

Stadt Kempten (Allgäu)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gerhardingerweg“

Nr. 7115

im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger
Weg,
Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried

- Teil I -

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

Planzeichnung
Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke
Bebauungsplansatzung

Entwurf

23.07.2020
22.04.2021
07.04.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planzeichnung	3
2	Planzeichenerklärung	3
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.2	Örtliche Bauvorschriften	3
2.3	Nachrichtliche Übernahmen	3
2.4	Hinweise	3
3	Verfahrensvermerke	3
4	Bebauungsplansatzung	3
4.1	Rechtsgrundlagen	4
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2	Bestandteile der Satzung	5
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen	5
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans	5
§ 5	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
§ 6	Art der baulichen Nutzung	5
§ 7	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 8	Stellplätze, Tiefgarage, Nebenanlagen	6
§ 9	Verkehrsflächen und Wegerecht	7
§ 10	Führung von unterirdischen Versorgungsanl. u. -leitungen	7
§ 11	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
§ 12	Private Grünflächen	7
§ 13	Grünordnung	7
§ 14	Ordnungswidrigkeit	12
§ 15	Höhenlage baulicher Anlagen	13
§ 16	Denkmalschutz	13

4.3	Örtliche Bauvorschriften	14
§ 17	Dächer	14
§ 18	Fasadengestaltungen	14
§ 19	Einfriedungen	14
§ 20	Geländegestaltung und Stützmauern	14
§ 21	Werbeanlagen.....	14
§ 22	Abstandsflächen	15
§ 23	Ordnungswidrigkeit.....	15
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	15
	Regelwerke	15
	Abwasserentsorgung.....	15
	Altlastenkataster	15
	Spielplatz.....	16
	Barrierefreies Bauen – Inklusion	16
	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen u. -leitungen	16
	Bodenschutz.....	16
	Bereich für Stadtbildsatzung	17
	Brandschutz	17
	Abfallentsorgung	19
	Rampe Tiefgarage	19
	Zuordnung der Ausgleichsfläche	19
	Planungenaugigkeit	19
	Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen.....	20
	Wild abfließendes Wasser/Starkregenereignisse	20
	Überschwemmungsgebiet	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), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried 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. 10.010 m².

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gerhardingerweg" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.09.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.09.2021. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gerhardingerweg" wird eine Begründung vom 23.09.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gerhardingerweg" treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Lenzfried-Kloster der Armen Schulschwestern" im Bereich zwischen Ostbahnhofstraße, Gerhardingerweg und Bebauung Klosterwiese (Nr. 7112) außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ 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 "Gerhardingerweg" im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 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

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Grundflächenzahl bezieht sich auf das gesamte Grundstück. Die Grundfläche errechnet sich aus den Flächen der Wohngebäude, den Flächen für Terrassen sowie den Flächen für Laubengänge mit ihren eingehausten und nicht eingehausten Treppen.

Gebäudehöhe (GH) als Höchstwert gemessen von Oberkante (OK) Fertigfußboden EG bis zur Oberkante Attika in Meter

Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die OK des Daches und auf den hierfür abgegrenzten Gebäudeteil, innerhalb der jeweiligen Baugrenze.

Überschreitung der Gebäudehöhe der zwei Gebäudeteile, bei welchen eine Maximalhöhe von 14,00 m bzw. 17,00 m festgesetzt ist

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch eingehauste Treppenaufgänge zur Dachterrasse und Aufzugüberfahrten, sowie auch für Stauräume für Terrassenmöbel bis zu einer Höhe von 2,35 m überschritten werden. Die Grundfläche des erhöhten Gebäudeteils darf nicht größer sein als ein Drittel der gesamten Grundfläche des jeweiligen abgetrennten Gebäudeteils.

Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind zwingend als Gartenflächen, bzw. als Fußwege gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anzulegen. Gartenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

§ 8 Stellplätze, Tiefgarage 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 zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen sowie Carports ist unzulässig.

Nebenanlagen

Die Müllräume und Versorgungsschächte unterhalb der Laubengänge sind nur dort zulässig, wo sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Au-

Berhalb der überbaubaren Flächen ist ein Spielplatz für den Gemeinbedarf und ein Fahrradabstellplatz gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung und Festsetzung Planzeichnung zulässig. Andere Nebenanlagen sind unzulässig.

§ 9 Verkehrsflächen und Wegerecht

Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zufahrt und Abfahrt zum Wettmannsberger Weg festgesetzt. Die Sichtfelder müssen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt eingehalten werden.

Private Verkehrsflächen

Auf Flurstück 75/8 und kleinen Teilbereichen des Flurstückes 75 sind private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (ST), und private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Zufahrt zur Tiefgarage gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Geh- und Fahrtrechte

Auf den privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind gemäß Planzeichnung Geh- und Fahrtrechte für die Allgemeinheit und für Flurstück 75/9 festgesetzt.

§ 10 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Auf dem Grundstück ist ein Zählerschacht vorzusehen. Für die Erschließung ist eine Entwässerung im Trennsystem bis zum Übergabepunkt vorzusehen. **Die vorhandene Trinkwasserleitung über den Gerhardingerweg ist ab der Lenzfrieder Straße ggf. zu erneuern.**

§ 11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist am Ort des Anfalls entsprechend den DWA-Regelwerken M153 und A138 zu versickern. Anlagen zur **Rückhaltung und** Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Rigolen, Drosselablauf mit Notüberlauf usw.) sind **gemäß den Auflagen des Genehmigungsbescheides der unteren Wasserrechtsbehörde vom 24.09.2021** herzustellen.

§ 12 Private Grünflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen am Westrand des Geltungsbereichs werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

§ 13 Grünordnung

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden "zu pflanzende Bäume" und "zu erhaltende Bäume" sowie eine „zu pflanzende Hecke“ festgesetzt. Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile außerhalb der Hochbauten, Zufahrten und Platzflächen sind erdüberdeckt auszuführen. Die Substrat-

schicht muss mindestens 0,60 m betragen, für Baumpflanzungen mindestens 1,20 m. Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren muss.

Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden. Die Empfehlungen aus dem Projekt Stadtgrün 2021 zu Klimabäumen sowie der Straßenbaumliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu berücksichtigen.

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.

Zu erhaltende Bäume

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen. Die Regelwerke DWA, FGSV und FLL (ZTV-Baumpflege) sind einzuhalten. Ein fachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 mit ortsfestem Baumschutzzaun, Wurzelsuchgraben, Saugbagger und Wurzelvorhang ist zwingend notwendig. Beim Arbeiten im Kronen- und Wurzelbereich, z.B. bei Erdarbeiten (Baugrube) ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) frühzeitig einzubinden.

Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden. Bäume 1. Ordnung sind als Hochstämme 3x V, STU 18/20 m.B., Bäume 2. Ordnung sind als Hochstämme 3x V, STU 14/16 m.B. zu pflanzen.

Die Standorte Bäume 3. Ordnung können innerhalb der jeweiligen Fläche leicht variiert werden. Sie sind als Hochstämme 3x V, STU 10/12 m.B. zu pflanzen. 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.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine zu pflanzende Hecke festgesetzt. Es sind ausschließlich Pflanzen aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste für private Grünflächen

Bäume 1. Ordnung

Laubgehölze

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
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
Populus tremula
Prunus in Arten
Quercus frainetto
Sorbus aria
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Ulmus x hollandica "Lobel"
Zelkova

Eisenholzbaum
Zitterpappel
Zier- und Wildkirschen
Ungarische Eiche
Mehlbeere
Speierling
Elsbeere
Schmalkronige Stadtulme
Zelkove

Obstgehölze

Obstbäume und Zierobst

Koniferen

Pinus mugo

Bergkiefer

Kleinbäume und Sträucher

Laubgehölze

Aesculus parviflora
Amelanchier in Arten
Berberis in Arten
Buddleia in Arten
Cercidiphyllum japonicum
Cornus in Arten
Corylus avellana
Cotoneaster dielsianus
Crataegus in Arten
Deutzia in Arten
Eleagnus in Arten
Euonymus in Arten
Frangula alnus
Hydrangea in Arten
Kerria japonica
Kolkwitzia in Arten

Strauchkastanie
Felsenbirne
Berberitze
Schmetterlingsflieder
Kuchenbaum
Hartriegel
Haselnuss
Strauchmispel
Dornensträucher
Deutzien
Ölweide
Pfaffenhüttchen
Faulbaum
Hortensien
Ranunkelstrauch
Kolkwitzien

Ligustrum vulgare
Lonicera in Arten
Magnolia in Arten
Malus sylvestris
Philadelphus in Arten
Potentilla in Arten
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Sambucus in Arten
Spirea in Arten
Syringa in Arten
Viburnum in Arten
Weigela in Arten

Liguster
Heckenkirsche
Magnolie
Holzapfel
Pfeiffenstrauch
Fingerstrauch
Steinweichsel
Schlehe
Alpenjohannisbeere
Holunder
Spireen
Flieder
Schneeball
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

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 hat 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

Werden im Rahmen des Abbruchs des ehemaligen Schulgebäudes Fortpflanzungs-, Ruhe- und Schlafstätten von geschützten oder streng geschützten Arten gefunden und ist das Verschließen oder Beseitigen dieser erforderlich, so ist vorab eine entsprechende Befreiung (Ausnahmegenehmigung) bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Fledermäuse, die wider Erwarten gefunden werden, sind zu melden und zu versorgen.

Aufgrund des im Vorhabensgebiet vermuteten Artenspektrums an Vögeln und Fledermäusen sind zwingend folgende Quartierstypen und Mengen zur Installation an bestehenden Bäumen bzw. an den Fassaden der geplanten Gebäude vorzusehen:

An Bestandsbäumen (in katzen-/mardersicherer Ausführung):

- 2 Nistkästen mit Einfluglochdurchmesser 26 mm
- 2 Nistkästen mit Einfluglochdurchmesser 32 mm
- 2 Halbhöhlen

An Fassaden (wartungsfrei):

- 5 Fledermaus-Fassadeneinbausteine oder fledermausfreundliche Dachziegel
- 5 Mauersegler-Nistkästen

Schutz von wassergebundenen Insekten

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

§ 14 Ordnungswidrigkeit

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

§ 15 Höhenlage baulicher Anlagen

Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe über NN 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.

§ 16 Denkmalschutz

Im Hinblick auf den Denkmalschutz handelt sich um einen sehr sensiblen Bereich, der an zwei Seiten von historischen Klosteranlagen und einem weiteren Baudenkmal flankiert wird. **Alle geplanten Neubaumaßnahmen im direkten Umfeld der Klosteranlagen haben im besonderen Maße Rücksicht auf das historisch gewachsene Umfeld zu nehmen.** Im Rahmen der Planung **ist deshalb sicherzustellen**, dass **historische** Sichtachsen durch die neuen Baukörper nicht betroffen sind. Die geplante Höhenentwicklung, **insbesondere der westlichen Giebelseiten** und der beiden Hochpunkte **sind so zu wählen**, dass das bebaute Umfeld und hierbei insbesondere die Einzeldenkmäler nicht **in den Hintergrund gedrängt** werden. **Übermäßige Kontraste in Höhe und Kubatur sind zu vermeiden.** Die vorgegebene Maßstäblichkeit der umliegenden bestehenden Trauf- und Firsthöhen **ist zu respektieren.** Die Gestaltung der Wohnanlage muss sich in die bebaute Umgebung einfügen und mit den umgebenden Einzeldenkmälern harmonisieren. Hierbei ist insbesondere im Westen und Süden des Baukomplexes eine gestalterische Rücksichtnahme auf die historischen Gebäude erforderlich. Auch muss durch eine ausreichende gestalterische Varianz der geplanten Baukörper dem historisch gewachsenen Umfeld Rechnung getragen werden. **Die neue Kubatur soll sich höhenmäßig an den beiden Klosteranlagen orientieren, so dass ein gleichberechtigtes Miteinander von alt und neu angestrebt wird.**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich von zu erhaltenden Bodendenkmälern. Der Antragsteller hat im Bereich von Flächen, in denen Denkmäler nachgewiesen oder vermutet werden, für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Der Oberbodenabtrag in den jeweiligen Teilflächen des Plangebietes muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Dies muss deswegen von einer geeigneten Grabungsfirma **im Auftrag des Vorhabenträgers** durchgeführt werden. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 17 Dächer

Dachform und Dachneigung

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs werden extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-3° festgesetzt.

Solarthermie- und 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.

§ 18 Fassadengestaltungen

Die Fassadengestaltung ist gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung auszuführen.

§ 19 Einfriedungen

Einfriedungen der Innenhöfe, welche bestimmten Wohneinheiten zugeordnet sind.

Die **Gärten**/Innenhöfe, welche bestimmten Wohneinheiten zugeordnet sind, sind gemäß Planzeichnung gartenseitig mit 1,42 m hohen Mauern einzufrieden.

Einfriedungen entlang der Flurstücksgrenzen

Entlang der Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken **75/9, 75/13, 46 und 73** sind nicht blickdichte Zäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Entlang der Flurstücksgrenze zu den Flurstücken **75/2, 75/7 und 75/8** sind Einfriedungen unzulässig.

§ 20 Geländegestaltung und Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern sind nicht zulässig.

§ 21 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 22 Abstandsflächen

Jeweils zwischen den Häusern A bis H im Geltungsbereich sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch die festgesetzten Außenwände der Hauptgebäude und Loggien, sowie durch die Laubengänge (festgesetzt durch die Baugrenzen und die Vorhaben- und Erschließungsplanung) in Verbindung mit der zulässigen Höhe (festgesetzt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe OK Rohfußboden bis OK Attika und die Vorhaben- und Erschließungsplanung) festgelegt. In Richtung der Flurstücke und Flurstückteile außerhalb des Geltungsbereichs gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO Stand 01.02.2021.

§ 23 Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt.

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.

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers (Kemptener Kommunalunternehmen KKV) anzuschließen. Im Klärwerk des AV Kempten kann es nach Stand der Technik gereinigt werden.

Altlastenkataster

Laut Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Naturschutz liegen zum Stichtag am 11.06.2021 keine Erkenntnisse über Altlasten i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i.S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor. Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i.S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Konzentrationen im Grundwasser über dem Stufe-1-Wert des bayerischen LfU-Merkblattes 3.8/1 festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren. Sofern bei Erd- oder ggf. Rückbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten sollten, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu unterrichten.

Spielplatz

Es sind 1,5 m² Spielplatzfläche pro 25 m² Wohnfläche einzuplanen.

Barrierefreies Bauen – Inklusion

Die Erschließung auf dem Grundstück muss gemäß BayBO und DIN 18040 barrierefrei erfolgen. Es handelt sich um Gebäude mit jeweils mehr als 2 Wohnungen. Also müssen nach art. 48 Abs. 1 BayBO die Wohnungen eines Geschosses (z.B. alle Wohnungen im Erdgeschoss) barrierefrei ausgebildet werden.

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 Baugebietserschließung 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.

Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPG) zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung (vgl. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Im Vorfeld der Maßnahme sollte eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeinigtes Fachbüro durchgeführt werden, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung sollte der Leitfaden des bayrischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung angewendet werden.

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

denabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben (vgl. DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten (vgl. § 202 BauGB; DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten). Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Bereich für Stadtbildsatzung

In einen kleinen Bereich an der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Kemptener Stadtbildsatzung.

Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (Mischgebiete) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten.

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober

2018). Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Der Abstand der Überflurhydranten muß so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu der südlichen Bewegungsfläche ein Überflurhydrant erreicht werden kann. Damit ergibt sich die Notwendigkeit eines Hydranten auf Privatgrund. Idealerweise wird dieser noch auf der Hauptzuleitung der Erschließung gesetzt um eine Verkeimung zu vermeiden (idealerweise zwischen TG-Abfahrt und Wendmöglichkeit).

Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist (Wendekreis 21m). 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). 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).

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, 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 ein.

Bei der Planung ist ebenfalls die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO). Aktuell ist eine Wendemöglichkeit in 3 Zügen vorgesehen. Dies ist wie bei der Müllabfuhr möglich. Die Tragfähigkeit ist besonders im Teilbereich des Platzes auf der Tiefgarage zu beachten. Es entsteht dabei auch eine Aufstellfläche für die Drehleiter mit entsprechender Flächenpressung bzw. Bewegungsflächen. Die Aufstellflächen müssen im Lichtprofil oberhalb frei von Bewuchs sein. Besonders im nördlichen Bereich ist auf den erwähnten Altbestand der Bäume zu achten. Ggf. muss dieser freigeschnitten werden. Auch das künftige Wachstum ist zu beachten (regelmäßiger Rückschnitt).

Die Einfriedung der Mietergärten erfolgt mit einer 1,42m hohen Mauer. Sollte der Garten als Aufstellfläche für tragbare Leitern erforderlich sein sind entsprechende Zugänge/Türen vorzusehen. Von der Innenhoflage müssen die Laubengänge erschlossen/zugänglich sein, damit der Zugang binnen 50 m ab Bewegungsfläche im Innenhof gewährleistet ist.

Erschließung:

Auch im Rahmen der normalen Erschließung ist im Zufahrtsbereich vom Wettmannsberger Weg eine entsprechende Adressinfo (Entsorgung, Rettungs-

kräfte, Post/Pakete, Besucher) anzubringen. Ggf. ist auch eine Binnenwegebekanntmachung auf dem Gelände erforderlich.

Weitere Hinweise:

Die Entrauchung der Tiefgarage ist zu klären. Die möglichen Entrauchungsschächte sind außerhalb der Flächen für die Feuerwehr zu halten. Unter Umständen kommt wegen der Größe eine mechanische Entrauchung zur Ausführung.

Abfallentsorgung

Die Dorr Unternehmensgruppe ist im Auftrag des ZAKK zuständig für das Abholen des Abfalls, bzw. das Leeren der Müllcontainer. Per Schreiben vom 17.02.2021 teilt die Dorr Unternehmensgruppe mit, dass eine Abfallentsorgung durch die Dorr Entsorgungsfahrzeuge technisch umsetzbar ist.

Rampe Tiefgarage

Die Rampe zur Tiefgarage hat 18,8 % Gefälle und überschreitet somit die laut BayBO zulässigen 15 % Gefälle um 3,8 %. Eine solche Abweichung hinsichtlich der Steigung ist aus Sicht der unteren Baubehörde laut **Email vom 19.01.2021** grundsätzlich vorstellbar.

Aus Sicht der unteren Baubehörde kann der Abweichung deshalb zugestimmt werden, wenn hierfür zum Bauantrag ein positives Gutachten vorliegt. Das Architekturbüro Meck Architekten hat mit Schreiben vom 12.02.2021 ein solches Gutachten eingereicht.

Zuordnung der Ausgleichsfläche

Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gerhardingerweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

Der Eingriff erfolgt auf den Teilbereichen der Flurstücke 75, 75/8, 75/2 und 75/7, jeweils auf der Gemarkung Sankt Mang. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9.956 m². Da ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung nicht erforderlich ist, wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gerhardingerweg" keine Ausgleichsfläche zugeordnet.

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

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. Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 17.06.2021 liegt das Planungsgebiet im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Kellerfenster sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwassergepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

Darüber hinaus sollten insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden. Siehe hierzu:

<https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html>

Das Wasserwirtschaftsamt verweist im Zusammenhang auf möglicherweise wild abfließendes Wassers insbesondere auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Überschwemmungsgebiet

Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 17.06.2021 liegen keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete vor.