

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“

im Bereich südlich der Lenzfrieder Straße, nordöstlich der Bischof-Haneberg-Straße und westlich des Flurstücks 104/5
(Gemarkung St. Mang)

- Teil I -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke
Bebauungsplansatzung

21.01.2021

18.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Nachrichtliche Übernahmen	1
2.4	Hinweise	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	2
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2	Bestandteile der Satzung	2
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans	2
§ 4	Außerkrafttreten von Bebauungsplänen	2
§ 5	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	3
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 6	Art der baulichen Nutzung	3
§ 7	Maß der baulichen Nutzung	3
§ 8	Bauweise	4
§ 9	Höhenlage baulicher Anlagen	4
§ 10	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	4
§ 11	Verkehrsflächen	5
§ 12	Grünordnung	5
§ 13	Ordnungswidrigkeit	8
§ 14	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	8
§ 15	Schmutz- und Niederschlagswasser	8
§ 16	Immissionsschutz	8

4.3	Örtliche Bauvorschriften	9
§ 17	Dächer	9
§ 18	Einfriedungen.....	9
§ 19	Geländegestaltung und Stützmauern.....	10
§ 20	Fassadengestaltung	10
§ 21	Werbeanlagen	10
§ 22	Abstandsflächen	10
§ 23	Ordnungswidrigkeit.....	10
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	11
	Freiflächengestaltungsplan.....	11
	Höhenbeschränkung Sichtdreiecke.....	11
	Immissionsschutz	11
	Altlastenkataster	11
	Bodenschutz	11
	Denkmalschutz.....	13
	Wasserversorgung	14
	Abwasserbeseitigung.....	14
	Stromversorgung.....	14
	Hochwasserschutz/Starkregenereignisse	14
	Brandschutz.....	15
	Landwirtschaftliche Nutzung.....	16
	Private Spielplatzflächen.....	16
	Planungenaugigkeit	16
	Höhenlage	16
	Einsichtnahme Regelwerke	16

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 „Südlich Lenzfrieder Straße“ im Bereich südlich der Lenzfrieder Straße, nordöstlich der Bischof-Haneberg-Straße und westlich des Flurstücks 104/5 (Gemarkung St. Mang) 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dez. 2020 (GVBl. S. 633) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Lenzfrieder Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 0,95 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 18.05.2021. Dem Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“ wird die Begründung vom 18.05.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

§ 4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Südlich Lenzfrieder Straße“ treten innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lenzfried-Ost, 4. Änderung“ außer Kraft.

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Südlich Lenzfrieder Straße“ im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 6 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 Bebauungsplanes.

Gewerbebetriebe i. S. d. § 13 BauNVO sind dabei nicht betroffen.

§ 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 (GRZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist aus der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstwert

Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen in Metern sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut gemessen von Oberkante des festgesetzten Erdgeschossrohfußbodens.

Die Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Höhe des Firsts gemessen von der Oberkante des festgesetzten Erdgeschossrohfußbodens.

§ 8 Bauweise

Offene Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend der Planzeichnung sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Firstrichtung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung werden die Firstrichtungen festgelegt. Diese beziehen sich auf das jeweilige Baufenster bzw. auf die einzelnen Baufensterteilbereiche.

§ 9 Höhenlage baulicher Anlagen

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

§ 10 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür jeweils ausgewiesenen Bereichen zulässig. Vor Garagen und Carports sind Mindestaufstellflächen von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum freizuhalten.

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu). Für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz nicht angerechnet.

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

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

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen zulässig. Nebenanlagen bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² und einer max. First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 11 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Die in der Straßenverkehrsfläche dargestellten Verkehrsinseln sind entsprechend der Anzahl in der Planzeichnung herzustellen. Die genaue Größe, Lage und Gestaltung sind noch in Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr zu konkretisieren.

§ 12 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 (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz)-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 Magersubstrat 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 Grünflächen

Private Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Pro Baugrundstück mit einer Fläche $\geq 250 \text{ m}^2$ ist ein Baum II. Ordnung aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Im festgesetzten Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung gepflanzte Bäume können hierfür angerechnet werden.

Auf den privaten Grünflächen sind aus nachfolgender Pflanzliste, standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden. Standortfremde Ziergehölze sind nur ergänzend als Einzelpflanzen zulässig.

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen ist unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche zwischen Wohngebäude und öffentlichen Straßenraum sind zu durchgrünen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung. Zu diesem Zweck sind innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m zwischen den Gehölzen auf mindestens 75 % der jeweiligen Grundstückslänge anzupflanzen und als natürliche Gehölzpflanzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Nebenanlagen und streng geschnittene Heckenstrukturen sind innerhalb des Pflanzstreifens nicht zulässig.

Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

- 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. Ordnung

- 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)

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).

Baumerhalt

Die zu erhaltenden Bäume sind 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.

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.

§ 13 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).

§ 14 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz des Plangebietes ist entsprechend der Planzeichnung östlich der Ortsrandeingrünung eine 1,5m breite Entwässerungsmulde mit Aufweitung am nördlichen Rand anzulegen. Diese ist dauerhaft zu unterhalten und von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

§ 15 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser ist über eine Druckentwässerung (einzelne Pumpschächte) mit Druckleitung an die bestehende Mischwasserkanalisation DN 300 in der Lenzfrieder 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.

§ 16 Immissionsschutz

„Die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind zu den Fassaden zu orientieren, die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nicht als schutzbedürftig gekennzeichnet sind.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch andere geeignete Maßnahmen wie zentrale oder dezentrale Belüftung oder eine geeignete Grundrissgestaltung sichergestellt wird, dass in Schlaf- und Kinderzimmern an schutzbedürftigen Fassaden bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung nach dem zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stand der Technik sichergestellt ist.

Die Bemessung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume hat nach der DIN 4109:2016-07 zu erfolgen.“

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 17 Dächer

Dachform / Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind -ausschließlich Satteldächer in symmetrischer Ausprägung und einer Dachneigung von 22 bis 33° zulässig.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zugelassen.

Dachmaterialien:

Als Dacheindeckung für Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in unlasierten dunkelgrauen sowie roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Flachdächer bei Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Dachüberstand:

Zulässig maximal 0,80 m, senkrecht gemessen zur Außenwand.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind ab einer Minstdachneigung des Hauptgebäudes von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 1,80 m. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen:

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei geneigten Dächern sind Aufständereien auf dem Dach, über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung unzulässig. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

Auf Flachdächern sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen 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 zulässig.

§ 18 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten und müssen zum Gelände 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. Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m von der Hauswand zulässig.

§ 19 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 innerhalb der Baugrundstücke sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,0 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. 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.

Lichtgräben zur Belichtung von Kellergeschossen sind bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von 3,40 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 20 Fassadengestaltung

Die Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Baustruktur (Dachneigung, Dachüberstände, Wandhöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (Farbe und Material der Fassaden und Dächer) aufeinander abzustimmen.

§ 21 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschoßzone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig.

§ 22 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO.

§ 23 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

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, Geländegestaltung mit differenzierten Höhenangaben in NN, Dachbegrünungen und Regenwasserversickerung einzureichen.

Höhenbeschränkung Sichtdreiecke

An den privaten Grundstückszufahrten sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

Immissionsschutz

Die entsprechenden schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsantrags vorzulegen.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden bzw. bekannt.

Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i. S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen 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 Bodenveränderungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten sollten, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich 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 (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPG) 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 gemäß § 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 abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. 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 Wasserzuzug 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 verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben (vgl. DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). 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 zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten (vgl. § 202 BauGB; DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten). 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.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit verfügt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Einzeldenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, 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 Grabenschaufel auszuführen.

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung oder teilweise Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand Juli 2008) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. 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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, in einer Genehmigung gem. Art. 7 DSchG Bestimmungen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

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 über ein Druckentwässerungssystem im Trennsystem an die zentralen Abwasseranlagen des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers (Kemptener Kommunalunternehmen KКУ) anzuschließen. Dafür ist jedes Grundstück mit einem eigenen Pumpenschacht mit Schneideinrichtung auszustatten. Der Transport des Schmutzwassers erfolgt dann über Abwasserdruckleitungen bis zur Einleitung in den Mischwasserkanal in der Lenzfrieder Straße. Im Klärwerk des AV Kempten kann es nach Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen:

Nach der Auswertung der Baugrunduntersuchung (siehe hierzu Nr. 7 auf Seite 10 Baugrundgutachten) ist eine Versickerung in die Quartärkiese möglich. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

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 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 Grundschutz 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 Löschwasserbevorzugung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen $96 \text{ m}^3/\text{h}$ bzw. $192 \text{ m}^3/\text{h}$ 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. Im Plangebiet ist in der südwestlichen Ecke der neuen Erschließungsstraße ein zusätzlicher Hydrant erforderlich.

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass diese mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ –Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 5 12 BayBO).

Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten (Art. 5 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. Im Falle von späteren Ausbauten von Dachgeschoßen kann eventuell ein Nachweis des zweiten Rettungsweges über Hubrettungsfahrzeuge und somit Flächen für die Feuerwehren erforderlich werden.

Bei der Planung ist ebenfalls die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 5 BayBO).

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der im Süden und Osten angrenzenden 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. Weitere Regelungen sind dem städtebaulichen Vertrag zu entnehmen.

Private Spielplatzflächen

Für den Geschosswohnungsbau sind private Spielplatzflächen nach Artikel 7 Abs. 3 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).