

1. PLANZEICHNUNG



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung**
- WR** Reine Wohngebiete
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.0** Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 1,0
 - 0,4** Grundflächenzahl, hier 0,4
 - EFH 760,00** maximale Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe, hier 722 m ü.NN DHHN 2016
 - Attika 728,90** maximale Attikahöhe, hier 728,90 m ü.NN DHHN 2016

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**

2.1.4 Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg**
- Einfahrt/Ausfahrt**
- private Verkehrsfläche**

2.1.5 Grünflächen

- öffentliche Grünfläche**
- Spielplatz**

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

- zu pflanzender Baum, hier Wuchsklasse II**
- zu erhaltender Baum**

2.1.7 Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Tiefgarage**
- mit Gehrechten zu belastende Flächen**

2.2 Hinweise

- vorhandenes Gebäude/ Nebengebäude**
- geplante Gebäude-Nebengebäude**
- vorhandene öffentliche Stellplätze**
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- geplante Fusswege**
- Straßen- und Wegebegrenzung, topografische Grenzen**

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
EFH Höhe	Attikahöhe

3. VERFAHRENSVERMERKE

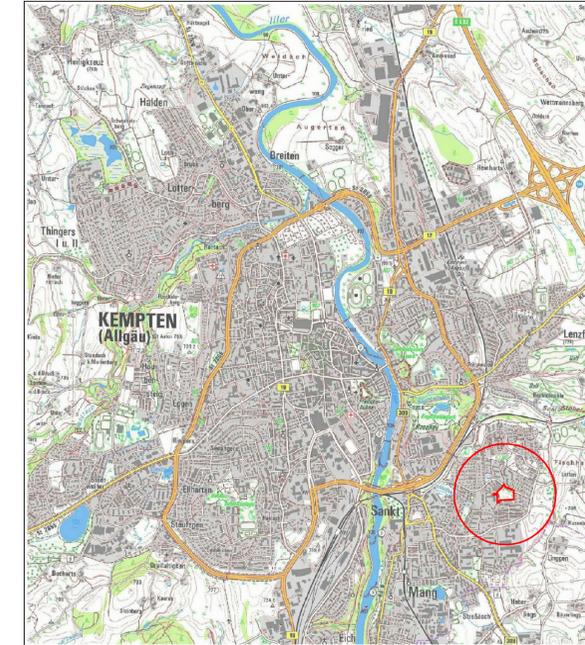
Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 30.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 in der Zeit vom xxx.xxx.xxx bis xxx.xxx.xxx.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 in der Zeit vom xxx.xxx.xxx bis xxx.xxx.xxx.

Stadt Kempten (Allgäu), xxxxxx

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister





Kempten Allgäu

**15. Änderung des Bebauungsplans "Ludwigshöhe-Süd":
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Breslauer Straße"**

im Bereich der Flurstücke 1891/41 und 1893/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 1959/89, 1891/52, 1891/12, 1891/120 Gemarkung Sankt Mang, südlich der Breslauer Straße

Plan-Nr. 724-15	Maßstab 1:500	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 23.07.2020 18.03.2021
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		Vorentwurf	i.A.

Stadt Kempten (Allgäu)

15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“

im Bereich des Flurstücks 1893/2, 1891/41 (Gemarkung
Sankt Mang), südlich der Breslauer Straße, westlich der
Oskar-Maria-Graf-Straße und nördlich der Wohnbebauung
Georg-Queri-Straße

- Teil I -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke
Bebauungsplansatzung

23.07.2020

18.03.2021

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	2
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2	Bestandteile der Satzung	3
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans	3
§ 4	Außerkrafttreten von Bebauungsplänen	3
§ 5	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	3
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
§ 6	Art der baulichen Nutzung	4
§ 7	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 8	Bauweise	5
§ 9	Höhenlage baulicher Anlagen	5
§ 10	Stellplätze	5
§ 11	Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte und Zufahrten	5
§ 12	Umgrenzungslinien	5
§ 13	Grünordnung	6
§ 14	Ordnungswidrigkeit	8
§ 15	Schmutz- und Niederschlagswasser	8
4.3	Örtliche Bauvorschriften	8
§ 16	Dächer	8
§ 17	Einfriedungen	8
§ 18	Geländegestaltung und Stützmauern	9

§ 19	Werbeanlagen	9
§ 20	Abstandsflächen	9
§ 21	Ordnungswidrigkeit.....	9
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	10
	Vorhabenplan.....	10
	Freiflächengestaltungsplan.....	10
	Immissionsschutz	10
	Altlastenkataster	10
	Denkmalschutz.....	10
	Wasserversorgung	10
	Abwasserbeseitigung.....	11
	Stromversorgung.....	11
	Hochwasserschutz/Starkregenereignisse	11
	Brandschutz.....	11
	Landwirtschaftliche Nutzung.....	12
	Private Spielplatzflächen.....	12
	Planungenaugigkeit	12
	Höhenlage	12
	Einsichtnahme Regelwerke	13

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

siehe Planzeichnung

3 Verfahrensvermerke

siehe Planzeichnung

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ im Bereich des Flurstücks 1893/2 (Gemarkung Sankt Mang), südlich der Breslauer Straße, westlich der Oskar-Maria-Graf-Straße und nördlich der Wohnbebauung Georg-Queri-Straße.

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. Mai 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 der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 1,54 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, dem Textteil vom __.__.2021, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom __.__.2021 *und der Durchführungsvertrag vom __.__.2021.*

Der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wird die Begründung vom __.__.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

§ 4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ treten innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 724 „Ludwigshöhe-Süd“ und die Festsetzungen der 9. und 12. Änderung außer Kraft.

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 6 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 7 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Attikahöhe

Die zulässigen maximalen Attikahöhen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Attikahöhen beziehen sich auf Normalhöhenull (nach *DHHN2016*).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Attikahöhen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden durch:

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (bspw. Wärmetauscher, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen)
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser

Die aufgeführten technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abgerückt werden.

§ 8 Bauweise

Offene Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 9 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Höhenlage der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen; sie bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) gemessen in Normalhöhennull (nach *DHHN2016*).

§ 10 Stellplätze

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

§ 11 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte und Zufahrten

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

Private Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

Zufahrt Tiefgarage

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzung wird die Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage in der Lage festgesetzt.

Gehrecht

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wird für die Durchwegung des Quartiers ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

§ 12 Umgrenzungslinien

Umgrenzungslinie für Tiefgarage

Tiefgaragen (TG) und die hierfür erforderlichen Zufahrten sind nur innerhalb des Baufensters oder der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Umgrenzungslinie für Stellplätze (St)

Oberirdische Stellplätze (St) sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 13 Grünordnung

Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, 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)

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

Die Baumstandorte sind gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) zu Baumpflanzungen herzustellen und zu bepflanzen. Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ umfassen. Eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Stauden, artenreicher Einsaat oder einer befestigten Baumscheibe gemäß FLL-Richtlinie zulässig. 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 Mager substrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von ca. 15-20 cm und einer Keimschicht aus ca. 1-2 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 Grundstücksbereiche

Private Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Gartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen ist unzulässig.

Pflanzlisten

Bäume I. Wuchsordnung

- Ac pl Acer platanoides Spitzahorn
- Ac ps Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Gi bi Ginkgo biloba (nicht heimisch) Fächerblattbaum
- Ju re Juglans regia (nicht heimisch) Walnuss
- La de Larix decidua Europäische Lärche
- Qu pe Quercus petraea Traubeneiche
- Qu ro Quercus robur Stieleiche
- Qu ce Quercus cerris (nicht heimisch) Zerreiche
- Ro ps Robinia pseudoacacia (nicht heimisch) Scheinakazie in Sorten
- Salix alba - Silberweide
- Ti co Tilia cordata Winterlinde

- Ti pl Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Ul lo Ulmus resistente Arten gegen Ulmenkrankheit

Bäume II. Wuchsordnung

- Ac ca Acer campestre Feldahorn
- Al sp Alnus in Arten
- Ca be Carpinus betulus Hainbuche
- Co co Corylus colurna Baumhasel nicht heimisch
- Fr or Fraxinus ornus Blumenesche nicht heimisch
- Fr pen Fraxinus pennsylvanica 'Summit' Rot-Esche – nicht heimisch
- Pr av Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Prunus sargentii – Bergkirsche – nicht heimisch
- So ja Sophora japonica 'Regent' (nicht heimisch) Schnurbaum
- So ar Sorbus in Arten

Pflanzgrößen:

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20

(H, 3xv., mDb, StU. 18/20)

Bäume III. Wuchsordnung und Sträucher:

- Am la Amelanchier in Arten
- Berberis in Arten
- Bud Buddleja in Arten (nicht heimisch) Sommerflieder
- Co ma Cornus in Arten
- Co av Corylus avellana Waldhasel – nicht heimisch
- Cr mo Crataegus in Arten
- Deu Deutzia spec. (nicht heimisch) Deutzie in Arten
- 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 in Arten
- Ri al Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
- Ro ar Rosa Rosen und Wildrosen in Arten
- Sa ca Salix in Arten
- Sa ni Sambucus in Arten
- Sy vu Syringa in Arten
- Vi la Viburnum in Arten
- Wigeal – Weigelien in Arten

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).

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.

§ 14 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. 2 BauGB).

§ 15 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation in der Breslauer Straße bzw. der Oskar-Maria-Graf-Straße anzuschließen.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, vorrangig flächenhaft oder in Mulden über die belebte Bodenzone oder über Rigolen bzw. Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 16 Dächer

Dachform:

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Dachmaterialien:

Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 10 cm zu gewährleisten. Der Anteil der Kiesschüttungen soll zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiestreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden. Untergeordnete Bauteile wie Balkon- oder Terrassenüberdachungen sind von der Festsetzung ausgenommen.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind nur unter Einhaltung eines Abstandes von mind. 1,0 m zur Attika sowie einer Höhenbegrenzung von max. 70 cm über Dachoberkante zulässig.

§ 17 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen zur Oberfläche des Geländes hin einen Abstand von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Zulässige Einfriedungen sind geschnittene Hecken sowie Holz-, Stabmatten- und Maschendrahtzäune. Vollständig gemauerte Einfriedungen und Sockelmauern sind unzulässig. Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der Hauswand sind zulässig.

§ 18 Geländegestaltung und Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der Gebäude unumgänglich ist.

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch, ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum oder zur öffentlichen Grünfläche übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können hier nach § 31 Abs. 1 BauGB bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 19 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschoßzone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Dies gilt insbesondere für die Baufenster/Gebäude 1 und 5.

§ 20 Abstandsflächen

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

Für Einzelbereiche können Abstandsflächen innerhalb des Quartiers geringfügig abweichen. Die Überschneidungsfläche der Abstandsflächen darf je Überschneidung 15 m² nicht überschreiten. Von Überschneidungen dürfen Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz sowie Belichtung, Besonnung und Belüftung der betroffenen Gebäude nicht negativ beeinträchtigt werden.

§ 21 Ordnungswidrigkeit

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

4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Vorhabenplan

Dem Bebauungsplan liegt eine Vorhabenplanung als Bestandteil der Satzung bei. Hier sind detaillierte Angaben zur Höhenlage, Geschossigkeit, Lage der Gebäude, begrünte/versiegelte Flächen, bestehender Geländeverlauf, geplanter Geländeverlauf, Wegeführung usw. dargestellt. Die Darstellung erfolgt als Lageplan, Freiflächengestaltungsplan und diverse System und Gebäudeschnitte.

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet, dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Oberflächengestaltung, Geländegestaltung, Bepflanzung usw. des Quartiers sind hier detailliert abgebildet.

Immissionsschutz

Sollten Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden, sind diese entsprechenden schalltechnischen Nachweise im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsantrags vorzulegen.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind im Bereich der Oskar-Maria-Graf-Straße Verdachtsflächen für Altlasten kartiert. Hier muss bei Erdarbeiten in den Verdachtsflächen mit besonderer Aufmerksamkeit die Bodenbeschaffenheit begutachtet werden.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten 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.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Einzeldenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Wasserversorgung

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet sowie in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet der Wasserversorgung. Die neuen Wohnbaugrundstücke sind wie die umliegende Bestandsbebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist an die zentralen Abwasseranlagen des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers (Kemptener Kommunalunternehmen KKU) anzuschließen. Im Klärwerk des AV Kempten kann es nach Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Für die Einleitung von größeren Flächen in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist dann mit den entsprechenden Unterlagen beim Umweltamt der Stadt Kempten eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Hierzu sind die städtische Entwässerungssatzung bzw. die DWA-Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird durch das entsprechende Versorgungsunternehmen über ein Niederspannungsnetz vorgenommen.

Hochwasserschutz/Starkregenereignisse

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. So können überall eine Überflutung der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet. Es wird empfohlen, Keller, Tiefgaragen wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Kellerfenster sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

Brandschutz

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (WA = Allgemeines Wohngebiet) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz 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 Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 100 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).

Landwirtschaftliche Nutzung

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

Private Spielplatzflächen

Für den Geschosswohnungsbau sind private Spielplatzflächen nach Artikel 7 (2) BayBo (in der jeweils gültigen Fassung) vorzusehen. Die Ausgestaltung der Spielplätze hat nach DIN 18034 zu erfolgen.

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 (Allgäu) übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

Höhenlage

Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel und wurde als Nachfolger des Normalnull (NN) eingeführt.

Die Bezugshöhe ist über einen Höhenfestpunkt an der Neuen St.-Alexander-Kirche in Wallenhorst (Landkreis Osnabrück, Niedersachsen) fixiert. NHN-Höhen werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben.

Einsichtnahme Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke, 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 beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).