

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „10. Grundschule“
im Bereich beidseits des Aybühlwegs, nördlich der
Leutkircher Straße, südlich der Stadtbadstraße und östlich
der Rottach

- Teil I -

Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

Anlagen

Vorentwurf

25.02.2021

Inhaltsverzeichnis:

1	Bebauungsplanzeichnung	5
2	Planzeichenerklärung	5
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.2	Örtliche Bauvorschriften	5
2.3	Nachrichtliche Übernahmen	5
2.4	Hinweise	5
3	Verfahrensvermerke.....	5
4	Bebauungsplansatzung	6
4.1	Rechtsgrundlagen	6
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
§ 2	Bestandteile	6
§ 3	Außerkraftsetzen von Bebauungsplänen.....	7
§ 4	Inkrafttreten des Bebauungsplans.....	7
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
§ 5	Art der baulichen Nutzung	7
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	7
§ 7	Höhenlage baulicher Anlagen	8
§ 8	Bauweise, Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen ...	8
§ 9	Abstandsflächen.....	8
§ 10	Stellplätze und Garagen	8
§ 11	Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO	8
§ 12	Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Leitungsrechte	9
§ 13	Geh- und Fahrtrechte.....	9
§ 14	Grünordnung.....	9
§ 15	Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
§ 16	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	13
§ 17	Immissionsschutz.....	13
4.3	Örtliche Bauvorschriften	14
§ 18	Dachgestaltung.....	14
§ 19	Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.....	14
§ 20	Stützmauern	14

§ 21	Werbe- und Beleuchtungsanlagen	15
§ 22	Einfriedungen	15
§ 23	Ordnungswidrigkeiten	15
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	15
	Freiflächengestaltungsplan	15
	Fußwegeverbindung	16
	Bauschutzbereich Hubschrauberlandeplatz	16
	Einsichtnahme in Regelwerke.....	16
	Immissionsschutz	17
	Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit	17
	Altlastenkataster	17
	Denkmalschutz.....	17
	Biotope und Landschaftsschutzgebiet	17
	Höhenangaben	17
	Starkregen	17

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1 Starkregengefahrenkarte Tn 100a, Stadt Kempten 2020	18
---	----

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

siehe Planzeichnung

2.4 Hinweise

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 „10. Grundschule Aybühlweg“ im Bereich beidseits des Aybühlwegs, nördlich der Leutkircher Straße, südlich der Stadtbadstraße und östlich der Rottach als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 2253) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich von der Leutkircher Straße im Süden entlang des Aybühlweges bis zur Stadtbadstraße im Norden. Nach Westen wird das Plangebiet durch den Landschaftsraum der Rottach begrenzt, nach Osten bildet der Aybühlweg und der bestehende Parkplatz des Cambomare die Grenze des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 74.400m² und ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „10. Grundschule Aybühlweg“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen vom 21.01.2021.

§ 3 Außerkraftsetzen von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Teilbereiche der Bebauungspläne „Sportpark Aybühlweg“ (BP-Nummer 135), „Stiftallmey I“ (BP Nummer 132), „Südlich Cambomare (BP Nummer 304), „Jugendgästehaus“ (BP Nummer 305) außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Die als SO-1 und SO 4-8 bezeichneten Bereiche sind als sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Sportanlagen“ ausgewiesen.

Zulässig sind hier:

- Anlagen für sportliche Zwecke und dazugehörige Gebäude und Nutzungen wie Vereinsheime, Geschäftsstellen, Trainingsräume und Sanitärräume.
- Schank- und Speisewirtschaften

Der als SO-2 bezeichneten Bereiche ist als sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Schule und Mehrfachsporthalle ausgewiesen. Die außerschulische Breitensportnutzung der Anlagen ist zulässig.

Der als SO-3 bezeichnete Bereich ist als öffentliche Parkgarage ausgewiesen.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die zulässige GR bezieht sich auf das jeweilige festgesetzte Baufenster und umfasst die Hauptgebäude. Für das zulässige Maß von Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gelten die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sinngemäß.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Bebauungsplanzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Wand- und Attikahöhe

Flachdachbebauung:

Die zulässigen maximalen Attikahöhen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Pulldachbebauung:

Die zulässigen maximalen firstseitigen Wandhöhen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe bezieht sich auf den

Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut gemessen von Oberkante des festgesetzten Erdgeschossrohfußbodens.

§ 7 Höhenlage baulicher Anlagen

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

§ 8 Bauweise, Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Die zulässige Bauweise ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. In Bereichen mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50m Länge zulässig. In den Bereichen SO-6 dürfen Gebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze gebaut werden.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- und Grünflächen anzulegen.

§ 9 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gelten nach BayBO.

§ 10 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Garagen und Stellplatzbereichen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Der Stellplatzbedarf bemisst sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu). Der hiernach gültige Stellplatzschlüssel ist um jeweils 20 % zu erhöhen.

Die gemeinschaftlichen Stellplätze in nördlichen Bereich des Flurstücks 4069 Gemarkung Kempten und die hier festgesetzte Parkgarage dienen der Erfüllung von Verpflichtungen nach BayBO der Bereiche SO1-SO7, sowie den auf dem Flurstück 4069 verorteten Nutzungen (Cambomare).

§ 11 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind bis zu Grundfläche von 35m² auch außerhalb der Baufenster zulässig.

§ 12 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Leitungsrechte

Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen für Elektrizität ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Leitungsrechte

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung (LR und GFR) werden unterirdische Leitungsrechte zugunsten von Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung und zur Erschließung der an das Leitungsrecht anliegenden Grundstücke festgesetzt.

§ 13 Geh- und Fahrtrechte

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen am Aybühlweg werden Geh- und Fahrtrechte entsprechend der Bebauungsplanzeichnung für die Allgemeinheit festgesetzt.

§ 14 Grünordnung

Öffentliche Grün-, Verkehrs- und Ausgleichsflächen

Für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen, müssen je nach Standort aus den untenstehenden Listen standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden:

- GALK-Straßenbaumliste
- Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“ (2. Auflage)
- Heimische Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier)
- salzverträgliche Gehölze und Stauden (Tiefbeete)

Bei der Verwendung von Obstbäumen ist auf heimische und standorttypische Arten zu achten.

Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ umfassen. Eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Stauden oder mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag zulässig. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: Baums substrat für Baumgrube, Baumgrube mindestens 1,5 m tief. Es sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 18/20 m.B. mindestens zu pflanzen.

Die weiteren Verkehrsbereiche sind mit einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung, mit einem Blumenanteil von mindestens 50% einzusäen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Das Magersubstrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von ca. 15-20 cm und einer Keimschicht aus 1 cm Kompost herzustellen. Ein

Durchlässigkeitswert von $K_f=1 \cdot 10^{-4}$ ist zwingend für das tieferliegende Entwässerungssystem einzuhalten. Die Tiefbeete im Straßenraum sind mit salzverträglichen Gehölzen und Stauden, nach aktuellsten Empfehlungslisten auszubilden.

Private Grünflächen

Private Grundstücksbereiche sind zu begrünen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Freiflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten wieder natürlich herzustellen und zu bepflanzen.

Neu anzulegende Rasenflächen (außer Spiel- und Sportflächen) sind als extensive Wiesenflächen mit einer Wildrasen- oder Wiesenaussaat anzulegen.

Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

Ac pl	Acer platanoides	Spitzahorn
Ac ps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Gi bi	Gingko biloba (nicht heimisch)	Fächerblattbaum
Ju re	Juglans regia (nicht heimisch)	Walnuss
La de	Larix decidua	Europäische Lärche
Pl hi	Platanus hispanica	Platane
Qu pe	Quercus petraea	Traubeneiche
Qu ro	Quercus robur	Stieleiche
Qu ce	Quercus cerris (nicht heimisch)	Zerreiche
Ro ps	Robinia pseudoacacia (nicht heimisch)	Scheinakazie
Ti co	Tilia cordata	Winterlinde
Ti pl	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ul lo	Ulmus Hybride 'Lobel'	Schmalkr. Stadt-Ulme

Bäume II. Ordnung

Ac ca	Acer campestre	Feldahorn
Ac ne	Acer negundo (nicht heimisch)	Eschen-Ahorn
Al sp	Alnus spaethii	Erle
Ca be	Carpinus betulus	Hainbuche
Co co	Corylus colurna	Baumhasel
Fr or	Fraxinus ornus	Blumenesche
Fr pen	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rot-Esche
Pr av	Prunus avium	Vogelkirsche
So ja	Sophora japonica 'Regent' (nicht heimisch)	Schnurbaum
So ar	Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzgrößen:

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

Sträucher:

Am la	Amelanchier lamarckii (nicht heimisch)	Kupferfelsenbirne
Am ov	Amelanchier ovalis	Gewöhn. Felsenbirne
Bud	Buddleja in Sorten (nicht heimisch)	Sommerflieder
Co ma	Cornus mas	Kornelkirsche
Co sa	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Co av	Corylus avellana	Waldhasel
Co di	Cotoneaster dielsianus (nicht heimisch)	Graue Strauchmispel
Cr mo	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cr lae	Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn
Deu	Deutzia spec. (nicht heimisch)	Deutzie in Sorten
Eu eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ke ja	Kerria japonica (nicht heimisch)	Ranunkelstrauch
Li vu	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lo xy	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Ph co	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ri al	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ro ar	Rosa arvensis	Feld-Rose
Ro ca	Rosa canina	Hundsrose
Ro gla	Rosa glauca	Hecht-Rose
Ro pim	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Ro ru	Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Sa ca	Salix caprea	Salweide
Sa pu	Salix purpurea	Purpurweide
Sa ni	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sy vu	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Vi la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vi op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Pflanzgrößen

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

Baumerhalt

Die Lage der zu erhaltenden Bäume ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Bei Abgang eines Baumes ist entsprechend der oben genannten Pflanzliste in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sowie die neu gepflanzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen.

Extensive Begrünung

Dachbereiche von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Anteil der Kiesschüttungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf

Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.

Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (Haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine).

Freiflächengestaltungspläne

Zur Erforderlichkeit von Freiflächengestaltungsplänen im Baugenehmigungsverfahren siehe unter Kapitel 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zu wider handelt (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

§ 15 Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Flurstücke 958/3 Gemarkung St. Lorenz und für den Teilbereich Flur 925/2 Gemarkung St. Lorenz werden die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

§ 16 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal abzuführen.
Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

§ 17 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren zu regeln.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 18 Dachgestaltung

Dachform

Zugelassen sind Flachdächer und Pultdächer.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Technische Dachaufbauten (z.B. Aufbauten zur Be-/Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) sind hiervon ausgenommen und bei Flachdächern bis zur Höhe der Attika zulässig.

Dachmaterialien / Dachbegrünung:

Flach- und Pultdächer sind dauerhaft und vollständig extensiv zu begrünen. Der Anteil der Kiesschüttungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.

Dachterrassen

Dachterrassen sind bei Flachdachbebauung bis zum Umfang von 20 % Dachfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.

§ 19 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bis zur Höhe der Attika auf dem gesamten Dach zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen bis zu maximal 1,0m Anlagenhöhe unter Einhaltung eines Mindestabstands zur Attika von 2,0m sowie als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei Pultdächern müssen die Anlagen im gleicher Neigung wie das Dach errichtet werden.

§ 20 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

§ 21 Werbe- und Beleuchtungsanlagen

Werbeanlagen allgemein

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit blinkenden, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Videowalls sind unzulässig. Werbeanlagen oberhalb der Attika, auf den Dachflächen und außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig (hiervon ist die nachfolgend definierte freistehende Werbeanlage ausgenommen).

Freistehende Werbeanlagen

In den festgesetzten Grundstücksein- und -ausfahrtsbereichen ist jeweils eine Gemeinschaftswerbeanlage mit einer Gesamthöhe von maximal 5,0m gemessen von der Geländeoberkante zulässig. Die zulässige Gesamtansichtsfläche beträgt 25m². Darüber hinaus sind in den festgesetzten Grundstücksein- und -ausfahrtsbereichen maximal drei Fahnenmasten zugelassen.

Beleuchtungsanlagen

Im Außenbereich von Gebäuden sowie auf Sportanlagen, Parkplätze und Wegen sind nur „insektenfreundliche“ Lichtsysteme zulässig. Die Vorgaben und Grenzwerte der DIN EN 12193 (Sportstättenbeleuchtung) sind einzuhalten. Himmelstrahler bzw. Skybeamer sind unzulässig.

§ 22 Einfriedungen

Sportlichen Nutzungsbereiche wie Tennisplätze, Volleyballplätze, Fußballplätze können mit bis max. 5 m hohen Zäunen eingefriedet werden. Darüber hinaus beträgt die zulässige Einfriedungshöhe maximal 1,80m.

Für den Bereich zwischen Landschaftsschutzgebietsgrenze und 15 m Abstand zum Landschaftsschutzgebiet gilt einschränkend: Einfriedungen parallel zum Landschaftsschutzgebiet sind nur bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Bei allen Einfriedungen muss nach unten ein Bodenabstand von mindestens 10 cm eingehalten werden.

§ 23 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr.17 BayBO).

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben insbesondere zu Pflanzmaßnahmen,

Geländegestaltung mit differenzierten Höhenangaben in NN und Dachbegrünungen einzureichen.

Fußwegeverbindung

Im Grundstücksbereich SO-6 ist ein Gehwegbereich als Verbindungsachse zwischen dem südlichen Sportplatz und der nördlichen Grundschule vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein offenes Baufenster fest, dass eine möglichst hohe Flexibilität der Bebaubarkeit gewährleistet. Da für den Grundstücksbereich aktuell kein konkreter abschließender Bebauungsvorschlag vorliegt, wurde auf eine planungsrechtliche Festsetzung der Wegeverbindung zugunsten einer flexiblen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks verzichtet. Die Wegverbindung soll alternativ im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung einschließlich der Eintragung eines Gehrechtes zugunsten der Stadt Kempten gesichert werden.

Bauschutzbereich Hubschrauberlandeplatz

Der nördliche Bereich des Plangebietes tangiert den Bauschutzbereich des Hubschrauberlandeplatzes des Klinikums. Für den Hubschraubersonderlandeplatz Kempten (Allgäu) wird ein beschränkter Bauschutzbereich (§ 17 i. V. m. § 13 LuftVG) bestimmt. Im beschränkten Bauschutzbereich darf die für die Erteilung der Baugenehmigung oder sonstigen Genehmigung (§ 15 Abs. 2 Satz 2 LuftVG) zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken und Bäumen, Freileitungen, Masten und Dämmen sowie sonstigen Anlagen und Geräten nach Maßgabe des Planes Nr. H-228-508-2 nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Ist eine Bau- oder sonstige Genehmigung nicht vorgesehen, so ist eine Genehmigung der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern –, 80534 München, erforderlich. Die Baubeschränkungen gilt für Gebäude mit Höhen oberhalb 735,75m NN und wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Baubeschränkung wird auf der Grundlage der festgesetzten Attikahöhen nicht berührt. Bis zur angeführten Bauhöhen können Baugenehmigungen von Bauwerke ohne Zustimmung der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern – genehmigt werden (vgl. Genehmigungsbescheid vom 17.04.2012).

Einsichtnahme in Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie TA-Lärm, Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), Gutachten, etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 303 während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind ferner beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und können beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Immissionsschutz

Die entsprechenden schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsantrags vorzulegen. Die Anforderungen gelten für Neubauten und Gebäudesanierungen mit Grundrissänderungen.

Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden bzw. bekannt. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist die Stadt Kempten-Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Umweltamt auf Verlangen vorzulegen. Im Zuge der Bauausführung hat bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen und Aufschüttungen eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung zu erfolgen. Die weiteren Maßnahmen zur Aushubüberwachung und Materialentsorgung bzw. Materialverwertung ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Umweltamt Kempten, Wasserwirtschaftsamt) durchzuführen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befindet sich kein Bodendenkmalbereich. Im Plangebiet ist ferner kein Baudenkmal vorhanden.

Biotope und Landschaftsschutzgebiet

Im Plangebiet befinden sich keine biotopkartierten Bereiche oder Teilflächen. Angrenzend an das Plangebiet nach Westen befindet sich am Steilhang zur Rottach zwei Teilflächen des amtlich kartierten Biotopes KE 1285. Das Biotop liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rottachtobel“. Hier gelten die Vorgaben der entsprechenden Verordnung der Stadt Kempten (Allgäu) über das Landschaftsschutzgebiet.

Höhenangaben

Alle Höhenangaben im Plan und Text beziehen sich auf Normalhöhen-Null (DHHN 2016).

Starkregen

Die Stadt Kempten hat im Jahr 2020 eine stadtweite Starkregenkarte herausgegeben, in der die höchsten Wasserstände sowie die höchsten

Fließgeschwindigkeiten zum 100-jährigen außergewöhnlichen Niederschlagsereignis stadtweit dargestellt werden. Die Ergebnisse zum Planungsraum sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Bei einem außergewöhnlichen (100-jährigem) Starkregenereignis sind maximal Wasserstände von 10-50cm in den bestehenden Senken und Muldenbereichen des Planungsraum zu erwarten. Erhöhte Fließgeschwindigkeiten treten im Planungsraum nicht auf.

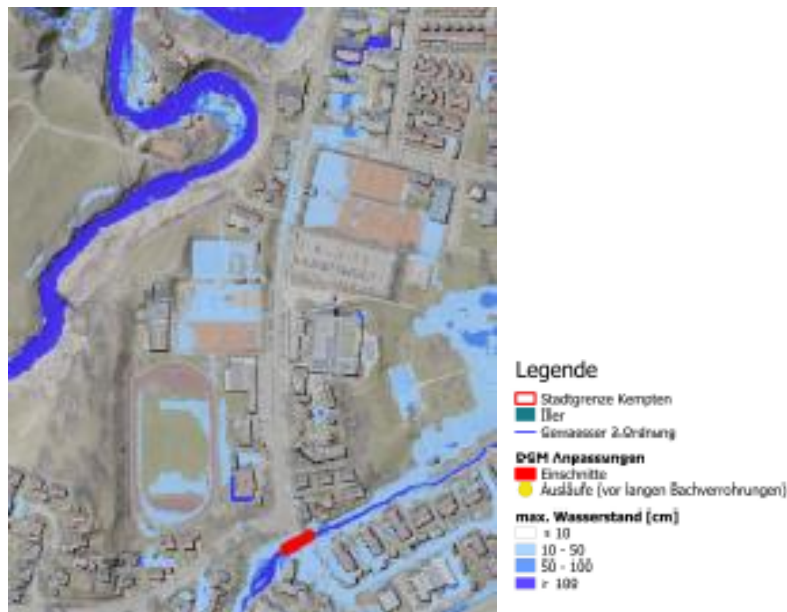


Abbildung 1 Starkregengefahrenkarte Tn 100a, Stadt Kempten 2020