

# Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung  
der Baulinienfestsetzung für das Gebiet am oberen Schleyen, Hof-  
feld und Reichelsberg einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift  
zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

10.12.2020

14.05.2021

23.09.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>2</b>
	FNP / LP	2
	Bisherige Festsetzungen durch die Baulinienfestsetzung für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld	4
	Sonstige Pläne	4
<b>1.2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>5</b>
	Lage / Größe	5
<b>1.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b>	<b>6</b>
	Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung	6
	Auswirkungen der Bebauungsaufhebung	6
<b>1.4</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b>	<b>7</b>
<b>1.5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>1.5.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>8</b>
<b>1.5.2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
<b>1.5.3</b>	<b>Wechselwirkungen</b>	<b>10</b>
<b>1.5.4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans</b>	<b>11</b>
<b>1.5.5</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>11</b>
<b>1.5.6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>11</b>
<b>1.5.7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Anlage 1: Abbildung der ortspolizeilichen Vorschrift</b>	<b>12</b>

## **1 Begründung**

### **1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **FNP / LP**

Es handelt sich beim vorliegenden Baulinienplan um eine große Fläche und daher gibt es natürlich auch zahlreich verschiedene Darstellungen im Flächennutzungsplan. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist der Großteil als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden im Bereich des Klinikums Kempten befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit Standort für einen Rettungshubschrauber, eine weitere Gemeinbedarfsfläche ist bei der Schule Carl-von-Linde-Gymnasium, ehemaliges Lazarett und im Süden reicht noch etwas Gemeinbedarfsfläche von der Schule St. Georg in den Geltungsbereich. Im Südwesten vom Adenauerring gibt es eine gemischte Baufläche. Grünflächen gibt es ganz im Süden (Haubenschloßanlage), in der Mitte am Adenauerring (Calgeeranlage) sowie am Reichelsberg gibt es eine größere Grünfläche. An der Straßenecke Adenauerring und Pettenkoflerstraße ist eine Sonderbaufläche Ärztehaus und Nahversorgung dargestellt. Es führen mehrere Sichtbeziehungen durch den Geltungsbereich. Es gibt auch mehrere amtlich kartierte Biotope und Bäume.

Durch die Aufhebung des Baulinienplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

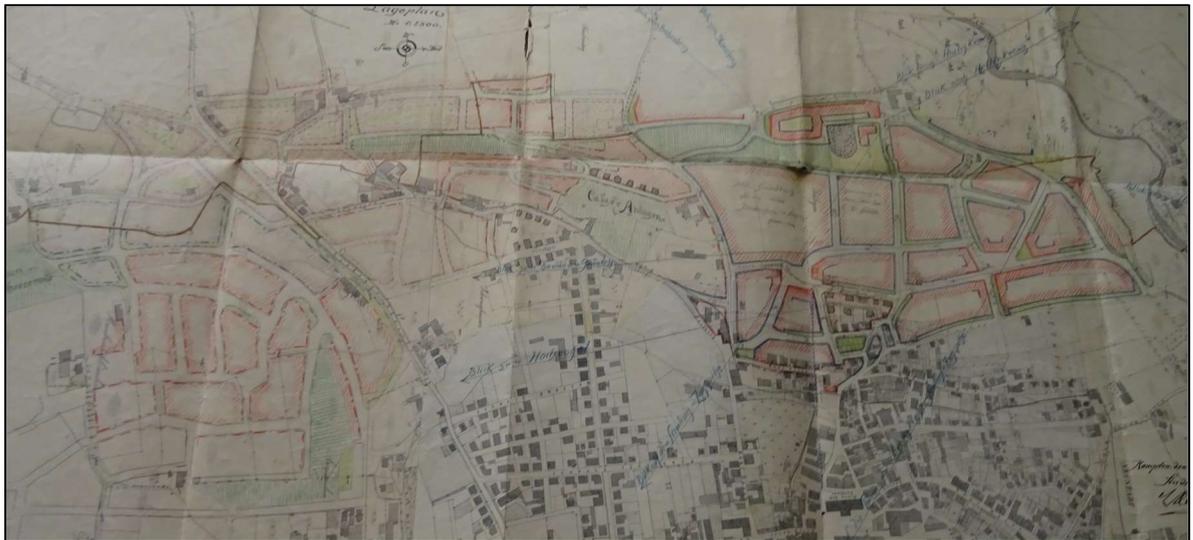
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der  
zwischen Klinikum und Haubenschloßgebiet:



### **Bisherige Festsetzungen durch die Baulinienfestsetzung für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld**

Die Baulinienfestsetzung mit Rechtskraftdatum vom 20.12.1913 setzt für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg Baulinien und Baugrenzen fest. So entstehen Straßenräume und Bereiche innerhalb derer bebaut werden kann. Es wird vorwiegend bisher nicht bebautes Gebiet neu überplant. Es werden auch großzügig Grünflächen definiert. Auch Sichtbeziehungen zu den umliegenden Gemeinden und Bergen werden im Plan dargestellt.

Abbildung der Baulinienfestsetzungen:



Als textliche Regelung gibt es zur Baulinienfestsetzung die ortspolizeiliche Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld mit Rechtskraft vom 23.01.1914.

Themen dieser Vorschrift sind Bauweise, Bauwiche, Gebäudehöhe, Rückgebäude, Hofräume, Vorbauten, Dachgeschosse, Belästigende Anlagen, Vorgärten. Die einzelnen Regelungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Beispielhaft werden ein paar Regeln vorgestellt:

- Auf dem ganzen Gebiet dürfen in der Regel nur Gebäude mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss zur Ausführung gelangen.
- Rückgebäude dürfen nur ein Geschoss erhalten.
- Die im jeweiligen Baulinienplan vorgesehenen Vorgärten sind als solche in dem auf die Bauvollendung des Hauptgebäudes folgenden Frühjahres den Anforderungen der Schönheit entsprechend anzulegen, einzufrieden und stets in gutem Zustand zu erhalten.

### **Sonstige Pläne**

Für Teile des Plangebietes der Baulinienfestsetzung gibt es noch weitere Baulinienpläne. Die Geltungsbereiche überlagern sich teilweise. Es handelt sich um:

- Baulinienplan Nr. 55 Am Haubenschloß aus den Jahren 1897-1951
- Baulinienplan Nr. 84 Zwischen Lindauer- und Mühlstraße aus den Jahren 1908-1912
- Baulinienplan Nr. 103 Baulinien für das Gebiet zwischen Lindauer- und Reichlinstrasse aus dem Jahr 1927
- Baulinienplan Nr. 56 Baulinienänderung in der Reichlinstrasse am Feilberg aus dem Jahr 1913

Aktuell werden die Baulinienpläne Nr. 103 und Nr. 56 ebenfalls aufgehoben. Die beiden anderen Baulinienpläne werden ebenfalls zeitnah wegen veraltetem Planinhalt aufgehoben werden.

Zudem liegen mehrere neuere Bebauungspläne im Geltungsbereich, welche den alten Baulinienplan „Für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg“ ersetzen. In diesen Geltungsbereichen gelten die Festsetzungen und Vorschriften bereits nicht mehr. Es handelt sich um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 322 Parkstraße-Süd von 1990
- Bebauungsplan Nr. 321 Am Göhlenbach von 1989
- Bebauungsplan Nr. 231 Lessingstraße – Birkensteig von 1967
- Bebauungsplan Nr. 236 Lessingstraße-Mitte von 1960
- Bebauungsplan Nr. 237-2 2. Änderung Leichtleweg von 1994
- Bebauungsplan Nr. 353 Eggener Berg von 1989
- Bebauungsplan Nr. 251-6 6. Änderung Hoefelmayr-Park /Franzosenbauer

Diese Bebauungspläne sind durch die Aufhebung nicht betroffen und gelten fort.

## 1.2 Plangebiet

### Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für die Baulinienfestsetzung für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld wird im Norden durch die Rottach und im Süden durch das Haubenschloßgebiet begrenzt. Die westliche Grenze orientiert sich an den Straßen Rotenkolberstraße, Arnikaweg und Krokusweg. Im Osten bilden die Straßen Mühlweg, Poststraße, Adenauerring und Lessingstraße eine Abgrenzung. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 105 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 675 müNN bis ca. 724 müNN.

Im Plangebiet gibt es den verrohrten Schlangenbach und nördlich vom Plangebiet die Rottach, besondere hydrologische Verhältnisse sind nicht bekannt.

## 1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

### Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung

Zu den Aufgaben und Pflichten jeder Gemeinde gehört u.a. Bauleitpläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB). Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2020, welcher gerade vom Stadtplanungsamt erarbeitet wird, wird das vorhandene Baurecht im Stadtgebiet Kempten (Allgäu) auf seine Notwendigkeit, Aktualität und Zweckmäßigkeit geprüft. Die Baulinienfestsetzung für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld ist bei näherer Betrachtung für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig. Die Vorschriften sind veraltet, da keine tatsächliche einheitliche Bebauung nach den Vorgaben vorzufinden ist. Große Gebiete sind zwischenzeitlich von neueren Bebauungsplänen überplant. Teilweise weichen Bebauung und Grünflächen stark vom Baulinienplan ab. Die städtebaulichen Ziele der Baulinienfestsetzung entsprechen nicht mehr vollständig den heutigen Zielen der Stadt Kempten.

### Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes teilweise nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, außer die Bereiche, die von noch rechtskräftigen Plänen überplant sind. Die neueren Rechtsnormen gelten unverändert. In kleinen Teilbereichen z.B. im Norden auf dem Reichelsberg kommt § 35 BauGB zum Tragen.

Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und andere geltende Gesetzesgrundlagen einhalten (BayBO, Lärmschutz etc).

Die Prinzipien der Zugänglichkeit, Auffindbarkeit und Nutzbarkeit für sämtliche Personengruppen ist bei etwaigen weiteren Planungen und Entscheidungen zu beachten. Da bei der Aufhebung eines Plans keine Barrierefreiheit aktiv vorangetrieben werden kann, werden die Hinweise in eventuell neue Bebauungsplänen einfließen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Aufhebung der Baulinienfestsetzungen ist nicht erforderlich. An den dargestellten Bauflächen ändert sich nichts. Die vorhandenen Gebäude und Straßenverkehrsflächen bleiben im Bestand von der Aufhebung unberührt.

## **1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten. Durch die Aufhebung eines Planes werden nicht aktiv die Belange des Klimaschutzes vorangetrieben. Als Nebeneffekt kann folgende Maßnahme aufgeführt werden.

Folgende Maßnahme ist bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Durch die Aufhebung der Baulinienfestzung wird aktuelles Baurecht geschaffen und somit wird der Weg für moderne energiesparende und klimaschonende Bauformen geschaffen.

## **1.5 Umweltbericht**

### **1.5.1 Einleitung**

#### Kurzdarstellung des Inhalts

Durch die Aufhebung der Baulinienfestsetzung für das Gebiet am oberen Schleyen, Hoffeld und Reichelsberg einschließlich der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld soll dem Rechnung getragen werden, dass größtenteils die Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen und stattdessen die Grundlage für eine städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB in Teilen neu geschaffen werden.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Fläche, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für einen Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird Baurecht nach § 34 BauGB und teilweise § 35 BauGB geschaffen. Auf dem Areal findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

### **1.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans**

Die Beschreibung des Bestandes und die Auswirkungen der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt schutzgutbezogen.

#### **1.5.2.1 Schutzgut Boden**

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen durch Verkehrsflächen, Wohnbebauung und geringflächig gemischte Bebauung überbaut. Es gibt aber auch größere Grünflächen und Flächen für Besonderes wie das städtische Klinikum und Schulen. Die aktuellen Nutzungen bleiben erhalten. Die Grünflächen wie sie in der

Baulinienfestsetzung dargestellt sind, sind heute nicht mehr alle vollständig anzufinden und sind teilweise bereits jetzt überbaut. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet jedoch kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt, da durch die Aufhebung nicht mehr versiegelt werden kann als bisher im üblichen gesetzlichen Rahmen.

#### **1.5.2.2 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet gibt es kein offenes Gewässer. Es gibt den verrohrten Schlangengbach, welcher vorwiegend unter dem Adenauerring verläuft. Es gibt eine Wechselwirkung zwischen versiegelter Fläche und dem Grundwasser. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist aber keine starke Zunahme an versiegelter Fläche möglich, somit wird Qualität und Quantität des Grundwassers und somit das gesamte Schutzgut Wasser nicht betroffen.

#### **1.5.2.3 Schutzgut Fläche**

Es handelt sich um ein großräumiges Plangebiet von der Fläche. Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtbereich. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird nicht mehr Fläche verbraucht oder die vorhandene Fläche mehr belastet. Das Schutzgut Fläche ist durch die Aufhebung somit nicht betroffen.

#### **1.5.2.4 Schutzgut Klima / Lufthygiene**

Das Plangebiet ist wesentlich von Verkehrsbelastungen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung statt.

#### **1.5.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume nicht geschützt, so dass durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere stattfindet. Es sind zwar Grünflächen festgesetzt, welche aber teilweise trotz Baulinienplan überbaut wurden. Mit einer weiteren Verschlechterung der noch vorhandenen Grünstrukturen und amtlich kartierten Biotope ist nicht zu rechnen, da sie im Flächennutzungsplan dargestellt sind und somit erhalten bleiben sollen.

#### **1.5.2.6 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist wesentlich von Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt. Die noch vorhandenen Grünflächen mit dem Zweck der Erholung bleiben erhalten.

#### **1.5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

In der Parkstraße befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude. Im Nordosten befindet sich teilweise das Denkmalensemble „Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt“ mit weiteren denkmalgeschützten Gebäuden. Als ortsbildprägend sind die darin liegenden Häuser zu bezeichnen und auch die vorhandenen Freiflächen.

Die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans beeinflusst nicht das Schutzgut Landschaftsbild.

#### **1.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Bodendenkmal

Im Bereich des Plangebietes wird im Nordosten das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stiftsstadt Kempten“ aufgeführt.

##### Denkmalensemble

Im Bereich des Plangebietes wird im Nordosten das Denkmalensemble „Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt“.

##### Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind mehrere Gebäude aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Baudenkmäler nicht betroffen.

### **1.5.3 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der bestehende Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen als zu den bereits geschilderten führen werden bzw. sich durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans diesbezügliche Veränderungen ergeben werden.

#### **1.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans**

Sollte der rechtskräftige Bebauungsplan nicht aufgehoben werden, ist davon auszugehen, dass die bereits bestehenden Nutzungen bestehen bleiben und sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich ändern wird.

#### **1.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen und als Folge der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich dabei nach § 14 BNatSchG.

Die Stadt Kempten (Allgäu) orientiert sich für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung am Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“.

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die meisten Bereiche im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es gibt aber auch vereinzelte Außenbereichsgebiete. Die neueren Bebauungspläne gelten unverändert fort. Die Vorschriften ermöglichen bereits einen großen Teil des Grundstücks zu bebauen, so dass sich hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt keine Veränderungen ergeben werden.

#### **1.5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

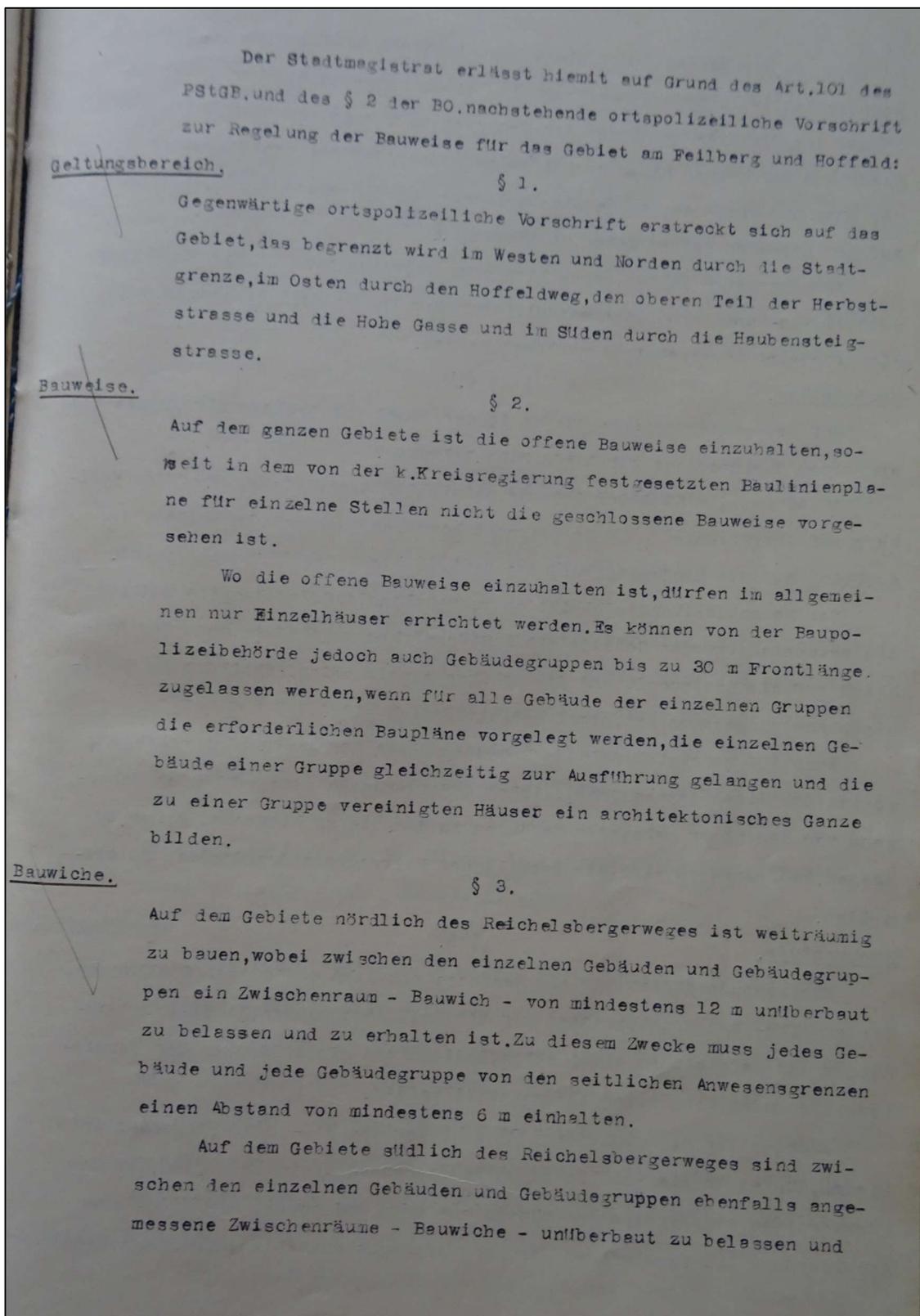
Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

#### **1.5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die geplante Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter und es ist keine Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig.

## **2 Anlage 1: Abbildung der ortspolizeilichen Vorschrift**

## Anlage 1: Abbildung der ortspolizeilichen Vorschrift zur Regelung der Bauweise für das Gebiet am Feilberg und Hoffeld vom 23.01.1914



zu erhalten. Hierbei ist der Abstand der einzelnen Gebäude und Gebäudegruppen von den seitlichen Anwesensgrenzen so zu bemessen, dass er unter Erhöhung des Schlussergebnisses der Rechnung um 2 m dem zehnten Teile der Summe aus der halben Länge des Einzelgebäudes oder der Gebäudegruppe und der Höhe und Tiefe der an Bauwich gelegenen Gebäudesseitenfront, abgerundet auf den nächsten halben Meter, gleichkommt.

In besonderen Fällen, namentlich aber da, wo es sich um die Erhaltung schöner Aus- und Fernblicke handelt, kann von der Baupolizeibehörde auch ein grösserer Häuserabstand verlangt werden.

#### Gebäudehöhe.

#### § 4.

Auf dem ganzen Gebiete dürfen in der Regel nur Gebäude mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss zur Ausführung gelangen.

Dabei ist die Höhe der Gebäude, soweit der Aussichtsweg über den Fellberg auf der Strecke in Betracht kommt, so zu beschränken, dass der Ausblick auf die Landschaft und des Gebirge nicht beeinträchtigt wird.

Der Baupolizeibehörde bleibt es vorbehalten, auf dem Gebiete südlich des Reichelsbergweges Gebäude mit 2 Stockwerken zuzulassen, wenn der Ausblick auf die Landschaft und das Gebirge, soweit seine Erhaltung im Baulinienplane vorgesehen ist, nicht beeinträchtigt wird.

Wenn auf geneigtem Gelände Gebäudegruppen zur Ausführung gelangen, so ist für einen den schönheitlichen Anforderungen entsprechenden Übergang von den höher gelegenen Gebäuden zu den tiefer liegenden Sorge zu tragen. Insbesondere sind die Dachflächen überragende Brandmauern zu vermeiden.

#### Rückgebäude.

#### § 5.

Rückgebäude dürfen nur ein Geschoss erhalten und ausser Stallungen, Wirtschafts- und Arbeitsräumen nur mit Gesindewohnungen, Hausmeisterwohnungen und dergleichen nicht selbständigen und nicht Zwecken der Vermietung dienenden Wohnräumen ausgestattet werden.

Rückgebäude die mindestens 20 m hinter der Bau- oder Vorgartenlinie liegen, dürfen an die seitlichen Anwesensgrenzen gestellt werden. Von den rückwärtigen Anwesensgrenzen müssen sie, wenn und soweit sie Wohn- oder Arbeitsräume mit Fenstern an der Nachbargrenze enthalten, einen Abstand

einhalten, der ihrer Höhe gleichkommt.

Hofräume.

§ 6.

Die Hofraumgrösse richtet sich nach den Bestimmungen der Bauordnung. Bei jedem Wohngebäude ist jedoch, soweit nicht öffentliche oder gemeinnützige Gebäude in Frage kommen und nach den Baulinienpläne genügend Grundfläche vorhanden ist, ausser dem Hofraume noch ein Hausgarten anzulegen und als solcher zu erhalten. Dieser Hausgarten muss so gross sein, dass er der halben Erdgeschossfläche des Hauptgebäudes gleichkommt. Für jedes weiter hinzutretende Wohngeschoss ist die Hausgartenfläche um die halbe Geschossfläche zu vergrössern. Hierbei sind die Geschossflächen nach dem masseren Umfange der Gebäude einschliesslich der Mauerstärken zu bemessen. Vorgärten und unbebaut liegende Hangflächen können in Anrechnung gebracht werden.

Vorbauten.

§ 7.

In den Bauwischen der weiträumigen Bauweise können Vorbauten, wie Erker und dergleichen zugelassen werden, wenn sie ein Drittel des Abstandes von der Nachbargrenze nicht übersteigen.

Die Errichtung offener Lauben und offener Gartenhäuschen, die der baupolizeilichen Genehmigung nach § 6 Abs. II Buchst. a der BO. nicht unterliegen, kann in den Bauwischen und Vorgärten ebenfalls zugelassen werden. Solche Lauben und Gartenhäuschen sind aber stets in gutem Zustande zu erhalten.

Dachgeschosse.

§ 8.

Der Baupolizeibehörde bleibt es vorbehalten, das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausbauen zu lassen, wenn eine gute, bodenständige Dachform - Sattel- oder Walmdach, aber auch Mansardendach mit nicht über 60 Neigung - gesichert ist, ausser einem angemessenen Trockenboden noch ausreichende Speicherabteile verbleiben und die Wohnräume durch besondere Massnahmen gegen das Eindringen von Hitze und Kälte entsprechend geschützt werden.

Belästigende Anlagen.

§ 9.

Lästige Gewerbe im Sinne des § 16 der Gewerbeordnung sind

auf dem ganzen Gebiete ausgeschlossen; ebenso Schweine- und Rindviehställe.  
le.

Auf bestehende Anlagen dieser Art bezieht sich gegenwärtige Vorschrift nicht.

§ 10.

Vorgärten.

Die im jeweiligen Baulinienplane vorgesehenen Vorgärten sind als solche in dem auf die Bauvollendung des Hauptgebäudes folgenden Frühjahr den Anforderungen der Schönheit entsprechend anzulegen, einzufrieden und stets in gutem Zustande zu erhalten.

Den auf Grund dieser Bestimmung ergehenden polizeilichen Anordnungen ist, wenn sie die Kosten der Anlage nicht wesentlich vermehren, Folge zu leisten.

Zur Lagerung von Gerätschaften, Holz oder anderen wirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienenden Gegenständen dürfen die Vorgärten nicht verwendet werden.

Schlussbestimmungen.

§ 11.

Ein Geschoss, dessen Fußboden mehr als 2,5 m über dem anstossenden natürlichen Gelände liegt, gilt als Obergeschoss. Bei geneigter Oberfläche des Bauplatzes wird die Geschosshöhe in der Mitte zwischen der Vorder- und Rückseite bestimmt.

§ 12.

Änderungen an den Hof- und Hausgartengrenzungen unterliegen der baupolizeilichen Genehmigung.

§ 13.

Räume, die bei Erteilung der Baugenehmigung zu Wohnzwecken oder zur Verwendung als Arbeitsräume nicht bestimmt waren, dürfen nur mit polizeilicher Genehmigung und nur dann zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen umgewandelt werden, wenn sie der Bauordnung, sowie den wohnungspolizeilichen und gewerbehygienischen Vorschriften entsprechen.

§ 14.

Zum Zwecke der Erlangung der nach §§ 12 und 13 erforderlichen Genehmigungen sind Lagepläne im Masstabe von 1 : 1000 und bezw. Baupläne

im Masstabe von 1 : 100 in doppelter Fertigung vorzulegen. Die Pläne müssen die beabsichtigten Aenderungen mit hinreichender Deutlichkeit erkennen lassen und eine ausreichende Beurteilung der in Aussicht genommenen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in bau-, feuer- und gesundheitspolizeilicher Hinsicht ermöglichen.

§ 15.

Der Baupolizeibehörde bleibt es vorbehalten, ausser den zur jeweiligen Erlangung der baupolizeilichen Genehmigung nach § 9 der BO. vorzulegenden Bauplänen auch noch die Beibringung von photographischen Scheubildern zu verlangen, in die masstäblich richtige Einzeichnung der geplanten Bauwerke wenigstens in den Umrissen und Hauptmassen zu erfolgen hat.

§ 16.

Beim Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse können einzelne Bestimmungen der gegenwärtigen Vorschrift, soweit nicht Vorschriften der Bauordnung in Frage kommen, von der Baupolizeibehörde nachgelassen werden.

Ebenso bleibt es der Baupolizeibehörde vorbehalten, bei Bauführungen in bereits bestehenden Stadtteilen, wenn der Vollzug der gegenwärtigen Vorschrift zu ungerechtfertigter Härte führen würde, dann beim Bau öffentlicher oder gemeinnütziger Gebäude von der Pflicht zur Einhaltung gegenwärtiger Vorschrift zu entbinden.

§ 17.

Gegenwärtige ortspolizeiliche Vorschrift, die mit Regierungsentschliessung vom . . . . . für vollziehbar erklärt wurde, tritt mit ihrer Veröffentlichung im magistratischen Amtsblatte in Kraft.

Kempten, den 23. Januar 1914.

Stadtmagistrat.