

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

25.02.2021

Entwurf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planzeichnung</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>3</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2	Bestandteile der Satzung	4
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen	4
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans	4
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
§ 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 .....	7
§ 15	Ordnungswidrigkeit Abs. 3 .....	9
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>9</b>
§ 16	Dächer .....	9
§ 17	Fassadengestaltungen .....	10
§ 18	Einfriedungen .....	10
§ 19	Geländegestaltung und Stützmauern .....	10
§ 20	Ordnungswidrigkeit.....	11
<b>4.4</b>	<b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>	<b>11</b>
	Regelwerke .....	11
	Freiflächengestaltung .....	11
	Leitungsrecht .....	11
	Immissionsschutz.....	13
	Bereich für Stadtbildsatzung .....	14
	Brandschutz .....	14
	Planungenaugigkeit.....	15

## **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 **Artikel 3 des Gesetzes** 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 **§ 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)** 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 **25.02.2021**. Dem Bebauungsplan „Parkstraße“ wird die Begründung vom **25.02.2021** 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. Bei Neubauten sind Garagen und geschlossene Carports gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) mindestens 3,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

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**

Wohnungen, die auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 1007/26, 1007/28, 1007/29 1007/30, 1007/37, 1007/40 neu errichtet oder durch Sanierungen mit Grundrissänderungen wesentlich geändert werden, müssen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der auf die dem Adenauerring abgewandte Gebäudeseite orientiert ist oder der ein Fenster aufweist, dessen Lärmbelastung im Tageszeitraum weniger als 60 dB(A) beträgt.

Alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Ruheräumen, die nächtlichen Außenlärmpegeln von mehr als 50 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten. Die Belüftungseinrichtung muss dem hygienischen Mindestluftwechsel entsprechenden Betriebszustand, die ge-

mäß DIN 4109-1:2016-7 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1 an das Schall-dämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils zu stellenden Anforderungen erfüllen. Ihr Eigengeräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (be-zogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m<sup>2</sup>) nicht überschrei-ten.

## § 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.

Fällungen und Schnittmaßnahmen an Bäumen sind lediglich im Winterhalbjahr durchzuführen.

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 füh-ren würden.

### Pflanzlisten

#### Bäume 1. Ordnung

##### Laubgehölze

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans in Arten	Nussbäume
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus hispanica	Platane
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Quercus in Arten	Eichen
Robinia in Arten	Scheinakazien
Salix alba	Silber-Weide
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia in Arten	Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

##### Koniferen

Ginkgo biloba	Ginkgo
---------------	--------

#### Bäume 2. Ordnung

##### Laubgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Alnus in Arten	Erlen
Betula in Arten	Birke

Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	Mannaesche
Fraxinus pennsylvanica	Grün-Esche
Geldistia in Arten	Lederhülsenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus in Arten	Zier- und Wildkirschen
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus x hollandica "Lobel"	Schmalkronige Stadtulme
Zelkova	Zelkove

Obstgehölze  
Obstbäume und Zierobst

Koniferen  
Pinus mugo

Bergkiefer

Kleinbäume und Sträucher

Laubgehölze	
Aesculus parviflora	Strauchkastanie
Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Berberis in Arten	Berberitze
Buddleia in Arten	Schmetterlingsflieder
Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
Cornus in Arten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cotoneaster dielsianus	Strauchmispel
Crataegus in Arten	Dornensträucher
Deutzia in Arten	Deutzien
Eleagnus in Arten	Ölweide
Euonymus in Arten	Pfaffenhüttchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hydrangea in Arten	Hortensien
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia in Arten	Kolkwitzien
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Magnolia in Arten	Magnolie
Malus sylvestris	Holzapfel
Philadelphus in Arten	Pfeiffenstrauch
Potentilla in Arten	Fingerstrauch
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa in Arten	Wildrosen

Salix in Arten	Weiden
Sambucus in Arten	Holunder
Spirea in Arten	Spireen
Syringa in Arten	Flieder
Viburnum in Arten	Schneeball
Weigela in Arten	Weigeliën

Obstgehölze  
Beerensträucher

Koniferen  
Taxus baccata                      Gemeine Eibe

Folgende Gehölzarten sind aufgrund ihrer invasiven Ausbreitung nicht zulässig:

Cornus alba Sibirica	Sibirischer Hartriegel
Cornus sericea	Seidiger Hartriegel
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche

#### 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 unlasierten 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. Aufständierungen 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 Geländeverlauf 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 Geländeverlauf 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 **GaStellV**, 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 **bei neu zu bebauenden Grundstücken** 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: **Kemptener Kommunalunternehmen KКУ**) in der Planzeichnung kein Eintrag für einen Leitungsrechtskorridor vorgesehen.

### Altlasten

Sollten im Plangebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i. S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentration über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Konzentrationen im Boden über dem Hilfwert 1 (HW 1) und Konzentrationen im Grundwasser über dem Stufe-1-Wert des bayerischen LfU-Merkblatts 3.8/1 festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren.

Sofern bei Erd- oder ggf. Rückbauarbeiten schädliche Bodenbelastungen oder Altlasten auftreten sollten, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) zu unterrichten.

Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. 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.

### **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 gem. § 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 abgetrockneten Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht nur zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. 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 Wasserzug 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 verwenden.

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 zwischenzulagern 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.

## **Immissionsschutz**

Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eines zum Aufenthalt von Menschen genutzten Gebäudes bemessen sich unabhängig von der Einstufung des Baugebiets nach eingeführten DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1. In die rechnerischen Nachweise gemäß DIN 4109-2:2016-07 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 auf der Grundlage der eingeführten DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1 durch einen akkreditierten Schallgutachter bestimmen zu lassen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Gegebenenfalls können auch Befreiungen von den Festsetzungen erteilt werden, wenn ausreichender Schallschutz im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird.

## **Naturschutz**

Aufgrund der Habitatausstattung des Plangebiets sowie des geplanten Eingriffsumfangs wäre ein Vorkommen streng geschützter Arten (Fledermäuse und Vögel) möglich. In den vorhandenen Baumstreifen innerhalb des Geltungsbereiches ist ein potenzielles Vorkommen streng geschützter Arten (Fledermäuse) bzw. europäischer Vogelarten nicht ausgeschlossen. Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind daher notwendige Fällungen sowie Baumpflegemaßnahmen in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

## **Grünordnung**

Die in der Pflanzliste unter § 14 aufgeführten Gehölze bzw. deren Pflanzenteile sind zum Teil giftig. Bei der Verwendung in Privatgärten mit Kleinkindern sollte auf die Verwendung von diesen Gehölzen verzichtet werden.

## **Wild abfließendes Wasser / Starkregen**

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines steilen Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Im Zusammenhang auf den möglichen Abfluss wildabfließenden Wassers insbesondere wird auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

Es wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

### **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.

### **Denkmalschutz**

Konkrete Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder das Erscheinungsbild der vorgenannten Baudenkmäler auswirken können, sind bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

### **Bauordnung**

Ab der dritten Wohnung sind gemäß Art. 48 BayBO barrierefrei erreichbare Wohnungen herzustellen. Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (nur ausnahmsweise zulässig nach § 31 Abs. 1 BauGB) ist ein Spielplatz gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO nachzuweisen.

### **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 (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müsse 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 und Rettungswege:

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

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten oder Durchfahrten herzustellen (Art. 5 Abs. 4 BayBO).

Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu jenen Gebäudeseiten von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten zu schaffen (z. B. Wohnhäuser, Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 und 12 BayBO). Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein.

Bei der Planung ist ebenfalls 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.