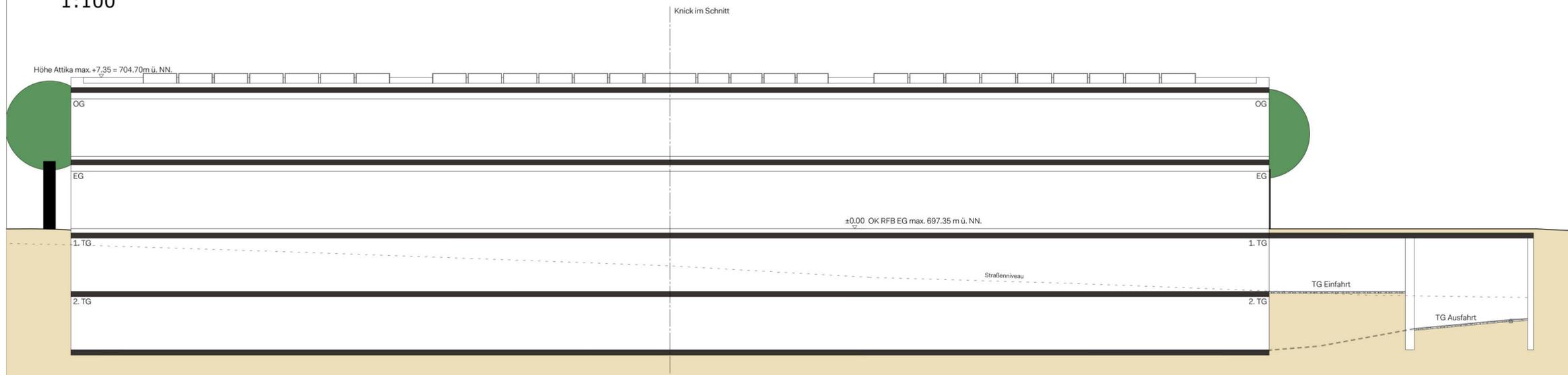
3. SCHEMASCHNITT B - B

1:100

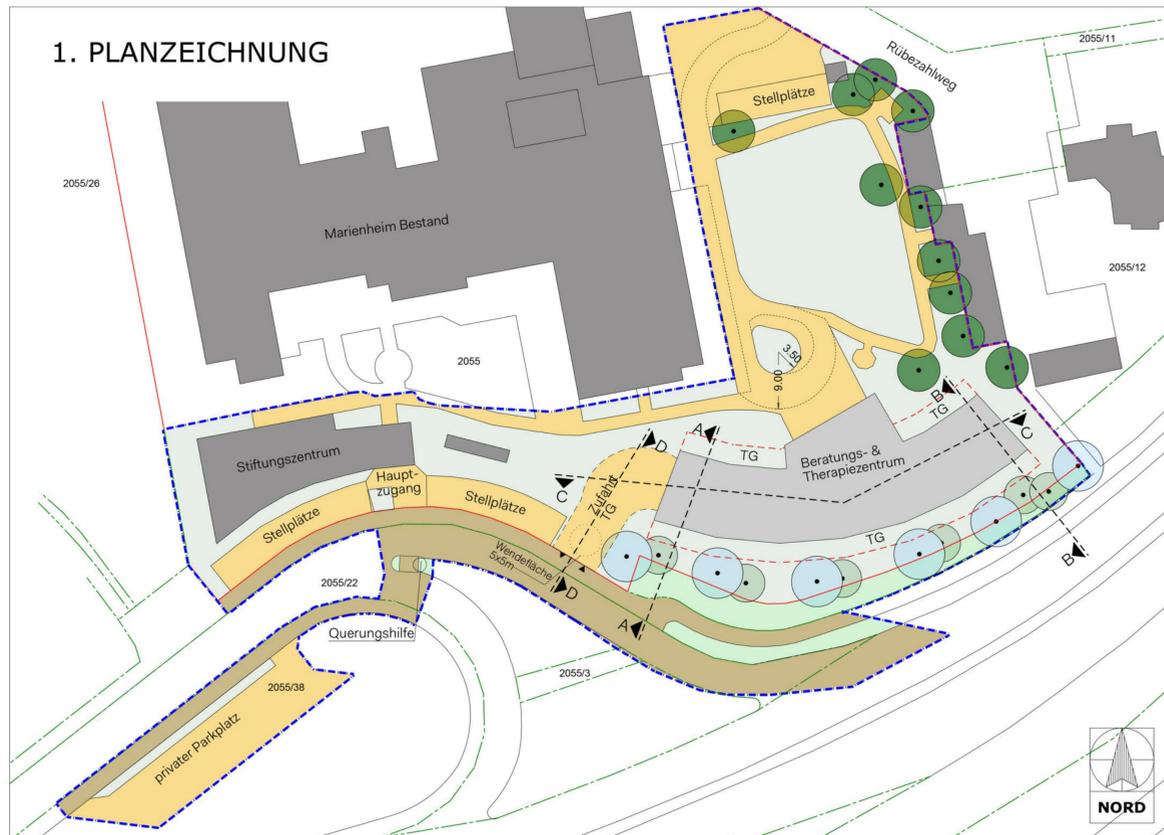


4. SCHEMASCHNITT C - C

1:100

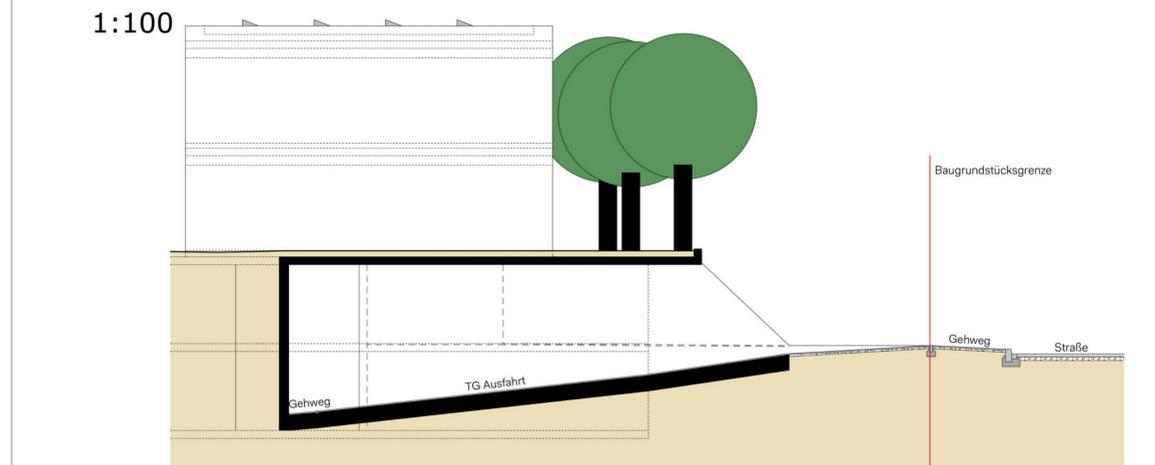


1. PLANZEICHNUNG



5. SCHEMASCHNITT D - D

1:100



6. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Baugrundstück
- Geplantes Gebäude, Dachansicht
- Private Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- TG - Umgrenzung
- Stadt Kempten (Allgäu)
- Geltungsbereich
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Flurnummern
- Gebäude Bestand
- Baum Planung Wuchsklasse I
- Baum Planung Wuchsklasse II
- Baum Bestand

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



JAKOB
architekt · ingenieur PartGmbH

JAKOB architek · ingenieur PartGmbH
Bismarckstraße 7a
89381 Kempten
Telefon +49 (0) 8252 8976-0
Telefax +49 (0) 8252 8976-20
info@jakob-architekten.de
www.jakob-architekten.de



KemptenAllgäu

Vorhaben- und Erschließungsplan "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift"

zwischen Rübezahlweg und Schumacherweg

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
562-4	1:500/1:100		16.01.2020 23.07.2020 17.11.2020
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		Entwurf	
i.A.			

Stadt Kempten (Allgäu)

4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift"

Nr. 562-4 zwischen Rübezahlweg und Schumacherring

- Teil I -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB;
Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

16.01.2020

23.07.2020

17.11.2020

Entwurf

 Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
1.1	Planzeichenerklärung	1
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
1.3	Örtliche Bauvorschriften	1
1.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
1.5	Verfahrensvermerke	1
2	Bebauungsplansatzung	2
2.1	Rechtsgrundlagen	2
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2	Bestandteile der Satzung	2
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen	3
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans	3
§ 5	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
§ 6	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)	4
§ 7	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 9	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)	5
§ 10	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)	6
§ 11	Verkehrsflächen	6
§ 12	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 in Verbindung mit Nr. 14 BauGB)	6
§ 13	Grünflächen	7
§ 14	Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)	7
§ 15	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)	8
§ 16	Ordnungswidrigkeit (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	10

3.1	Örtliche Bauvorschriften	11
	§ 17 Inkraftsetzung der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)	11
	§ 18 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	11
	§ 19 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).....	11
	§ 20 Ordnungswidrigkeit (Art. 79 BayBO)	11
3.2	Hinweise und Kennzeichnungen.....	12
	Regelwerke	12
	Geländeveränderungen und Stützmauern.....	12
	Natur- und Artenschutz.....	12
	Bodenschutz.....	12
	Kampfmittel	14
	Brandschutz	14
	Denkmalschutz	14
	Planungenaugigkeit.....	15

1 Bebauungsplanzeichnung

1.1 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

1.3 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

1.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

siehe Planzeichnung

1.5 Verfahrensvermerke

siehe Planzeichnung

2 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" zwischen Rübzahlweg und Schumacherring als Satzung.

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV

Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I. S.440)

Bundes- Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 7.280 m².

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken, der Satzung mit Hinweisen und Begründung in der Fassung vom 23.07.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.07.2020. Der 4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" wird der Durchführungsvertrag vom

23.07.2020, das Verkehrsgutachten (VCDB, Mai 2020) und die Schalltechnische Untersuchung (Büro Sieber, 13.05.2020) beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße", der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Leonhardstraße" sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße" außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Leonhardstraße": Vorhabenbezogener Bebauungsplan "BTZ Allgäu-Stift" im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 6 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

Im Geltungsbereich wird entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen ein sonstiges Sondergebiet "Beratungs- und Therapiezentrum mit Stiftungszentrum" nach §11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Praxen für Ärzte und Fachärzte sowie Heilberufe, wie z.B. Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie, usw.
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche, medizinische und therapeutische Zwecke, wie z.B. Betreuungs- und Pflegedienste, Tagespflege, Sozialstation, Therapieräume usw.
- Schulungsräume in funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung
- Büro- und Besprechungsräume in funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung
- Sozialräume und hauswirtschaftliche Räume (z.B. Umkleieräume, Küchen und sonstige Aufenthaltsräume, Büro, usw.) in funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung
- Lager-, Stellplatz- und Tiefgaragenflächen sowie Wege und Zufahrten in funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung

§ 7 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Siehe Planzeichnung.

Überschreitung der Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- Stellplätze,
- Tiefgaragen (erdüberdeckt),
- Feuerwehruzufahrten und sonstige Wege Zufahrten sowie durch
- Nebenanlagen (z.B. Hühnerstall, Trafostation)

um weitere 60 % überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhe, gemessen an der Oberkante Attika (OK) in Meter ü. NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Die Festsetzungen zu der maximalen Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände).

Erdgeschoßrohfußbodenhöhe als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens (EG) in m ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

Erdgeschoßrohfußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

Als Bezugspunkt für die o.g. Höhenfestsetzungen ist das Deutsche HauptHöhenNetz 2016 (DHHN 2016) maßgeblich.

§ 8 Bauweise

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

Im Geltungsbereich wird entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit Außenlängen >50 m sind zulässig.

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

Im Geltungsbereich wird entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 9 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen ist nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung privater Parkplatz sind Stellplätze zulässig.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszuführen (in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen).

Die Stellplatzanordnung ist grundsätzlich so zu wählen, dass ein vernünftiges Ein- und Ausparken ohne Rangieren funktioniert und die anschließende Fahrfläche eine gewisse Fahrbahnbreite aufweist.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis zu einer max. First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m und einer maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig.

§ 10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

Die innerhalb der Sichtfelder liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m – 2,50m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggfs. abzutragen. Einzelstehende Bäume können zugelassen werden.

§ 11 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zufahrt und Abfahrt zur B309 – Schumacherring festgesetzt.

Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als privater Parkplatz sind für den Bereich des Besucherparkplatzes im Süden festgesetzt.

§ 12 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 in Verbindung mit Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist vorrangig am Ort des Anfalls entsprechend den DWA-Regelwerken M153 und A138 zu versickern, wenn dies aufgrund der Sickerfähigkeit, der Altlastenfreiheit sowie der Grundstückssituation möglich ist. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist unter Anwendung der DWA-Regelungen M153 und A117 gedrosselt in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind bereits vorhanden. Niederschlagswasser wird über Rigolen versickert oder über einen Drosselablauf mit Notüberlauf dem öffentlichen Kanal zugeführt.

§ 13 Grünflächen

Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird Straßenbegleitgrün für den südlichen Bereich an der Straße festgesetzt.

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden private Grünflächen für den nördlichen Bereich des bestehenden Marienheims (Park) und den südlich an das geplante Beratungs- und Therapiezentrum angrenzenden Bereich festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen sind Fußwege, Straßenmöbel und kleinere Nebenanlagen, die der Erholung dienen zulässig.

§ 14 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutz-Festsetzung LS 1

Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Arbeits-, Therapie-, Schulungs- und Büroräume) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zum Schumacherring und dessen Auf- und Abfahrten nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 72 dB(A) auszugehen.

Die Aufenthaltsräume (z.B. Arbeits-, Therapie-, Schulungs- und Büroräume) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutz-Festsetzung LS 2

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Arbeits-, Therapie-, Schulungs- und Büroräume) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zum Schumacherring und dessen Auf- und Abfahrten nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 67 dB(A) auszugehen.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Aufenthaltsräume (z.B. Arbeits-, Therapie-, Schulungs- und Büroräume) mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

§ 15 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden "zu pflanzende Bäume", "zu erhaltende Bäume" sowie zu "fallende Bäume" festgesetzt.

Pflanzungen in den Grünflächen

Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher beispielsweise aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.

Auf max. 5% der privaten Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Zu erhaltende Bäume

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten erhaltenswerten Einzelbäume sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen. Die Regelwerke DWA, FGSV und FLL (ZTV-Baumpfleger) sind einzuhalten. Beim Arbeiten im Kronen- und Wurzelbereich ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung einzubinden.

Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden. Bäume I. Ordnung sind als Hochstämme 3x V, STU 18/20 m.B., Bäume II. Ordnung sind als Hochstämme 3x V, STU 14/16 m.B. und Obstbäume sind als Hochstämme 3x V, STU 10/12 m.B. zu pflanzen. Sträucher sind mit einer Mindesthöhe zwischen 60 und 100 cm, 2x V zu setzen.

Gehölzpflege/Ersatz ausgefallener Gehölze

Die festgesetzten Gehölze (Bestandsbäume sowie auch neu gepflanzte Bäume) sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzliste Grünflächen für private GrünflächenBäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

(ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>

Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Verkehrsbegleitgrün

Für die Flächen mit Verkehrsbegleitgrün sind standortgerechte Gehölze gemäß Forschungsprojekt Stadtgrün Stand 20/21 und die Straßenbaumarten der Gartenleiterkonferenz zulässig.

Schutz von nachtaktiven Insekten

Für die Außenbeleuchtung dürfen nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden.

Schutz von wassergebundenen Insekten

Es sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

§ 16 Ordnungswidrigkeit (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

3.1 Örtliche Bauvorschriften

§ 17 Inkraftsetzung der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der jeweils gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 18 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform und Dachneigung

Die Dachform richtet sich nach der Eintragung in der Nutzungsschablone. Bei Flachdächern ist eine Dachneigung von 0-3° einzuhalten.

Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Sie dürfen zusätzlich auch mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen überbaut werden.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständerungen sind auf Flachdächern über die Dachfläche hinaus zulässig, wenn die Module gegenüber der Dachkante (Attika) soweit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

§ 19 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur bis zur Oberkante des Gebäudes zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen und nicht in Signalfarben ausgeführt werden. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer weder blenden noch täuschen. Der Einbau von Unterbrechern (Blinklicht) ist unzulässig.

§ 20 Ordnungswidrigkeit (Art. 79 BayBO)

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

3.2 Hinweise und 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.

Geländeveränderungen und Stützmauern

Das Gelände ist weitestgehend eben. Es gibt jedoch einige Meter Höhenunterschied an den Grundstücksgrenzen zum Schumacherring sowie zu dessen Abfahrt. Das geplante Gebäude liegt eben auf der Fläche innerhalb des Plangebietes auf. Die Tiefgarage wird ebenerdig von der Straße aus angefahren und befindet sich dann innerhalb des Hangs und ist erdüberdeckt. Die Gebäude müssen in den nach Süden abfallenden Randbereich des Geländes integriert werden, es soll keine großen künstlichen Umformungen des natürlichen Geländes geben. Somit soll das natürliche Gelände nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude sowie der Tiefgarage unumgänglich ist. An der Grundstücksgrenze muss das Gelände ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergehen. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. In die bestehende Böschung soll durch die Planung nicht wesentlich eingegriffen werden.

Natur- und Artenschutz

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

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. Durch das Verschleicherungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

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

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 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. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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.

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. Die bodenkundliche Baubegleitung soll sich möglichst über alle Stufen der Realisierung des Bauwerks erstrecken. 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.

Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall soll nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub soll einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und soll daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter verwertet werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.

Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "BTZ Allgäu-Stift" ist mit Kampfmittel und Kriegshinterlassenschaften wie Fliegerbomben, Blindgängern, unbekanntem Aufschüttungsmaßnahmen, Resten von Fundamenten zu rechnen. Beim Auffinden von Kampfmitteln ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Grundsätzlich wird daher die Ermittlung der Kampfmittelfreiheit im Rahmen von Bauvorhaben dringend empfohlen, wobei hierfür geeignete Fachfirmen zu beauftragen sind. Entsprechende Informationen des bayerischen Innenministeriums können unter folgendem Link im Internet aufgerufen werden.

URL: <http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/09064/> (Aufruf am 08.09.2020)

Brandschutz

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundsatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundsatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestelle sind aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten einzusetzen. 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).

Denkmalschutz

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

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.