

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“

im Bereich zwischen Pfaudlerweg, Zucalliweg, Höfatsweg, Hermann-von-Barth-Straße und Heussring

- Teil I -

Planzeichnung  
Planzeichenerklärung  
Verfahrensvermerke  
Bebauungsplansatzung

31.03.2022

**Vorentwurf**

## 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        | Inkrafttreten des Bebauungsplans .....              | 5         |
| <b>4.2</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>       | <b>5</b>  |
| § 4        | Art der baulichen Nutzung .....                     | 5         |
| § 5        | Maß der baulichen Nutzung .....                     | 6         |
| § 7        | Abstandsflächen .....                               | 7         |
| § 8        | Stellplätze, Garagen .....                          | 7         |
| § 9        | Nebenanlagen .....                                  | 7         |
| § 10       | Höchstzulässige Wohneinheiten .....                 | 7         |
| § 11       | Verkehrsflächen .....                               | 8         |
| § 12       | Versorgungsflächen .....                            | 8         |
| § 13       | Versorgungsleitungen .....                          | 8         |
| § 14       | Öffentliche und private Grünflächen .....           | 8         |
| § 16       | Grünordnung .....                                   | 9         |
| <b>4.3</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>               | <b>13</b> |
| § 17       | Dächer .....  | 13        |
| § 18       | Fassadengestaltungen .....                          | 14        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| § 19       | Einfriedungen.....  | 14        |
| § 21       | Werbeanlagen .....  | 14        |
| § 22       | Ordnungswidrigkeit.....                                     | 15        |
| <b>4.4</b> | <b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b> | <b>15</b> |
|            | Regelwerke.....   | 15        |
|            | Altlasten.....  | 15        |
|            | Abwasserbeseitigung.....                                    | 15        |
|            | Denkmalschutz.....  | 15        |
|            | Bodenschutz .....   | 16        |
|            | Wild abfließendes Wasser / Starkregenereignisse.....        | 18        |
|            | Bauordnung .....  | 18        |
|            | Brandschutz.....  | 18        |
|            | Planungsgenauigkeit .....                                   | 19        |

## **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 Hermann-von-Barth-Straße im Bereich zwischen Pfaudlerweg, Zucalliweg, Höfatsweg, Hermann-von-Barth-Straße, Immenstädter Straße und Heussring als Satzung.

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

#### Baunutzungsverordnung

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

#### Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) 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

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

#### Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hermann-von-Barth-Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 27,3 ha.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 22.03.2022. Dem Bebauungsplan „Hermann-von-Barth“ wird die Begründung vom 22.03.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Hermann-von-Barth-Straße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hermann-von-Barth-Straße“ werden die bisher im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungspläne überplant und verlieren ihre Gültigkeit.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA bezeichneten Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Diese Nutzungen dürfen nicht mehr als die Hälfte der Wohnungen und auch nicht mehr als 50 % der Wohnfläche pro Gebäude umfassen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnete „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

## **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl als Höchstmaß gilt für die jeweiligen Baugrundstücke.

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 (Bungalowbebauung) sind teilweise kleine Parzellen festgesetzt. Hier kann ausnahmsweise im Einzelfall eine Überschreitung der GRZ zugelassen werden.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis maximal 50 % überschritten werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt für das jeweilige Baufenster als Höchstmaß.

Ausnahmsweise kann bei Häusern in Hanglagen ein weiteres Geschoß zugelassen werden, wenn hierdurch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses darf dabei nicht mehr als 0,6 m über dem Anschnitt des natürlichen oder durch die Erschließungsanlage vorgegebenen Geländes an der Bergseite liegen.

Bei den Gebäuden mit der Nutzungsschablone 3, muss das oberste Geschoß als Staffelgeschoß ausgebildet werden. Die Außenwände des Staffelgeschoßes sind allseitig mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

### Firsthöhe (FH) in NHN als Höchstwert

Die zulässigen maximalen Firsthöhen (FH) sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die maximalen Firsthöhen sind als absolute Höhen in NHN (NormalHöhenNull) angegeben. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Firsthöhe können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

### Attikahöhe (AH) in NHN als Höchstwert

Die zulässigen maximalen Attikahöhen (AH) sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die maximalen Attikahöhen sind als absolute Höhen in NHN (NormalHöhenNull) angegeben. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Attikahöhe können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

## **§ 6 Bauweise**

### Offene / geschlossene / abweichende Bauweise

Die in der Nutzungsschablone eingetragene Bauweise gilt für das jeweilige Baufenster.

## Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Frei- bzw. Hofflächen anzulegen. Terrassenflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

## Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragene Hauptfirsrichtung in der Planzeichnung ist einzuhalten. Im Einzelfall können geringfügige Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

### **§ 7 Abstandsflächen**

Für alle baulichen Anlagen gelten die Abstandsregelungen nach der Bayerischen Bauordnung.

Auf den Flurstücksnummern 2329, 2329/2, 2329/3, 2329/4, 2329/5 und 2387/6 ist eine Abweichung von den geltenden Abstandsregelungen nach der Bayerischen Bauordnung bis zu einem Wert von 0,4 H ausnahmsweise zulässig.

### **§ 8 Stellplätze, Garagen**

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Die Errichtung von Carports und Garagen sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Carports und Garagen bzw. Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen mindestens 3,0 m zur Straßengrenze entfernt stehen.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz sind Stellplätze und Carports zulässig.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszuführen (z.B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge).

### **§ 9 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zulässig. Gartenhäuser und Freisitze mit einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Nebenanlagen die vor In-Kraft-Treten der hier vorliegenden Satzung errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

### **§ 10 Höchstzulässige Wohneinheiten**



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Einzelgrundstück maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Im Ausnahmefall können weitere Wohneinheiten zugelassen werden, wenn dadurch die vorhandene städtebauliche Struktur des Quartiers nicht beeinträchtigt wird und die Anordnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze unterirdisch (Tiefgaragen) erfolgt.

Ausgenommen von der Regelung zur Begrenzung der höchstzulässigen Wohneinheiten sind Gebäude auf den Grundstücken, die im Plan mit der Nutzungsschablone 3 gekennzeichnet sind.

#### **§ 11 Verkehrsflächen**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ergeben sich die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mit jeweiliger Zweckbestimmung.

#### **§ 12 Versorgungsflächen**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ergeben sich die öffentlichen Versorgungsflächen.

#### **§ 13 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

#### **§ 14 Öffentliche und private Grünflächen**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Durchgrünung“ festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Auf diesen Flächen behält es sich die Stadt Kempten vor Spiel- und Sportgeräte für Kinder und Jugendliche zu errichten.

#### **§ 15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Entsprechend Planeintrag sind die als „Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Kemptener Kommunalunternehmens zu belasten.

Für die in zweiter Reihe gelegenen Wohnanlagen auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 2326/2 werden Geh-, Überfahrts- und Leitungsrechte entsprechend der Bebauungsplanzeichnung zugunsten der Hinterlieger festgesetzt.

Auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 2459/11 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Kempten festgesetzt, um die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche (Flst.-Nr. 2459) zu gewährleisten.

## § 16 Grünordnung

### Bepflanzung

Bei Neu und Ersatzbauten ist pro angefangener 350m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung nachzuweisen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume werden angerechnet. Bei Neupflanzungen sind Gehölze aus der weiter unten aufgeführten „Pflanzlisten“ zu verwenden. Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, September 2019).

### Baumerhalt

Die genauen Standorte der zu erhaltenden Bäume auf öffentlichen Grünflächen können der Planzeichnung entnommen werden. Sämtliche festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Für Bäume auf privaten Grundstücksflächen sind die Regelungen der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Kempten (Allgäu) (Baumschutzverordnung) in der aktuell rechtskräftigen Fassung anzuwenden.

### Pflanzbindung

Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind sämtliche Bäume und andere Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nach den Pflanzlisten zu ersetzen.

Fällungen und Schnittmaßnahmen an einzelnen Bäumen sind lediglich im Winterhalbjahr durchzuführen.

Erdarbeiten wie Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Wurzelbereich der einzeln oder flächenmäßig im Plan dargestellten Bäume nicht zulässig.

In Einzelfällen können Ausnahmen erteilt werden, wenn die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde.

### Begrünung von Freiflächen

Nicht überbaubare bzw. die nicht zu überbauenden Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind maximal auf bis zu 5% der jeweiligen Grundstücksfläche zulässig.

### 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<br>Obstbäume und Zierobst   |                         |
| Koniferen                               |                         |
| Pinus mugo                              | Bergkiefer              |
| Kleinbäume und Sträucher<br>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 Gärten mit Kleinkindern sollte auf die Verwendung von diesen Gehölzen verzichtet werden.

#### Oberflächenbeläge

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasen-Gittersteine, Rasenpflaster, Breitfugenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundene Decken) herzustellen. Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig. Zufahrten sollten möglichst aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen bestehen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

#### Ordnungswidrigkeit

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

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

### § 17 Dächer

#### Dachform

Die zulässigen Dachformen können den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung entnommen werden.

#### Firstrichtung

Die Hauptgebäude müssen mit der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung errichtet werden.

Für Bereiche in denen keine Firstrichtung in der Planzeichnung eingetragen ist, muss sich die Firstrichtung trauf- oder giebelständig am Straßenraum orientieren.

Leichte Abweichungen von der eingetragenen Firstrichtung können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Dachneigung

Bei Wohngebäuden mit Satteldächern, muss die Dachneigung zwischen 20° und 30° aufweisen.

Bei Wohngebäuden mit einem Flachdach, darf die Dachneigung bis zu 6° aufweisen.

Geringfügige Abweichungen von der Dachneigung können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Dachmaterialien

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

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Breite von 1/2 der Dachbreite des Hauptgebäudes zulässig. Der Abstand von Gauben und Einschnitten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m.

#### Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf geneigten Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Auf Flachdächern sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem gesamten Dach zulässig. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus sind auf geneigten Dächern nicht zulässig.

## **§ 18 Fassadengestaltungen**

Die Fassadengestaltung soll sich hinsichtlich Material und Farbe in die umliegende Bebauung einfügen.

## **§ 19 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 2,0 m nach Art. 57 Abs. 1 Satz 7a BayBo (Bayerische Bauordnung) verfahrensfrei zulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Ortsfremde Ziergehölze (z.B. Thuja) sind unerwünscht.

## **§ 20 Geländegestaltung und Stützmauern**

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zur Einfügung des Hauptgebäudes zu beschränken.

Die Planierung der Gärten muss so erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

Ausnahmsweise sind in Hanglagen zulässig:

- a) Angeböschte Terrassen mit einer maximalen talseitigen Höhe von 1,0 m.
- b) Abgesenkte Terrassen mit einer maximalen Tiefe von 0,6 m gegenüber dem umliegenden Gelände.
- c) Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,0 m Höhe. Auf ihnen dürfen zusätzliche Abzäunungen errichtet werden, wenn eine Maximalhöhe von 2,0 m nicht überschritten wird.
- d) Veränderungen des natürlichen Geländes zur Belichtung von Untergeschossen, wenn eine ausreichende Einfügung in das vorgegebene Gelände mit natürlichen Geländeböschungen auf dem Baugrundstück möglich ist. Schachtartige Einschnitte zur Talseite sind nicht zulässig.

## **§ 21 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe

der Traufe zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

## **§ 22 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.

### **Altlasten**

Sollten im Plangebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i. S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentration über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Konzentrationen im Boden über dem Hilfswert 1 (HW 1) und Konzentrationen im Grundwasser über dem Stufe-1-Wert des bayerischen LfU-Merkblatts 3.8/1 festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren.

Sofern bei Erd- oder ggf. Rückbauarbeiten schädliche Bodenbelastungen oder Altlasten auftreten sollten, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) zu unterrichten.

Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Anbindung erfolgt an das vorhandene kommunale Kanalsystem.

### **Denkmalschutz**



Das ehemalige Bauernhaus „Franzosenbauer“ auf der Flurstücknummer 2326 ist ein eingetragenes Baudenkmal (Aktenummer D-7-63-000-90).

Im Kreuzungsbereich Hermann-von-Barth-Straße / Gaishornweg befindet sich ein Bildstock, der als Baudenkmal geschützt ist (Aktenummer D-7-63-000-68).

Konkrete Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder das Erscheinungsbild der vorgenannten Baudenkmäler auswirken können, sind bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

### **Bodenschutz**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gem. § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 1971 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrockneten Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht nur zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen.

Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzug sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG (Gesetz zur

Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwenden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

### **Artenschutz**

Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet ist ein Vorkommen streng geschützter Arten (Fledermäuse, Amphibien und Vögel) möglich. Deshalb kann es bei Abbruch, der Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden und bei Ersatzbauten zu Verbotstatbeständen kommen. Selbiges gilt bei der Fällung von Bestandsbäumen.

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind deshalb im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.

Die Strukturen entlang des Lärmschutzwalls am Heussring entsprechen dem Habitat von Reptilien (Zauneidechse). Sollten hier Eingriffe geplant sein, muss vorab eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erfolgen.

### **Insektenschutz**

Für die Außenbeleuchtung sollten nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel verwendet werden und die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Vorzugsweise sollten geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände gilt es zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten. Falls das Niederschlagswasser

aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, kann es bei Bedarf bei stark gedrosselter Ableitung in die bestehende Kanalisation (Regenwasserkanal) eingeleitet werden.

Bei Neubebauung wird eine Pufferung von Oberflächenwasser beispielsweise in Zisternen oder Rigolen empfohlen.

### **Wild abfließendes Wasser / Starkregenereignisse**

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei Planung von Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Im Zusammenhang auf den möglichen Abfluss wildabfließenden Wassers insbesondere wird auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

Es wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

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

### **Bauordnung**

Ab der dritten Wohnung sind gemäß Art. 48 BayBO barrierefrei erreichbare Wohnungen herzustellen. Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (nur ausnahmsweise zulässig nach § 31 Abs. 1 BauGB) ist ein Spielplatz gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO nachzuweisen.

### **Brandschutz**

#### Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (WA = Allgemeines Wohngebiet) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche 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 sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

#### Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass diese mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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

Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu jenen Gebäudeseiten von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten zu schaffen (z. B. Wohnhäuser, Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 und 12 BayBO). Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein.

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

#### **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.