

Stadt Kempten (Allgäu)

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

- Teil I -

Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Entwurf

25.02.2021

22.07.2021

**Inhaltsverzeichnis:**

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

§ 23	Einfriedungen .....	17
§ 24	Ordnungswidrigkeiten .....	17
<b>4.4</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>18</b>
	Freiflächengestaltungsplan .....	18
	Fußwegeverbindung .....	18
	Bauschutzbereich Hubschrauberlandeplatz.....	18
	Einsichtnahme in Regelwerke.....	18
	Immissionsschutz .....	19
	Altlastenkataster .....	19
	Artenschutz .....	19
	Denkmalschutz.....	19
	Biotope und Landschaftsschutzgebiet .....	19
	Höhenangaben .....	20
	Starkregen .....	20
	Wasserführender Graben Flur 3480 Gemarkung Kempten.....	21

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1 Starkregengefahrenkarte Tn 100a, Stadt Kempten 2020 .....20

## **1      Bebauungsplanzeichnung**

siehe Planzeichnung

## **2      Planzeichenerklärung**

siehe Planzeichnung

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

siehe Planzeichnung

### **2.2 Nachrichtliche Übernahmen**

siehe Planzeichnung

### **2.3 Hinweise**

siehe Planzeichnung

## **3      Verfahrensvermerke**

siehe Planzeichnung

## 4 **Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „10. Grundschule Aybühlweg“ im Bereich beidseits des Aybühlwegs, nördlich der Leutkircher Straße, südlich der Stadtbadstraße und östlich der Rottach als Satzung.

### 4.1 **Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

#### Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich von der Leutkircher Straße im Süden entlang des Aybühlweges bis zur Stadtbadstraße im Norden. Nach Westen wird das Plangebiet durch den Landschaftsraum der Rottach begrenzt, nach Osten bildet der Aybühlweg und der bestehende Parkplatz des Cambomare die Grenze des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 74.400m<sup>2</sup> und ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

### **§ 2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „10. Grundschule Aybühlweg“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen vom 22.07.2021.

### **§ 3 Außerkraftsetzen von Bebauungsplänen**

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

### **§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

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

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 5 Art der baulichen Nutzung**

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

Zulässig sind hier:

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

Der als SO-2 bezeichneten Bereiche ist als sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Schule und Mehrfachsporthalle ausgewiesen. Die außerschulische Breitensportnutzung der Anlagen ist zulässig. Ferner ist die außerschulische Nutzung der Schulanlagen durch Vereine (bspw. als Versammlungsstätte) zulässig.

Der als SO-3 bezeichnete Bereich ist als Gemeinschaftsparkgarage bzw. -parkdeck ausgewiesen.

### **§ 6 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundfläche

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

#### Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Attika- und Firsthöhen

Die zulässigen Höhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Bei Flachdächern beziehen sich diese auf die Oberkante der Attika.

Bei Pultdächern beziehen sich diese auf die Oberkante (Dachhaut) des Dachfirstes.

#### Ausnahme

Im Bereich SO 3 sind für Treppenhäuseranlagen ausnahmsweise Attikahöhen bis maximal 724,5m NN zulässig.

### **§ 7 Höhenlage baulicher Anlagen**

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

### **§ 8 Bauweise, Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

#### Bauweise

Die zulässige Bauweise ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

In Bereichen mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50m Länge zulässig.

#### Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

### **§ 9 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gelten nach BayBO.

### **§ 10 Stellplätze, Garagen, Parkgarage / Parkdeck**

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

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

Die gemeinschaftlichen Stellplätze im nördlichen Bereich des Flurstücks 4069 Gemarkung Kempten und die hier festgesetzte gemeinschaftliche Parkgarage bzw. das Parkdeck dienen der Erfüllung von Verpflichtungen nach BayBO der



Bereiche SO1-SO8, sowie den auf dem Flurstück 4069 verorteten Nutzungen (Cambomare).

### **§ 11 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Nebenanlagen sind bis zu Grundfläche von 35m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

### **§ 12 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Leitungsrechte**

#### Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz West“ dient als öffentliche, für den motorisierten Individualverkehr nicht befahrbare Platzflächen. Andienungs- und Lieferverkehre sind für die unmittelbaren Anlieger zugelassen.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz Ost“ dient als private, für den motorisierten Individualverkehr nicht befahrbare Platzflächen. Andienungs- und Lieferverkehre sind für die unmittelbaren Anlieger zugelassen.

### **§ 13 Bolzplatz**

Der festgesetzte Bolzplatzbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Neben einer öffentlichen Nutzung der Anlage ist eine schulische Nutzung für sportliche Zwecke zugelassen.

### **§ 14 Geh- und Fahrtrechte**

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

## **§ 15 Grünordnung**

### Öffentliche Grün-, Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, die u.a. folgende Listen berücksichtigen:

- GALK-Straßenbaumliste (Liste der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz)
- Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“ (2. Auflage)
- Heimische Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier)

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

Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> umfassen. Eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Stauden einer artenreichen Ansaat oder mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag zulässig. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: Baums substrat für Baumgrube, Baumgrube mindestens 1,5 m tief. Es sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, Stammumfang (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 2 cm Kompost herzustellen.

### Private Grünflächen

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

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

### Fassadenbegrünung SO 3

Innerhalb des Baugebietes SO 3 sind mindestens 70% der westlichen und 30% der südlichen Fassadenbereiche flächig mit hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.

### Pflanzlisten

#### Bäume 1. Ordnung

##### Laubgehölze

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

##### Koniferen

- *Ginkgo biloba* - Ginkgo
- *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
- Rosa in Arten - Wildrosen
- Salix in Arten - Weiden
- Sambucus in Arten - Holunder
- Spirea in Arten – Spireen
- Syringa in Arten - Flieder
- Viburnum in Arten - Schneeball
- Weigela in Arten – 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

#### Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen

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

#### Pflanzgrößen

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

#### Baumerhalt

Die Lage der zu erhaltenden Bäume ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Bei Abgang eines Baumes ist entsprechend der oben genannten Pflanzliste in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen. Im östlichen Erweiterungsbereich der Stellplätze am Combomare auf Flur 4069 wurden besonders erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan gezielt festgesetzt. Für den sonstigen erhaltenswerten Baumbestand im Erweiterungsbereich ist die Notwendigkeit einer Fällung im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu prüfen und auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

#### Zu fällende Bäume

Zu fällende Bäume sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Eine Baumfällung ist in den ausgewiesenen Baufenstern und Stellplatzbereichen nur in Verbindung mit konkreten Bauvorhaben zulässig.

#### 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. Bei Arbeiten im Kronenbereich ist das Baummanagement der Stadt Kempten vor Baubeginn zu informieren und eine baumschutzfachliche Baubegleitung einzubinden.

#### Extensive Begrünung

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

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

#### Gehölzpflege

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

#### Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

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

#### Freiflächengestaltungspläne

Zur Erforderlichkeit von Freiflächengestaltungsplänen im Baugenehmigungsverfahren siehe unter Kapitel 0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

#### Ordnungswidrigkeit

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

### **§ 16 Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bindungsbereiche zum Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

### **§ 17 Schmutz- und Niederschlagswasser**

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

### **§ 18 Immissionsschutz**

Im Gebiet SO-2 sind bis zu einem Abstand von 10m zur lärmabgewandten östlichen Baugrenze am Aybühlweg Unterrichtsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Lärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Dies gilt auch bei

Rücksprünge für Fassaden bis zu einem Abstand von 10 m bis zur jeweiligen lärmzugewandten Baugrenze.

Im Gebiet SO-3 sind die Fassaden des Parkhauses bzw. des Parkdecks nach Norden und Westen geschlossen auszuführen.

**Hinweis:**

Für den freien Stellplatzbereich nördlich des Baufensters SO-3 sind in künftigen Baugenehmigungsbescheiden Auflagen zur Beschränkung einer Parkierung ausschließlich auf den Tagzeitraum zu prüfen bzw. zu erteilen.

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

### § 19 Dachgestaltung

#### Dachform

Zugelassen sind Flachdächer und Pultdächer.

#### Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

#### Dachmaterialien / Dachbegrünung:

Flach- und Pultdächer sind in den Bereichen SO-1 bis SO-2 und SO-4 bis SO-8 dauerhaft und extensiv zu begrünen. Der Anteil der Kiesschüttungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden.

#### Dachterrassen

Dachterrassen sind bei Flachdachbebauung bis zum Umfang von 40 % Dachfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Im Bereich SO-7 und SO-8 sind Dachterrassen auf der östlichen Dachhälfte unzulässig.

### § 20 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

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

### § 21 Stützmauern

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

### § 22 Werbe- und Beleuchtungsanlagen

Werbeanlagen allgemein

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



#### Freistehende Werbeanlagen

In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 bis SO 8 ist jeweils eine freistehende Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von maximal 5,0m gemessen von der Geländeoberkante zulässig. Die zulässige Gesamtansichtsfläche beträgt 15m<sup>2</sup>.

#### Beleuchtungsanlagen

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

### **§ 23 Einfriedungen**

Sportlichen Nutzungsbereiche wie Tennisplätze, Volleyballplätze, Fußballplätze können mit bis maximal 6 m hohen Zäunen eingefriedet werden. Darüber hinaus beträgt die zulässige Einfriedungshöhe maximal 1,80m.

Einfriedungen mit parallelem Verlauf zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) sind im Abstand von bis zu 15m zur LSG Grenze bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Diese müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

### **§ 24 Ordnungswidrigkeiten**

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

## 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben insbesondere zu Pflanzmaßnahmen, Geländegestaltung mit differenzierten Höhenangaben in NN und Dachbegrünungen einzureichen.

### Fußwegeverbindung

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

### Bauschutzbereich Hubschrauberlandeplatz

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

### Einsichtnahme in Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie TA-Lärm, Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), Gutachten, etc. können im

Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 303 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind ferner beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und können beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

#### Immissionsschutz

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

#### Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden bzw. bekannt.

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

#### Artenschutz

Insbesondere bei Rückbau von bestehenden Gebäuden sowie bei Entfernung von Gehölzen ist der strenge Artenschutz (§§ 44ff BNatSchG) zu berücksichtigen.

#### Denkmalschutz

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

#### Biotope und Landschaftsschutzgebiet

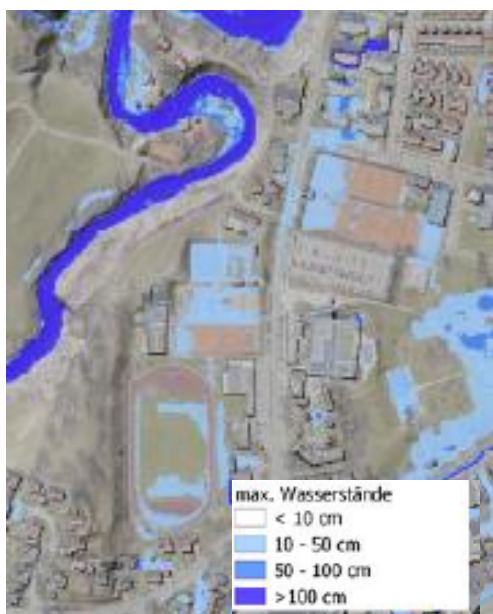
Im Plangebiet befinden sich keine biotopkartierten Bereiche oder Teilflächen. Angrenzend an das Plangebiet nach Westen befindet sich am Steilhang zur Rottach zwei Teilflächen des amtlich kartierten Biotopes KE 1285. Das Biotop liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rottachtobel“. Hier gelten die Vorgaben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

### Höhenangaben

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

### Starkregen

Die Stadt Kempten hat im Jahr 2020 eine stadtweite Starkregenkarte herausgegeben, in der die höchsten Wasserstände sowie die höchsten Fließgeschwindigkeiten zum 100-jährigen außergewöhnlichen Niederschlagsereignis stadtweit dargestellt werden. Die Ergebnisse zum Planungsraum sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Bei einem außergewöhnlichen (100-jährigem) Starkregenereignis sind maximal Wasserstände von 10-50cm in den bestehenden Senken und Muldenbereichen des Planungsraum zu erwarten. Erhöhte Fließgeschwindigkeiten treten im Planungsraum nicht auf.



**Abbildung 1 Starkregengefahrenkarte Tn 100a, Stadt Kempten 2020**

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller, Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sollten so ausgebildet werden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

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

#### Wasserführender Graben Flur 3480 Gemarkung Kempten

Entlang des Aybühlwegs befindet sich unmittelbar westlich der Straßenbegrenzungslinie auf Höhe des neuen künftigen Grundschulgebäudes ein temporär wasserführender Graben. Bei baulichen Eingriffen in die Rinne ist im Vorfeld zu prüfen, ob eine Betroffenheit von Amphibien vorliegt.