

Stadt Kempten (Allgäu)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Gerhardingerweg“

Nr. 7115

im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger  
Weg,  
Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried

- Teil I -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planzeichnung  
Planzeichenerklärung  
Verfahrensvermerke  
Bebauungsplansatzung

Entwurf

23.07.2020

22.04.2021

## 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>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
§ 2	Bestandteile der Satzung .....	5
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen .....	5
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans .....	5
§ 5	Berichtigung des Flächennutzungsplanes .....	5
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
§ 6	Art der baulichen Nutzung .....	5
§ 7	Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	7
§ 9	Verkehrsflächen und Wegerecht .....	7
§ 10	Führung v. ober- u. unterirdischen Versorgungsanl. u. -leitungen .....	8
§ 11	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	8
§ 12	Private Grünflächen .....	8
§ 13	Grünordnung .....	8
§ 14	Ordnungswidrigkeit .....	13
§ 15	Immissionsschutz .....	13
§ 16	Höhenlage baulicher Anlagen .....	13
§ 17	Denkmalschutz .....	14

<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>14</b>
§ 18	Dächer .....	14
§ 19	Fasadengestaltungen .....	15
§ 20	Einfriedungen .....	15
§ 21	Geländegestaltung und Stützmauern .....	15
§ 22	Werbeanlagen .....	15
§ 23	Abstandsflächen .....	16
§ 24	Ordnungswidrigkeit .....	16
<b>4.4</b>	<b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>	<b>16</b>
	Regelwerke .....	16
	Abwasserentsorgung .....	16
	Altlastenkataster .....	16
	Barrierefreies Bauen – Inklusion .....	17
	Bodenschutz .....	17
	Bereich für Stadtbildsatzung .....	18
	Brandschutz .....	18
	Abfallentsorgung .....	19
	Rampe Tiefgarage .....	19
	Zuordnung der Ausgleichsfläche .....	20
	Planungenaugigkeit .....	20
	Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen .....	20

## **1 Planzeichnung**

siehe Planzeichnung

## **2 Planzeichenerklärung**

siehe Planzeichnung

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

siehe Planzeichnung

### **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

siehe Planzeichnung

### **2.3 Nachrichtliche Übernahmen und 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 (BauGB), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried als Satzung.

### **4.1 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**

Es gilt die Fassung vom 01.02.2021

#### **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. 9.956 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gerhardingerweg" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.04.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.04.2021. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gerhardingerweg" wird eine Begründung vom 22.04.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## **§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gerhardingerweg" treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Lenzfried-Kloster der Armen Schulschwestern" im Bereich zwischen Ostbahnhofstraße, Gerhardingerweg und Bebauung Klosterwiese (Nr. 7112) außer Kraft.

## **§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ tritt gemäß § 10 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gerhardingerweg" im Wege der Berichtigung angepasst.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 6 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

- solche Wohnnutzungen gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Alle übrigen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

## **§ 7 Maß der baulichen Nutzung**

### Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Grundflächenzahl bezieht sich auf das gesamte Grundstück. Die Grundfläche errechnet sich aus den Flächen der Wohngebäude, den Flächen für Terrassen sowie den Flächen für Laubengänge mit ihren eingehausten und nicht eingehausten Treppen.

### Gebäudehöhe (GH) als Höchstwert gemessen von Oberkante (OK) Fertigfußboden EG bis zur Oberkante Attika in Meter

Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die OK der Gebäudeteile, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach) und auf den hierfür abgegrenzten Gebäudeteil, innerhalb der jeweiligen Baugrenze.

### Überschreitung der Gebäudehöhe der zwei Gebäudeteile, bei welchen eine Maximalhöhe von 17,00 m festgesetzt ist

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch eingehauste Treppenaufgänge zur Dachterrasse und Aufzugüberfahrten, sowie auch für Stauräume für Terrassenmöbel bis zu einer Höhe von 2,30 m überschritten werden. Die Grundfläche des erhöhten Gebäudeteils darf nicht größer sein als ein Drittel der gesamten Grundfläche des jeweiligen abgetrennten Gebäudeteils.

### Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise.

### Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind zwingend als Gartenflächen, bzw. als Fußwege gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anzulegen. Gartenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

## **§ 8 Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen**

### Stellplätze und Tiefgarage

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) vom 16.02.2010.

Die Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen ist nur innerhalb der jeweiligen im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen sowie Carports ist unzulässig.

### Nebenanlagen

Die Müllräume und Versorgungsschächte unterhalb der Laubengänge sind nur dort zulässig, wo sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist ein Spielplatz für den Gemeinbedarf gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung zulässig. Andere Nebenanlagen sind unzulässig.

## **§ 9 Verkehrsflächen und Wegerecht**

### Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zufahrt und Abfahrt zum Wettmannsberger Weg festgesetzt. Die Sichtfelder müssen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt eingehalten werden.

### Private Verkehrsflächen

Auf Flurstück 75/8 und kleinen Teilbereichen des Flurstückes 75 sind private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (ST), und private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Zufahrt zur Tiefgarage gemäß Planzeichnung festgesetzt.

### Geh- und Fahrtrechte

Auf den privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind gemäß Planzeichnung Geh- und Fahrtrechte für die Allgemeinheit und für Flurstück 75/9 festgesetzt.

## **§ 10 Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Auf dem Grundstück ist ein Zählerschacht vorzusehen. Alternativ wurde dem Erschließungsträger bereits ein Anschluss in einem Betriebsraum der Bebauung vorgeschlagen. Für die Erschließung ist eine Entwässerung im Trennsystem bis zum Übergabepunkt vorzusehen.

Voraussetzung für die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind. Baugenehmigungen können erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.ä. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau.

Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegtrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterrinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen.

## **§ 11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist am Ort des Anfalls entsprechend den DWA-Regelwerken M153 und A138 zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist notfalls unter Anwendung der DWA-Regelungen M153 und A117 gedrosselt in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Rigolen, Drosselablauf mit Notüberlauf usw.) sind entsprechend des Bedarfes herzustellen. Für die Erschließung ist eine Entwässerung im Trennsystem bis zum Übergabepunkt unter Beachtung der Gefälleverhältnisse vorzusehen. Das KKU fordert eine Regenrückhaltung mit  $50 \text{ l}/(\text{s} \times \text{ha})$  auf dem Baugrundstück.

## **§ 12 Private Grünflächen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen am Westrand des Geltungsbereichs werden private Grünflächen gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

## **§ 13 Grünordnung**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden "zu pflanzende Bäume" und "zu erhaltende Bäume" sowie eine „zu pflanzende Hecke“ festgesetzt.

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile außerhalb der Hochbauten, Zufahrten und Platzflächen sind erdüberdeckt auszuführen. Die Substratschicht muss mindestens 0,60 m betragen, für Baumpflanzungen mindestens 1,20 m. Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestal-

tungsplan vorzulegen, welcher sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren muss.

Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden. Die Empfehlungen aus dem Projekt Stadtgrün 2021 zu Klimabäumen sowie der Straßenbaumliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu berücksichtigen.

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 zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen. Die Regelwerke DWA, FGSV und FLL (ZTV-Baumpflege) sind einzuhalten. Ein fachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 mit ortsfestem Baumschutzzaun, Wurzelsuchgraben und Wurzelvorhang ist zwingend notwendig. Beim Arbeiten im Kronen- und Wurzelbereich, z.B. bei Erdarbeiten (Baugrube) ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) frühzeitig einzubinden.

### Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden. Bäume 1. Ordnung sind als Hochstämme 3x V, STU 18/20 m.B., Bäume 2. Ordnung sind als Hochstämme 3x V, STU 14/16 m.B. zu pflanzen.

Die Standorte Bäume 3. Ordnung können innerhalb der jeweiligen Fläche leicht variiert werden. Sie 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.

Die Pflanzbarkeit von Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.

### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine zu pflanzende Hecke festgesetzt. Es sind ausschließlich Pflanzen aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.

### Gehölzpflege/Ersatz ausgefallener Gehölze

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich und gleichwertig, entsprechend des Baumgutachtens der Firma Meyers Baumpflege GbR und den Pflanzenqualitäten der untenstehenden Pflanzliste zu ersetzen.

### Pflanzliste für private Grünflächen

#### **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  
Larix decidua - Europäische Lärche  
Metasequoia glyptostroboides – Urweltmammutbaum

#### **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  
Sambucus in Arten - Holunder  
Spirea in Arten - Spireen  
Syringa in Arten - Flieder  
Viburnum in Arten - Schneeball  
Weigela in Arten - Weigelien

### **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

#### 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. In diesem Zusammenhang wird auf das BfN-Skript 543 - „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.

#### Besonderer Artenschutz

Werden im Rahmen des Abbruchs des ehemaligen Schulgebäudes Fortpflanzungs-, Ruhe- und Schlafstätten von geschützten oder streng geschützten Arten gefunden und ist das Verschließen oder Beseitigen dieser erforderlich, so ist vorab eine entsprechende Befreiung (Ausnahmegenehmigung) bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Fledermäuse, die wider Erwarten gefunden werden, sind zu melden und zu versorgen.

#### Schutz von wassergebundenen Insekten

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

### **§ 14 Ordnungswidrigkeit**

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

### **§ 15 Immissionsschutz**

Gegen die Ausweisung eines Wohngebiets auf dem Grundstück mit der Flurnummer 75, Gemarkung St. Mang werden keine Einwände erhoben. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

### **§ 16 Höhenlage baulicher Anlagen**

Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe über NN als Höchstwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens in den maßgeblichen Teilen der Grundrisse; der festgesetzte Wert darf nicht überschritten werden. Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Höhenlage bezieht sich auf die jeweilige Baugrenze in der sie dargestellt ist.

## § 17 Denkmalschutz

Im Hinblick auf den Denkmalschutz handelt sich um einen sehr sensiblen Bereich, der an zwei Seiten von den beiden hist. Klosteranlagen und einem weiteren Baudenkmal flankiert wird. Im Rahmen der Planung muss deshalb sichergestellt werden, dass Sichtachsen durch die neuen Baukörper nicht betroffen sind. Die geplante Höhenentwicklung der beiden Hochpunkte – insbesondere der südliche Hochpunkt – muss so gewählt sein, dass das bebaute Umfeld und hierbei insbesondere die Einzeldenkmäler denkmalschutzrechtlich nicht beeinträchtigt werden. Die Gestaltung der Wohnanlage muss sich in die bebaute Umgebung einfügen und mit den umgebenden Einzeldenkmälern harmonisieren. Hierbei ist insbesondere im Westen und Süden des Baukomplexes eine gestalterische Rücksichtnahme auf die historischen Gebäude erforderlich. Auch muss durch eine ausreichende gestalterische Varianz der geplanten Baukörper dem historisch gewachsenen Umfeld Rechnung getragen werden. Die Kubatur darf die der beiden Klosteranlagen nicht übersteigen, sondern muss ein gleichberechtigtes Miteinander anstreben.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich von zu erhaltenden Bodendenkmälern. Folgende Nebenbestimmungen sind bei einer Überplanung der Bodendenkmäler zu beachten:

Der Antragsteller hat im Bereich von Flächen, in denen Denkmäler nachgewiesen oder vermutet werden, für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Der Oberbodenabtrag in den jeweiligen Teilflächen des Plangebietes muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabeschaufel auszuführen. Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Dies muss deswegen von einer geeigneten Grabungsfirma oder der Stadtarchäologie Kempten durchgeführt werden. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung eventuell gefundener Denkmale zu entscheiden. Ist eine Erhaltung oder teilweise Erhaltung nicht möglich, hat der Vorhabenträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation von den geplanten Maßnahmen getroffenen Bodendenkmälern durchzuführen, nach den Grabungsrichtlinien ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und einer denkmalfachlichen Leistungsbeschreibung des BLfD. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

### § 18 Dächer

#### Dachform und Dachneigung

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs werden extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-3° festgesetzt.

## Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

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 Fassadengestaltungen**

Die Fassadengestaltung ist gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung auszuführen.

## **§ 20 Einfriedungen**

Einfriedungen der Innenhöfe, welche bestimmten Wohneinheiten zugeordnet sind.

Die Innenhöfe, welche bestimmten Wohneinheiten zugeordnet sind, sind gemäß Planzeichnung gartenseitig mit 1,42 m hohen Mauern einzufrieden.

Einfriedungen entlang der Flurstücksgrenzen

Entlang der Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 75/9, 46, 75/7 und 73 sind nicht blickdichte Zäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Entlang der Flurstücksgrenze zu den Flurstücken 75/8 und 75/2 sind Einfriedungen unzulässig.

## **§ 21 Geländegestaltung und Stützmauern**

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung 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 übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern sind nicht zulässig.

## **§ 22 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unzulässig.

## **§ 23 Abstandsflächen**

Jeweils zwischen den Häusern A bis H im Geltungsbereich sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig. Zwingende Voraussetzung hierfür ist, dass ein Belichtungsgutachten vorliegt. Dieses muss nachweisen, dass die gesunden Wohnverhältnisse gemäß § 34 BauGB gewahrt werden und Aufenthaltsräume gemäß Art. 45 BayBO ausreichend belichtet, belüftet und besonnt sind.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch die festgesetzten Außenwände der Hauptgebäude und Loggien, sowie durch die Laubengänge (festgesetzt durch die Baugrenzen und die Vorhaben- und Erschließungsplanung) in Verbindung mit der zulässigen Höhe (festgesetzt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe OK Rohfußboden bis OK Attika und die Vorhaben- und Erschließungsplanung) festgelegt.

In Richtung der Flurstücke und Flurstückteile außerhalb des Geltungsbereichs gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO Stand 01.02.2021.

## **§ 24 Ordnungswidrigkeit**

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

## **4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, 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.

### **Abwasserentsorgung**

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

### **Altlastenkataster**

Es liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vor. Sofern bei Erdarbeiten Altlasten auftreten sollten, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu unterrichten.

## **Barrierefreies Bauen – Inklusion**

Die Erschließung auf dem Grundstück muss gemäß BayBO und DIN 18040 barrierefrei erfolgen. Es handelt sich um Gebäude mit jeweils mehr als 2 Wohnungen. Also müssen nach art. 48 Abs. 1 BayBO die Wohnungen eines Geschosses (z.B. alle Wohnungen im Erdgeschoss) barrierefrei ausgebildet 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 Verschlechterungsverbot 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.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden. Kulturfähiger Unterboden soll wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## **Bereich für Stadtbildsatzung**

In einen kleinen Bereich an der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Kemptener Stadtbildsatzung.

## **Brandschutz**

### Löschwasserversorgung:

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundsatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten.

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundsatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Der Abstand der Überflurhydranten muß so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu der südlichen Bewegungsfläche ein Überflurhydrant erreicht werden kann. Damit ergibt sich die Notwendigkeit eines Hydranten auf Privatgrund. Idealerweise wird dieser noch auf der Hauptzuleitung der Erschließung gesetzt um eine Verkeimung zu vermeiden.

### Zufahrtsmöglichkeit/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 (Wendekreis 21m).

Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO).

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

Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten, von denen es aus notwendig sein kann Menschen zu retten (z.B. Wohnhäuser, Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 und 12 BayBO), zu schaffen.

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 ein.

Bei der Planung ist ebenfalls die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO).

Aktuell ist eine Wendemöglichkeit in 3 Zügen vorgesehen. Dies ist wie bei der Müllabfuhr möglich.

Die Tragfähigkeit ist besonders im Teilbereich des Platzes auf der Tiefgarage zu beachten. Es entsteht eine Aufstellfläche für die Drehleiter mit entsprechender Flächenpressung.

Die Aufstellflächen müssen im Lichtprofil oberhalb frei von Bewuchs sein. Besonders im nördlichen Bereich ist auf den erwähnten Altbestand der Bäume zu achten. Ggf. muss dieser freigeschnitten werden. Auch das künftige Wachstum ist zu beachten.

#### Erschließung:

Auch im Rahmen der normalen Erschließung ist im Zufahrtsbereich vom Wettmannsberger Weg eine entsprechende Adressinfo (Entsorgung, Rettungskräfte, Post/Pakete, Besucher) anzubringen. Ggf. ist auch eine Binnenwegebekanntmachung auf dem Gelände erforderlich.

#### **Abfallentsorgung**

Die Dorr Unternehmensgruppe ist im Auftrag des ZAKK zuständig für das Abholen des Abfalls, bzw. das Leeren der Müllcontainer. Per Schreiben vom 23.02.2021 teilt die Dorr Unternehmensgruppe mit, dass eine Abfallentsorgung durch die Dorr Entsorgungsfahrzeuge technisch umsetzbar ist.

#### **Rampe Tiefgarage**

Die Rampe zur Tiefgarage hat 18,8 % Gefälle und überschreitet somit die laut BayBO zulässigen 15 % Gefälle um 3,8 %. Eine solche Abweichung hinsichtlich der Steigung ist aus Sicht der unteren Baubehörde laut Stellungnahme grundsätzlich vorstellbar.

Aus Sicht der unteren Baubehörde kann der Abweichung deshalb zugestimmt werden, wenn hierfür zum Bauantrag ein positives Gutachten vorliegt. Das Architekturbüro Meck Architekten hat mit Schreiben vom 12.02.2021 ein solches Gutachten eingereicht.

### **Zuordnung der Ausgleichsfläche**

Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gerhardingerweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

Der Eingriff erfolgt auf den Teilbereichen der Flurstücke 75, 75/8, 75/2 und 75/7, jeweils auf der Gemarkung Sankt Mang. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9.956 m<sup>2</sup>. Da ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung nicht erforderlich ist, wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gerhardingerweg" keine Ausgleichsfläche zugeordnet.

### **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 Gemeinde übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

### **Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen**

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

Informationen zur Giftigkeit von Pflanzen erhalten Sie unter folgendem Internetlink der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung:

[https://www.unfallkasse-nrw.de/fileadmin/server/download/Regeln\\_und\\_Schriften/Informationen/202-023.pdf](https://www.unfallkasse-nrw.de/fileadmin/server/download/Regeln_und_Schriften/Informationen/202-023.pdf)