

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“

im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend
an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke
93 und 94 (Gemarkung St. Mang)

- Teil I -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke
Bebauungsplansatzung

09.02.2023

Entwurf

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	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	3
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
§ 5	Art der baulichen Nutzung	4
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 7	Bauweise	5
§ 8	Höhenlage baulicher Anlagen	4
§ 9	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	5
§ 10	Verkehrsflächen	6
§ 11	Leitungsrechte	6
§ 12	Geh- und Fahrrechte	6
§ 13	Grünordnung	6
§ 14	Ordnungswidrigkeit	11
§ 15	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
§ 16	Schmutz- und Niederschlagswasser	10
4.3	Örtliche Bauvorschriften	12
§ 17	Dächer	12
§ 18	Einfriedungen	12
§ 19	Geländegestaltung und Stützmauern	13

§ 20	Fassadengestaltung	13
§ 21	Abstandsflächen	13
§ 22	Ordnungswidrigkeit	13
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	14
	Freiflächengestaltungsplan	14
	Immissionsschutz	14
	Altlastenkataster	Fehler! Textmarke nicht definiert.
	Denkmalschutz	16
	Wasserversorgung	16
	Stromversorgung	16
	Hochwasserschutz/Starkregenereignisse	16
	Brandschutz	17
	Landwirtschaftliche Nutzung	17
	Private Spielplatzflächen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
	Plangenaugigkeit	18
	Höhenlage	18
	Einsichtnahme Regelwerke	18

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 den Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ im Bereich südlich der Bischof-Hanberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 (Gemarkung St. Mang) als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

Bundes- Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 1,00 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 19.01.2023. Dem Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ wird die Begründung vom 19.01.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

§ 4 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

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

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist aus der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstwert

Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen in Metern sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Wandhöhe (WH) bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut gemessen von Oberkante des festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodens (EFH).

Die Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Höhe des Firsts gemessen von der Oberkante des festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodens (EFH).

§ 7 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Höhenlage der Hauptgebäude bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) in NHN (NormalHöhenNull).

§ 8 Bauweise

Offene Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend der Planzeichnung sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Terrassenflächen sind auch außerhalb der Bau-räume zulässig, wenn dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

§ 9 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür jeweils ausgewiesenen Bereichen zulässig. Vor Garagen und Carports sind Mindestaufstellflächen von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum freizuhalten.

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (z.B. haufwerk-sporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine).

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen zulässig. Nebenanlagen bis zu einer max. Grundfläche von 6 m² und einer max. First- bzw. Attikahöhe von 2,5 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 11 Leitungsrechte

Leitungsrechte zugunsten der Wasserver- und -entsorgung und Niederschlagsentwässerung sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen. Die Leitungsrechte sind von deren Achse in jede Richtung von Bepflanzung mit Büschen 1,50 Meter und mit Bäumen 3,00 Meter freizuhalten.

§ 12 Geh- und Fahrrechte

Im Bereich des südlichen Garagenhofes ist ein Geh- und Fahrrecht für das östlich gelegene Flurstück 94 Gem. St. Mang eingetragen.

§ 13 Grünordnung

Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind gem. Planzeichnung zu bepflanzen, die Lage der Gehölze ist dabei variabel. Eine Baumreihe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwingend erforderlich.

Je nach Standort sind aus den untenstehenden Listen standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden:

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

Bei der Verwendung von Obstbäumen ist auf heimische, standorttypische und klimagerechte 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 m³ 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 öffentlichen Grünflächen außerhalb der Entwässerungsanlagen 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.

Private Grünflächen

Private Grundstücksbereiche sind zu bepflanzen und zu begrünen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum II. Ordnung aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die zu erhalten festgesetzten Gehölze können hierfür angerechnet werden.

Auf den privaten Grünflächen sind aus nachfolgender Pflanzempfehlungsliste, standort- und klimagerechte Sträucher und Bäume zu verwenden. Standortfremde Ziergehölze sind nur ergänzend als Einzelpflanzen zulässig.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung, außerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsanlagen dienen der Durchgrünung des Gebiets. Zu diesem Zweck sind innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste in einem Pflanzabstand zwischen 1,0 m und 2,5 m (je nach Größe der Strauchart) zwischen den Gehölzen auf mindestens 75 % der jeweiligen Grundstückslänge anzupflanzen und als natürliche Gehölzpflanzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Nebenanlagen und streng geschnittene Heckenstrukturen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

Mulden und Retentionsbecken

Es ist eine Ansaat mit gebietsheimischen Gräser-Kräuter-Saatgut auszuführen. Die Pflege ist durch Mahd – 2x pro Jahr durchzuführen.

Randeinfassungen der Entwässerungsanlagen sind zugunsten einer störungsfreien Pflege nicht zulässig.

Entwässerungsmulden auf privaten Grünflächen sind wie unter § 14 geregelt zu unterhalten.

Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Gingko biloba (nicht heimisch) Fächerblattbaum
- Juglans regia (nicht heimisch) Walnuss
- Larix decidua Europäische Lärche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus cerris (nicht heimisch) Zerreiche
- Robinia pseudoacacia (nicht heimisch) Scheinakazie in Sorten
- Salix alba - Silberweide
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde

- Ulmus resistente Arten gegen Ulmenkrankheit

Bäume II. Ordnung

- Acer campestre Feldahorn
- Alnus in Arten
- Carpinus betulus Hainbuche
- Corylus colurna Baumhasel nicht heimisch
- Fraxinus ornus Blumenesche nicht heimisch
- Fraxinus pennsylvanica 'Summit' Rot-Esche – nicht heimisch
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Prunus sargentii – Bergkirsche – nicht heimisch
- Sophora japonica 'Regent' (nicht heimisch) Schnurbaum
- Sorbus in Arten

Pflanzgrößen

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20
(H, 3xv., mDb, StU. 18/20)

Sträucher

- Amelanchier in Arten
- Berberis in Arten
- Buddleja in Arten (nicht heimisch) Sommerflieder
- Cornus in Arten
- Corylus avellana Waldhasel – nicht heimisch
- Crataegus in Arten
- Deutzia spec. (nicht heimisch) Deutzie in Arten
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Kerria japonica (nicht heimisch) Ranunkelstrauch
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Philadelphus in Arten
- Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
- Rosa Rosen und Wildrosen in Arten
- Salix in Arten

- Sambucus in Arten
- Syringa in Arten
- Viburnum in Arten
- Wigeal – Weigelen 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).

Baumerhalt

Die zu erhaltenden Bäume sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Bei Abgang eines Baumes ist entsprechend der oben genannten Pflanzliste in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sowie die neu gepflanzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen. Die Vorgaben der DIN-Norm 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ sind zu berücksichtigen.

Die Regelungen des 'Merkblatt Baumschutz auf Baustellen' der Stadt Kempten sind einzuhalten. (<https://www.kempten.de/stadtkempten/img/Baumschutz-StadtKempten.pdf>)

Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (z.B. Haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine).

Freiflächengestaltungspläne

Zur Erforderlichkeit von Freiflächengestaltungsplänen im Baugenehmigungsverfahren siehe unter Kapitel 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf maximal 5 % der Grundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 14 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz des Plangebietes sind die Entwässerungsmulden entsprechend der Planzeichnung anzulegen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

§ 15 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser wird über ein separates Kanalnetz entsorgt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine vollständige Versickerung der Niederschlagsabflüsse nicht möglich.

Wild abfließendes Wasser in Richtung Baugebiet ist in die neu zu errichtenden in der Planzeichnung dargestellten Abflussgräben abzuleiten.

Des Weiteren sind baulichen Vorkehrungen innerhalb des Baugebiets zur Ableitung von Niederschlagswasser zu errichten:

Eine Mulde entlang (südlich) der Bischof-Haneberg Straße, inkl. der Querung der geplanten Erschließungsstraße mit einem Durchlass DN 300 mm, gemäß Planzeichnung. Zudem die kleine Abflussmulde vom Straßentiefpunkt in ca. der Mitte der geplanten Erschließungsstraße nach Süden, gemäß Planzeichnung zu errichten.

Der genehmigte Gewässerausbau des Moosgrabens umfasst folgende Bereiche (in Fliessrichtung) und ist wie durch Bescheid vom 09.05.2022 genehmigt (mit Auflagen) vor Umsetzung der Wohnbebauung zu errichten:

- Öffnung bzw. Offenlegung des Moosgrabens
- Zulauf des Niederschlagswasserkanals DN 600 mm aus Richtung Baugebiet über das geplante Regenrückhaltebecken in das Gewässer
- Erstellen eines verrohrten Bypass DN 600 mm (im Bereich Profil 6 der hydraulischen Berechnung)
- Erneuerung der Bachverrohrung DN 600 mm bis zum bisher bereits offenen Moosgraben

Zukünftig ist jede Geländeaufschüttung unterhalb des Baugebiets bis zum jetzigen Beginn des offenen Moosgrabens grundsätzlich zu unterlassen, da dies einen erhöhten Rückstau in Richtung der Baugebietsfläche bedeuten würde.

§ 16 Immissionsschutz

Schlaf- und Kinderzimmer in den Baufenstern WA 1- 5 sind an den der A7 abgewandten Gebäudefassaden zu situieren.

§ 17 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).

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 18 Dächer

Dachform / Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 16° bis 20° zulässig.

Dachmaterialien und Dachbegrünung:

Als Dacheindeckung für Satteldächer der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in dunkelgrauen sowie roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Pultdächer der Hauptgebäude sowie Flachdächer bei Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau muss dabei mind. 15 cm betragen.

Dachüberstand:

Zulässig maximal 1,00 m, winkelrecht gemessen zur Außenwand.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind ab einer Minstdachneigung des Hauptgebäudes von 28° zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 1,80 m.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen:

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 15 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei geneigten Dächern sind Aufständereien auf dem Dach, über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung unzulässig. Die Ausführung hat in geschlossener und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

§ 19 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.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m von der Hauswand zulässig.

§ 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 mit einer maximalen Höhe von 80 cm können, wenn technisch erforderlich ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 21 Fassadengestaltung

Die Doppelhäuser und Hausreihen sind hinsichtlich ihrer Baustruktur (Dachneigung, Dachüberstände, Wandhöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (Farbe und Material der Fassaden und Dächer) aufeinander abzustimmen.

Es sind helle Fassadenfarben zu verwenden. (Hellbezugswert (Albedo) von > 20). Die Verwendung greller Fassadenfarben ist nicht zulässig.

§ 22 Abstandsflächen

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

§ 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 (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, Geländegestaltung und Dachbegrünungen einzureichen.

Immissionsschutz

Die Vorgaben der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sind zu berücksichtigen. Die entsprechenden schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsantrags vorzulegen.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

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 Boden über dem Hilfswert 1 (HW 1) und 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.

Bodenschutz

Bei den 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 (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).

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet 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 19731 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 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 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 Wegebau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Für alle anfallenden Erarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Dem Bauherren wird angeraten im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro erstellen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht zur Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Abfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s. a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, zulässig (vgl. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (vgl. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Einzeldenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung oder teilweise Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand Juli 2008) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, in einer Genehmigung gem. Art. 7 DSchG Bestimmungen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

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.

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 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 Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (WR = Reines Wohngebiet) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen $96 \text{ m}^3/\text{h}$ bzw. $192 \text{ m}^3/\text{h}$ 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 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.

Bei Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ –Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 5 12 BayBO).

Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten (Art. 5 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 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 5 BayBO).

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der im Norden und Osten angrenzenden 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.

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.

Einsichtnahme Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke, Gutachten etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 305 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).