

Stadt Kempten (Allgäu)

15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“

im Bereich des Flurstücks 1893/2, 1891/41 (Gemarkung
Sankt Mang), südlich der Breslauer Straße, westlich der
Oskar-Maria-Graf-Straße

- Teil I -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

23.07.2020

18.03.2021

23.09.2021

07.04.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	2
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2	Bestandteile der Satzung	3
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans	3
§ 4	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen	3
§ 5	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	3
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
§ 6	Art der baulichen Nutzung	4
§ 7	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 8	Bauweise	5
§ 9	Höhenlage baulicher Anlagen	5
§ 10	Stellplätze	5
§ 11	Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte, Ein- und Ausfahrten	5
§ 12	Umgrenzungslinien	5
§ 13	Immissionsschutz	6
§ 14	Grünordnung	6
§ 15	Ordnungswidrigkeit	9
§ 16	Schmutz- und Niederschlagswasser	9
4.3	Örtliche Bauvorschriften	9

§ 17	Dächer	9
§ 18	Einfriedungen.....	9
§ 19	Geländegestaltung und Stützmauern	10
§ 20	Abstandsflächen	10
§ 21	Ordnungswidrigkeit.....	11
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	12
	Vorhabenplan	12
	Freiflächengestaltungsplan.....	12
	Altlastenkataster	12
	Denkmalschutz	12
	Wasserversorgung.....	13
	Abwasserbeseitigung	13
	Stromversorgung	13
	Hochwasserschutz/Starkregenereignisse.....	13
	Brandschutz	13
	Landwirtschaftliche Nutzung	14
	Insektenfreundliche Beleuchtung und Vogelschutz.....	14
	Private Spielplatzflächen.....	15
	Plangenaugigkeit.....	15
	Höhenlage.....	15
	Einsichtnahme Regelwerke	15

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ im Bereich des Flurstücks 1893/2 (Gemarkung Sankt Mang), südlich der Breslauer Straße, westlich der Oskar-Maria-Graf-Straße und nördlich der Wohnbebauung Georg-Queri-Straße.

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).

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).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 1,54 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, dem Textteil vom 23.09.2021, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.09.2021.

Der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wird die Begründung vom 23.09.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

§ 4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ treten innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 724 „Ludwigshöhe-Süd“ und die Festsetzungen der 9. und 12. Änderung außer Kraft.

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 15. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Breslauer Straße“ im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 6 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 7 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche mit Tiefgaragen, Feuerwehrezufahrten und Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Attikahöhe

Die zulässigen maximalen Attikahöhen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Attikahöhen beziehen sich auf Normalhöhenull (nach *DHHN2016*).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Attikahöhen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden durch:

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (bspw. Wärmetauscher, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen)
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser

Die aufgeführten technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abgerückt werden.

§ 8 Bauweise

Offene Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 9 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Höhenlage der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen; sie bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) gemessen in Normalhöhennull (nach *DHHN2016*).

§ 10 Stellplätze

Für die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) vom 16. Februar 2010, geändert am 20. Oktober 2015 (STABI KE 23/15).

§ 11 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte, Ein- und Ausfahrten

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

Private Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzung wird die Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage in der Lage festgesetzt.

Gehrecht

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wird für die Durchwegung des Quartiers ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

§ 12 Umgrenzungslinien

Umgrenzungslinie für Tiefgarage

Tiefgaragen (TG) und die hierfür erforderlichen Zufahrten sind nur innerhalb des Baufensters oder der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Umgrenzungslinie für Stellplätze (St)

Oberirdische Stellplätze (St) sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 13 Immissionsschutz

An den zur Breslauer Straße zugewandten Fassaden von Gebäude 1 und 5 ist die Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenstern von Schlaf- und Ruheräumen nach Möglichkeit zu vermeiden.

Sollte diese Anforderung im Einzelfall nicht erfüllt werden können, sind die entsprechenden Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten. Die Belüftungseinrichtung muss in dem, dem hygienischen Mindestluftwechsel entsprechenden Betriebszustand die gemäß DIN 4109 an das Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils zu stellenden Anforderungen erfüllen. Ihr Eigengeräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

§ 14 Grünordnung

Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, müssen je nach Standort aus den untenstehenden Listen standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden:

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

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

Die Baumstandorte sind gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) zu Baumpflanzungen herzustellen und zu bepflanzen. Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m^3 umfassen. Eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Stauden, artenreicher Einsaat oder einer befestigten Baumscheibe gemäß FLL-Richtlinie zulässig. Es sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 18/20 m.B. mindestens zu pflanzen.

Die weiteren Verkehrsbereiche sind mit einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung, mit einem Blumenanteil von mindestens 50% einzusäen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Das Magersubstrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von ca. 15-20 cm und einer Keimschicht aus ca. 1-2 cm Kompost herzustellen. Ein Durchlässigkeitswert von $K_f = 1 \cdot 10^{-4}$ ist zwingend für das tieferliegende Entwässerungssystem einzuhalten. Die Tiefbeete im Straßenraum sind mit salzverträglichen Gehölzen und Stauden, nach aktuellsten Empfehlungslisten auszubilden.

Private Grundstücksbereiche

Private Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Gartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen ist unzulässig.

Pflanzlisten

Bäume I. Wuchsordnung

- Ac pl Acer platanoides Spitzahorn
- Ac ps Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Gi bi Ginkgo biloba (nicht heimisch) Fächerblattbaum
- Ju re Juglans regia (nicht heimisch) Walnuss
- La de Larix decidua Europäische Lärche
- Qu pe Quercus petraea Traubeneiche
- Qu ro Quercus robur Stieleiche
- Qu ce Quercus cerris (nicht heimisch) Zerreiche
- Ro ps Robinia pseudoacacia (nicht heimisch) Scheinakazie in Sorten
- Salix alba - Silberweide
- Ti co Tilia cordata Winterlinde
- Ti pl Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Ul lo Ulmus resistente Arten gegen Ulmenkrankheit

Bäume II. Wuchsordnung

- Ac ca Acer campestre Feldahorn
- Al sp Alnus in Arten
- Ca be Carpinus betulus Hainbuche
- Co co Corylus colurna Baumhasel nicht heimisch
- Fr or Fraxinus ornus Blumenesche nicht heimisch
- Fr pen Fraxinus pennsylvanica 'Summit' Rot-Esche – nicht heimisch
- Pr av Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Prunus sargentii – Bergkirsche – nicht heimisch

- So ja Sophora japonica 'Regent' (nicht heimisch) Schnurbaum
- So ar Sorbus in Arten

Pflanzgrößen:

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20

(H, 3xv., mDb, StU. 18/20)

Bäume III. Wuchsordnung und Sträucher:

- Am la Amelanchier in Arten
- Berberis in Arten
- Bud Buddleja in Arten (nicht heimisch) Sommerflieder
- Co ma Cornus in Arten
- Co av Corylus avellana Waldhasel – nicht heimisch
- Cr mo Crataegus in Arten
- Deu Deutzia spec. (nicht heimisch) Deutzie in Arten
- Eu eu Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ke ja Kerria japonica (nicht heimisch) Ranunkelstrauch
- Li vu Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lo xy Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Ph co Philadelphus in Arten
- Ri al Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
- Ro ar Rosa Rosen und Wildrosen in Arten
- Sa ca Salix in Arten
- Sa ni Sambucus in Arten
- Sy vu Syringa in Arten
- Vi la Viburnum in Arten
- Wigeal – Weigelien in Arten

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Pflanzgrößen

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

Zu erhaltende Bäume

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten erhaltenswerten Einzelbäume sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen.

§ 15 Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zu wider handelt (§ 213 Abs. 2 BauGB).

§ 16 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation in der Breslauer Straße bzw. der Oskar-Maria-Graf-Straße anzuschließen.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Kombination durch die Begrünung der Dachflächen gepuffert und wird über einen Stauraumkanal gedrosselt in die bestehende Kanalisation abgeleitet.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 17 Dächer

Dachform:

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Dachmaterialien:

Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 10 cm zu gewährleisten. Der Anteil der Kiesschüttungen soll zusätzlich zu den bautechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Werden auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen untergebracht, so kann auch eine reine Sedum-Mischung als Vegetationsform verwendet werden. Untergeordnete Bauteile wie Balkon- oder Terrassenüberdachungen sind von der Festsetzung ausgenommen.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind nur unter Einhaltung eines Abstandes von mind. 1,0 m zur Attika sowie einer Höhenbegrenzung von max. 70 cm über Dachoberkante (Oberkante Substratschicht) zulässig.

§ 18 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen zur Oberfläche des Geländes hin einen Abstand von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Zulässige Einfriedungen sind geschnittene Hecken sowie Holz-, Stabmatten- und Maschendrahtzäune. Vollständig gemauerte Einfriedungen und Sockelmauern sind unzulässig. Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der Hauswand sind zulässig.

§ 19 Geländegestaltung und Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der Gebäude unumgänglich ist.

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch, ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum oder zur öffentlichen Grünfläche übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Bei ungünstigen Geländebedingungen können Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 Meter zugelassen werden.

§ 20 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

Für Einzelbereiche werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt:

- südliche Abstandsfläche von Gebäude 1 und nördliche Abstandsfläche von Gebäude 2, hier beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche $0,3H$, jeweils aber mindestens 3 m.
- südliche Abstandsfläche von Gebäude 5 und nördliche Abstandsfläche von Gebäude 6, hier beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche $0,3H$, jeweils aber mindestens 3 m.
- südliche Abstandsfläche von Gebäude 3 und nördliche Abstandsfläche von Gebäude 4, hier beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche $0,3H$, jeweils aber mindestens 3 m.
- südliche Abstandsfläche von Gebäude 6 und nördliche Abstandsfläche von Gebäude 8, hier beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche $0,3H$, jeweils aber mindestens 3 m.
- Für nicht untergeordnete Balkone beträgt der Faktor zur Bemessung der Abstandsfläche $0,2H$, jeweils aber mindestens 3 m.

Die abweichenden Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

§ 21 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

Vorhabenplan

Dem Bebauungsplan liegt eine Vorhabenplanung als Bestandteil der Satzung bei. Hier sind detaillierte Angaben zur Höhenlage, Geschossigkeit, Lage der Gebäude, begrünzte/versiegelte Flächen, bestehender Geländeverlauf, geplanter Geländeverlauf, Wegeführung, Abstandsflächen usw. dargestellt. Die Darstellung erfolgt als Lageplan, Abstandsflächenplan, Freiflächengestaltungsplan und diverse System und Gebäudeschnitte.

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet, dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Oberflächengestaltung, Geländegestaltung, Bepflanzung usw. des Quartiers sind hier detailliert abgebildet.

Altlastenkataster

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Bereich der Oskar-Maria-Graf-Straße altlastenverdächtige Auffüllungen („Altdeponie Ludwigshöhe“, Kat. Nr. 76300006).

Sofern im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder bei Erd- bzw. Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens, wie Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens oder auffälliger Geruch, festgestellt werden, so sind diese durch einen geeigneten Fachgutachter untersuchen zu lassen. Zudem sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich hierüber zu unterrichten

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, die entsprechenden Entsorgungsnachweise sind zu führen und auf Verlangen der Kreisverwaltungsbehörde vorzulegen.

Tiefgaragenzufahrt

Um die Geräuschimmissionen der Tiefgaragenabfahrt gering zu halten werden für die Ausführung folgende Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen. Weitgehende Umbauung des Zufahrtbereichs, Tor und Betätigungsschalter sind im überdachten Zufahrtbereich anzubringen. Die Verwendung eines geräuscharm schließenden Tores (Gummipuffer am Toranschlag, kugelgelagerte Laufrollen, keine reine Stahlkonstruktion, usw.). Sicherstellung, dass sich das Tor automatisch nach Ein- und Ausfahrt schließt (ohne erneutes Anhalten).

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Einzeldenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Wasserversorgung

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet sowie in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet der Wasserversorgung. Die neuen Wohnbaugrundstücke sind wie die umliegende Bestandsbebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist an die zentralen Abwasseranlagen des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers (Kemptener Kommunalunternehmen KKU) anzuschließen. Im Klärwerk des AV Kempten kann es nach Stand der Technik gereinigt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird durch das entsprechende Versorgungsunternehmen über ein Niederspannungsnetz vorgenommen.

Hochwasserschutz/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, Tiefgaragen 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.

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 Löschwasserbevorzugung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. 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. 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 Feuerwehzufahrten 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).

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der im Osten naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

Insektenfreundliche Beleuchtung und Vogelschutz

Eine eventuell notwendige Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass das Licht nur nach unten strahlt und nicht in die freie Landschaft, in Gehölze oder in den Himmel abstrahlt. Zur Verminderung des schädlichen Einflusses auf die Umwelt, insbesondere auf die Insektenwelt, sind Natriumdampflampen („Gelblicht“) oder warmweiße LED-Lampen (mit geringem Blauanteil) zu verwenden. Die Gehäuse der Lampen sind insektendicht zu gestalten. Die Leuchtmittel sind mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich zu verwenden.

Falls großflächige Glasfassade vorgesehen sind, sind wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen (z. B. Markierungen mit Punkt- oder Streifenmustern).

Private Spielplatzflächen

Für den Geschosswohnungsbau sind private Spielplatzflächen nach Artikel 7 (2) BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) vorzusehen. Die Ausgestaltung der Spielplätze hat nach DIN 18034 zu erfolgen.

Plangenaugigkeit

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 Stadt Kempten (Allgäu) übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

Höhenlage

Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel und wurde als Nachfolger des Normalnull (NN) eingeführt.

Die Bezugshöhe ist über einen Höhenfestpunkt an der Neuen St.-Alexander-Kirche in Wallenhorst (Landkreis Osnabrück, Niedersachsen) fixiert. NHN-Höhen werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben. Bezugsnetz Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

Einsichtnahme Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke, Gutachten etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 303 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).