

Stadt Kempten (Allgäu)

6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Südlich Bleicher Bach“

Nr. 604-6

im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen und  
An der Schmiede und dem Bleicher Bach

- Teil I -

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

Planzeichnung  
Planzeichenerklärung  
Verfahrensvermerke  
Bebauungsplansatzung

23.07.2020

23.09.2021

Entwurf

## 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, Bauweise und überbaubare bzw. nicht überbaubare Flächen .....	6
§ 8	Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen .....	7
§ 9	Verkehrsflächen .....	7
§ 10	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen .....	7
§ 11	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	7
§ 12	Private Grünflächen .....	8
§ 13	Immissionsschutz .....	8
§ 14	Grünordnung .....	8
§ 15	Ordnungswidrigkeit .....	14
§ 16	Höhenlage baulicher Anlagen .....	14

---

<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>14</b>
§ 18	Dächer .....	14
§ 19	Fasadengestaltungen .....	14
§ 20	Einfriedungen .....	15
§ 21	Geländegestaltung und Stützmauern .....	15
§ 22	Werbeanlagen .....	15
§ 23	Abstandsflächen .....	15
§ 24	Ordnungswidrigkeit .....	15
<b>4.4</b>	<b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>	<b>16</b>
	Regelwerke .....	16
	Altlastenkataster .....	16
	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ....	16
	Abwasserbeseitigung .....	17
	Barrierefreies Bauen – Inklusion .....	17
	Bodenschutz .....	17
	Brandschutz .....	18
	Denkmalschutz .....	19
	Planungenaugigkeit .....	19
	Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen .....	20
	Wild abfließendes Wasser / Starkregenereignisse .....	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), die 6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen und An der Schmiede und dem Bleicher Bach als Satzung.

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

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

#### Baunutzungsverordnung

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

#### Planzeichenverordnung

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV.

#### Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

#### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

#### Bundes- Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 8.250 m<sup>2</sup>.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Südlich Bleicher Bach" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.07.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.07.2021. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich Bleicher Bach" wird eine Begründung vom 22.07.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südlich Bleicher Bach" treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Neuhausen-Süd“ und 1. Änderung zum Bebauungsplan „Neuhausen-Süd“ (beide Pläne mit der Nummer 604) außer Kraft.

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

Der Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ 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 "Südlich Bleicher Bach" im Wege der Berichtigung angepasst.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **§ 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, Bauweise und überbaubare bzw. nicht überbaubare Flächen**

### Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Grundflächenzahl bezieht sich auf die als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Grundstücksflächen.

### Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Geschossflächenzahl bezieht sich auf die als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Grundstücksflächen.

### Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Anzahl an Vollgeschossen bezieht sich auf die jeweilige Baugrenze in welcher sich die Festsetzung befindet.

### Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß gemessen von Oberkante (OK) Fertigfußboden EG bis zur Oberkante Dach (OK First bzw. OK Attika) in Meter

Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die OK des Daches innerhalb der jeweiligen Baugrenze. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um 50 cm überschreiten.

### Bauweise

Die in der Planzeichnung dargestellte Bauweise bezieht sich auf die jeweilige Baugrenze. Gemäß Planzeichnung sind Einzelhäuser sowie Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Gartenflächen, bzw. wo vorgegeben als private Verkehrsflächen, Fußwege, oder Besucherstellplätze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anzulegen. Gartenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

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

### Stellplätze und Tiefgarage

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

### Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist vorne am Einfahrtsbereich zur Straße Neuhausen eine Aufstellfläche für die Müllabfuhr gemäß Planzeichnung festgesetzt. Außerdem sind für jedes Haus Aufstellflächen für Fahrräder bis maximal 7 m<sup>2</sup> und Bereiche für Mülltonnen bis maximal 4 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinaus sind pro Wohneinheit im Erdgeschoss Garten- und Gerätehäuschen sowie kleinere Gartenmöbel und Holzlager bis insgesamt 7 m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 2,30 m Firsthöhe zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen ist ein Spielplatz für den Gemeinbedarf gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung zulässig. Andere Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind unzulässig.

## **§ 9 Verkehrsflächen**

### Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zufahrt und Abfahrt zur Straße Neuhausen festgesetzt.

### Private Verkehrsflächen

Auf den Flurstücken 867 und 1002 werden private Verkehrsflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsflächenbeläge sind wasserdurchlässig (z.B. als Platten, Pflaster, Rasenwaben, wassergebundene Decke) auszuführen.

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

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Im Bereich der Zufahrt an der Straße Neuhausen ist ein Zählerschacht vorzusehen. Die Unterversorgung im Erschließungsgebiet ist privat. Nach vorliegender Planung ist Schacht 25227 zu verlegen.

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist am Ort des Anfalls entsprechend den DWA-Regelwerken M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und A117 (Bemessung Regenrückhalteraum) und gedrosselt (37,65 l/s) in den Bleicher Bach einzuleiten. Bei zu großen Wassermengen ist Niederschlagswasser notfalls unter Anwendung der DWA-Regelungen M153 und A117 gedrosselt in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Anlagen zur Abführung von Niederschlagswasser (z. B. Retentionsteich, 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. Bei den Erd- und Bauarbeiten



ten ist darauf zu achten, dass keine Feinsedimente und/oder gewässergefährdende Stoffe in den Bach eingetragen werden.

### **§ 12 Private Grünflächen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden im Ostteil des Geltungsbereichs private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Böschungsbe- grünung zum Bleicher Bach mit Fußweg, sowie Spielplatz gemäß der Plan- zeichnung festgesetzt.

### **§ 13 Immissionsschutz**

Die ausschließliche Ausrichtung von Schlafzimmern zur Straße „Neuhausen“ hin soll vermieden werden. Es wird empfohlen die zum Lüften erforderlichen Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer zu den der Straße „Neuhausen“ nicht zugewandten Seiten zu orientieren.

Die Rampenbereiche der Tiefgaragen sind vollständig einzuhausen. Regenrin- nen und Tore müssen im überdachten Rampenbereich untergebracht werden. Der Belag des Zufahrtsweges zur westlich gelegenen Tiefgarage ist lärmarm auszuführen.

### **§ 14 Grünordnung**

Der Versiegelungsgrad des Vorhabengrundstücks ist insgesamt so gering wie möglich zu halten.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden "zu pflanzende Bäu- me" und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft “ mit separater Pflanzliste festgesetzt.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher aus der u.g. „Pflanzliste I für private Gartenflächen“ zu verwenden. Auf die Pflan- zung von Fremdgehölzen und/oder Bodendeckern (z.B. Cotoneaster) ist zu verzichten. Die Empfehlungen aus dem Projekt Stadtgrün 2021 zu Klimabäu- men sowie der Straßenbaumliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu berücksichtigen. Zudem sind die Pflanzorte so zu wählen, dass sie auch eine Leitfunktion für Fledermäuse erfüllen können. Beeren- und fruchtetragenden sowie dornigen Gehölzen ist der Vorzug zu geben.

Bei der Pflege der Grünflächen ist auf das Ausbringen von Düngung jeglicher Art sowie chemischen Pflanzenschutz zu verzichten.

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile außerhalb der Hochbau- ten, Stellplätze und Zufahrten sind erdüberdeckt auszuführen. Gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) muss die Substratschicht mindestens 0,60 m betragen, für Baumpflanzungen wuchsklassenunabhängig mindestens 1,20 m. Pro Baum sind mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum vorzusehen.

Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren muss. Die privaten Gärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

### Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Zu pflanzender Bäume 1. und 2. Ordnung mit verbindlichem Standort. Es sind ausschließlich Gehölze aus der u.g. Pflanzliste I zu verwenden. Bäume 1. Ordnung sind als Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 mit Ballen, Bäume 2. Ordnung sind als Hochstämme 3x V, STU 14/16 m.B. zu pflanzen.

Die Standorte Bäume 3. Ordnung können um bis zu 2 m vom in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandort verschoben werden. Sie sind als Hochstämme 3x V, STU 10/12 m.B. zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der u.g. Pflanzliste I zu verwenden.

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. Gemäß FLL sind pro Baum sind mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum vorzusehen.

## **Pflanzliste I für private Gartenflächen**

### **Bäume 1. Ordnung**

#### **Laubgehölze**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Populus nigra	Schwarzpappel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
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**

Malus (Vers. Sorten)	Apfelbaum
Obstbäume und Zierobst	

### **Koniferen**

Pinus mugo	Bergkiefer
------------	------------

Hinweis: 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.

## **Bäume 3. Ordnung, Kleinbäume und Sträucher**

### **Laubgehölze**

Aesculus parviflora	Strauchkastanie
Populus tremula ‚Erecta‘	Säulen-Zitterpappel
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	Weigilien

### **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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit separater Pflanzliste

A: Bachufer und Uferböschung

Die bestehende, natürliche Uferböschung des Bleicher Bachs ist nicht zu verändern. Die vorhandene Böschungsoberkante ist die natürliche Grenze für alle Arten von Bodenveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Baustelleneinrichtungen). Diese Kante ist während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu sichern, welcher ein Befahren, Abgrabungen, Überschüttungen sowie Müllablagungen im Bachbett verhindert. Die natürliche Vegetation der Uferböschung ist zu erhalten.

Entlang des Bleicher Bachs sind mind. 7 standortgerechte, heimische Laubbäume der I. Ordnung gem. Pflanzliste A an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten zu pflanzen.

Die neu angelegten Böschungsbereiche im Bereich der Festsetzung oberhalb der natürlichen Böschungsoberkante sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern (gem. Pflanzliste B) und einer standortgerechten, ge-



Salix cinerea  
Salix purpurea  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Grau-Weide  
Purpur-Weide  
Wolliger Schneeball  
Wasser-Schneeball

Saatmischung:

Zertifizierte Regio-Saatgutmischung Herkunftsgebiet 17 für Böschungsflächen,  
max. 50 % Gräser

#### Gehölzpflege/Ersatz ausgefallener Gehölze

Die zu pflanzenden Bäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind artgleich und gleichwertig, entsprechend den Pflanzenqualitäten der Pflanzlisten zu ersetzen. Bei der Pflege der Grün- und Gartenflächen ist auf das Ausbringen von Düngung jeglicher Art sowie chemischen Pflanzenschutz zu verzichten.

#### Entfernen von Gehölzen

Die Entfernung von Gehölzen haben im Rahmen der Kemptener Baumschutzverordnung und zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu erfolgen (Sperrfrist nach § 39 BNatSchG). Kann dieses Zeitfenster nicht eingehalten werden, so muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mehrere Wochen vor Beginn der Rodungsarbeiten der Gehölzbestand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bedeutung neu bewertet werden. Es dürfen keine Maßnahmen den Gehölzbestand betreffend zur Hauptfortpflanzungszeit von Vögeln, Fledermäusen, Bilchen und Eichhörnchen sowie Wespen erfolgen. Die Hiebmaßnahmen sind auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu begrenzen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nach den Fällungen ist das Geäst sofort abzutransportieren um eine Nutzung des Schnittguts als Brut- und Nisthabitat zu vermeiden.

#### 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

Baum- und Strauchpflanzungen sind, wenn möglich linear in einer Reihe zu pflanzen, damit durch die Bepflanzung Flugrouten bzw. Jagdhabitats geschaffen werden. Pro Gebäude müssen 5 wartungsfreie Quartiere für Fledermäuse in die Gebäudefassade integriert werden. Nach Abbruch der Gebäude müssen spätestens bis zur Rückkehr der Fledermäuse aus dem Winterquartier sechs Fledermauskästen (3x Spalten, 3x Höhlen) an benachbarten Häusern angebracht werden. Nach Fertigstellung der Wohnanlage können die Kästen dort verbleiben, oder sie werden dauerhaft im Bereich der Wohnanlage aufgehängt.

#### Schutz von wassergebundenen Insekten

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

### **§ 15 Ordnungswidrigkeit**

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

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

Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe über NN (DHHN 2016) 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 Divergenzen zwischen vBP und VEP**

Bei gegebenenfalls auftretenden Abweichungen (Divergenzen) zwischen der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gilt jeweils die Darstellung des vBP's.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 18 Dächer**

#### Dachform und Dachneigung

Gemäß Planzeichnung und für die jeweilige überbaubare Fläche werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-3° bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-45° festgesetzt.

#### Firstrichtung

Gemäß Planzeichnung wird für Satteldächer in der jeweiligen überbaubaren Fläche die Firstrichtung festgesetzt.

#### Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv mit mindestens 12 cm Subtratschicht zu begrünen.

#### Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständereien 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. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die regelmäßig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen ausgeschlossen.

## **§ 20 Einfriedungen**

### Einfriedungen entlang der Straße Neuhausen

Hier sind nicht blickdichte Zäune sowie Hecken bis maximal 80 cm Höhe zulässig.

### Einfriedungen entlang des Bleicher Baches

Einfriedungen sind hier unzulässig.

## **§ 21 Geländegestaltung und Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sowie Stützmauern dürfen ausschließlich und nur dann gebaut werden, wenn dies im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ausdrücklich vorgesehen ist. Die im VEP angegebenen Höhenangaben sind zwingend einzuhalten.

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

## **§ 22 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur für Freiberufler gemäß § 13 BauNVO bis zu einer maximalen Größe von 30x25 cm zulässig. Andere Werbeanlagen sind unzulässig.

## **§ 23 Abstandsflächen**

Bei der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO wird die Wandhöhe von der neuen, in VEP dargestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen.

## **§ 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 (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).



## 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.

### Altlastenkataster

Zum Stichtag 04.01.2021 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vor. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten oder Altlastablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Amtes Umwelt und Naturschutz Kempten (Allgäu) zu benachrichtigen.

Die vorgelegte Planung ist hinsichtlich evtl. vorhandener Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie der bodenschützenden Anforderungen entsprechend §§ 1, 2 BBodSchG zu beurteilen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist die Stadt Kempten und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 12 Bay-BodSchG Satz 1 u.2,) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Stadt) durchzuführen.

### Stellplätze und Tiefgarage

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

### Höhenbeschränkung Sichtfelder

An der Einmündung der privaten Verkehrsfläche auf die Straße Neuhausen sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe (Gemessen vom Straßenniveau), von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs, der die Sicht behindert freizuhalten.

### Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Das Grundstück ist durch die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung und Entwässerungseinrichtung erschlossen. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist im Bereich der Zufahrt am Neuhauser Weg gewährleistet. Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung wird der Betreiber AllgäuNetz durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz kann aus einer benachbarten Trafostation eingespeist werden. Im Zuge der Baugebieterschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt.

## **Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers (Kemptener Kommunalunternehmen KKU) anzuschließen.

## **Barrierefreies Bauen – Inklusion**

DIN 18040 ist einzuhalten. Insbesondere die Fußgängerrampe hinunter zum Spielplatz muss auch für gehbehinderte und Rollstuhlfahrer barrierefrei und sicher zu erreichen sein. Der für die Wohnsiedlung vorgesehene Spielplatz muss gemäß Din 18034 errichtet und insbesondere im Hinblick auf die steile Uferböschung und den Retentionsteich wirksam abgesichert werden.

## **Bodenschutz**

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen im Vorfeld eine bodenkundliche Bauberatung durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu beachten. Bodeneinwirkungen sind so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Es empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zu Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung 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 nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchführen. Nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren. Vor dem Bodenabtrag oberirdische Pflanzenteile abmähen. Vor dem Bodenauftrag ist humose Oberboden abzutragen und getrennt und trocken zu lagern. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profiliertem 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. Baubetriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, sollen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwe-

gen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen lockern. Bei den Erd- und Bauarbeiten keine Feinsedimente und/oder gewässergefährdenden Stoffe in den Bach eintragen.

## **Brandschutz**

### Löschwasserversorgung:

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018).

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. 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 sind aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten einzusetzen. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann. Dieser würde sich am Ostende der privaten Verkehrsfläche – Höhe bzw. vor dem Haus D im Ostenteil des Grundstücks – auf der Versorgungsleitung anbieten.

### Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die in dem Plan dargestellte Breite von 5m ist für dieses Projekt ausreichend.

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). Dieses ist insbesondere für die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche für das Gebäude D zu berücksichtigen.

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). Aufgrund der Tiefe der überplanten Fläche, ca. 140m, ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.

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 – hier das „Mehrfamilienhaus Osten – Gebäude D“ - so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Laut den neu vorgelegten Plänen können derzeit die Wohnungen auf der Ostseite ober-

halb von 7m nicht angeleitet werden, so dass hier der Nachweis des zweiten Rettungsweges von dem Bauträger / Architekten noch zu erbringen ist. 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.

Des Weiteren führt die Feuerwehrezufahrt über die beiden geplanten Tiefgaragen. Die Decken der Tiefgaragen sind statisch so auszuführen, dass sie den Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) entsprechen (Art. 12 BayBO).

#### Tiefgarage:

Die Abstände der Entrauchungsöffnungen sind mindestens in 2,50 m Entfernung zu den Wohnhäusern auszuführen. (§ 14 (2) Satz 5 – Lüftung GaStellV).

### **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.

### **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)

### **Wild abfließendes Wasser/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.