

Kempten^{Allgäu}

Bebauungsplan "Südlich Bischof-Haneberg-Straße"

im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westl. der Flurnr. 93 und 94 (Gmkg. St. Mang)

(beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
7114	1:500		17.01.2019 03.06.2019 09.02.2023 22.06.2023
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		i.A.	

1. PLANZEICHNUNG



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

WR 1 Reine Wohngebiete, hier Typ Nr. 1

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
- FH 10,40 m maximale Firsthöhe, hier 10,40 m
- WH 6,50 m maximale Wandhöhe, hier 6,50 m
- EFH 727,60 m maximale Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe, hier 727,60 m ü. NNH DHHN 2016

2.1.3 Bauweise, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze

2.1.4 Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Garagenhof

2.1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Regenwasserkanal mit Größenangabe

2.1.6 Grünflächen

- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Entwässerungsflächen mit Randeingrünung
- private Grünfläche, Zweckbestimmung: Randeingrünung

2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu pflanzender Baum, Standort veränderbar
- zu erhaltender Baum

2.1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Flächen f. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
- Abflussrichtung
- Regenwasserrückhaltebecken
- Bachverrohrung
- Bachlauf

2.1.9 Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft

2.1.10 Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Garagen und Carports
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

- SD Satteldach
- PD Pultdach

2.3 Hinweise

- vorhandenes Gebäude/ Nebengebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- vorhandener, zu fällender Baum
- geplante Gebäude/ Nebengebäude
- geplante Stellplätze
- geplante Grundstücksgrenze
- Durchlass Regenwassermulde
- Abflussmulde für Starkregen
- Bemaßung, hier 7,00 m

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe	Dachform
Wandhöhe	Firsthöhe
Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe	Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe

3. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 24.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 06.03.2023 bis 17.04.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 06.03.2023 bis 17.04.2023 beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 29.06.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu), 03.07.2023

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Stadt Kempten (Allgäu), 03.07.2023

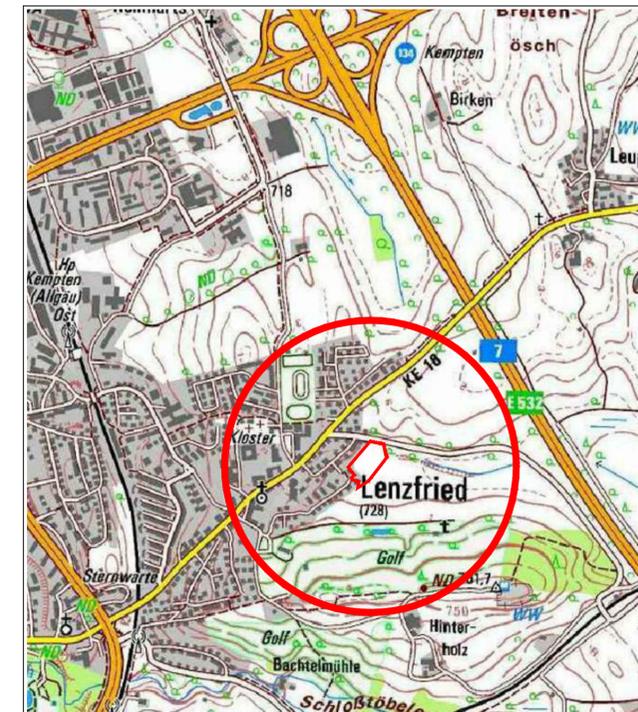
Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde im Amtsblatt vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



Kempten Allgäu

Bebauungsplan
"Südlich Bischof-Haneberg-Straße"
 im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westl. der Flurnr. 93 und 94 (Gmkg. St. Mang)

(beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
7114	1:500		17.01.2019 03.06.2019 09.02.2023 22.06.2023
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke			i.A.

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

22.06.2023

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	Höhenlage baulicher Anlagen	4
§ 8	Bauweise	4
§ 9	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	4
§ 10	Verkehrsflächen	5
§ 11	Leitungsrechte	5
§ 12	Geh- und Fahrrechte	5
§ 13	Grünordnung	5
§ 14	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	9
§ 15	Schmutz- und Niederschlagswasser	9
§ 16	Immissionsschutz	10
§ 17	Ordnungswidrigkeit	10
4.3	Örtliche Bauvorschriften	11
§ 18	Dächer	11
§ 19	Einfriedungen	11
§ 20	Geländegestaltung und Stützmauern	12

§ 21	Fassadengestaltung	12
§ 22	Abstandsflächen	12
§ 23	Ordnungswidrigkeit.....	12
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	13
	Freiflächengestaltungsplan.....	13
	Immissionsschutz	13
	Altlasten	13
	Bodenschutz	13
	Denkmalschutz.....	15
	Wasserversorgung	15
	Stromversorgung.....	15
	Hochwasserschutz/Starkregenereignisse	15
	Brandschutz.....	16
	Landwirtschaftliche Nutzung.....	17
	Plangenaugigkeit.....	17
	Höhenlage	17
	Einsichtnahme Regelwerke	17

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-Haneberg-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), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

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 09.02.2023. Dem Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ wird die Begründung vom 09.02.2023 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. haufwerksporige 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.

Randeffassungen 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 – 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).

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.

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 Bundesautobahn 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.

§ 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 sind die Regelungen der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

§ 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 Hilfwert 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 (gilt bis 31.07.2023). Ab dem 01.08.2023 sind insbesondere die §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F. beim Auf- und Einbringen von Material in und auf den Boden, bzw. in und unter eine durchwurzelbare Bodenschicht zu beachten.

Den 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 Landesamtes für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

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

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 „Hochwassergeschütztes 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 (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 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).

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“

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

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Anlagen

22.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	1
Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB	2
1.2 Plangebiet.....	3
Lage / Größe.....	3
Topographische und hydrologische Verhältnisse	3
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	5
Städtebauliche Situation - Bestand	5
Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung.....	5
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6
Grundzüge der Planung	7
Festsetzungskonzept.....	7
Bauweise.....	8
Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports.....	9
Immissionsschutz	10
Altlasten.....	12
Ver- und Entsorgung.....	12
Örtliche Bauvorschriften	15
1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	17
1.5 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	18
1.6 Kenndaten der Planung.....	19
Anlagen.....	19

Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 weist für den Geltungsbereich in der westlichen Hälfte eine Wohnbaufläche sowie in der östlichen Hälfte eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Fläche für Landwirtschaft wird überlagert durch eine Fläche welche als Erholungsgebiet für Landschaftsbild und Erholung bedeutsamer Landschaftsraum, mit der Priorität „sehr hoch“ eingestuft wird. Des Weiteren ist ein Hinweis auf Auen und grundwassernahe Bereiche in diesem Gebiet angegeben.



Abbildung 1: Auszug aus dem FNP 2009

Der Bebauungsplan nimmt die Vorgaben des Flächennutzungsplans im Sinne des Entwicklungsgebots auf.

Mit der Planung ist sicherzustellen, dass der ländliche Charakter des Ortsteils erhalten bleibt und sinnvoll ergänzt wird. Zugleich ist der Ortsrand zu gestalten und ein Übergang in der Landschaft zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Aufgrund der geringfügigen Abweichung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt, entsprechend § 13a BauGB, nach der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

- Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich),
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000m²,
- Befristung bis zum 31.12.2022 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2024 gefasst werden).
- Die Umweltbelange sind materiell-rechtlich weiter zu prüfen, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren kann, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, wegfallen.

Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs.2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und auch LEP Ziel 3.2; im Einzelnen: Kapitel III 3/2 Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m².

- Der Bebauungsplan "Südlich Bischof-Haneberg-Straße" schließt im Westen (Bebauungsplan Nr. 7111 Lenzfried-Südost) und Westen (unbeplanter Innenbereich) an die vorhandene Wohnbebauung in Lenzfried an.
- Im Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 1,00 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Aufgrund der Größe von weniger als 10.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, der Art der baulichen Nutzung, der vorgesehenen Bauweise und Baudichte sowie der Lage an einem bestehenden Ortsrand wird im vorliegenden Fall das im Rahmen der BauGB-Novellierung aus dem Jahr 2017 befristet eingeführte beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Stadtteils Lenzfried, am östlichen Stadtrand von Kempten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ wird durch die Bischof-Haneberg Straße im Norden, die Bebauung an der Öschstraße und Anna-Straubin-Straße im Nordwesten und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Südosten begrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.040 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gebiet befindet sich am Fuß einer Hanglage. Die Topografie innerhalb des überplanten Bereichs ist relativ eben und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 725,50 m üNN im Nordosten bis 726,50 m üNN. Durch das Plangebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten der verrohrte Moosbach. Die Verrohrung öffnet sich Südlich des Grundstücks in den offenen Moosgraben.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines wassersensiblen Bereichs. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Bei diesen Flächen kann nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Deshalb wurde eine Abflussberechnung durchgeführt.

Die Abflussberechnungen im Zusammenhang mit dem Wohnbaugebiet „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ im Stadtteil Lenzfried / Kempten zeigen im Bestand beim hundertjährigen Abflussereignis wild abfließendes Wasser auf der gesamten Baufläche. Die Baugebietsfläche wird aufgrund der Topografie und der geringen Geländeneigung großflächig eingestaut. Die Berechnung zeigt mehrere Zuflüsse in Richtung der geplanten Baugebietsfläche aus nördlicher und südlicher Richtung.

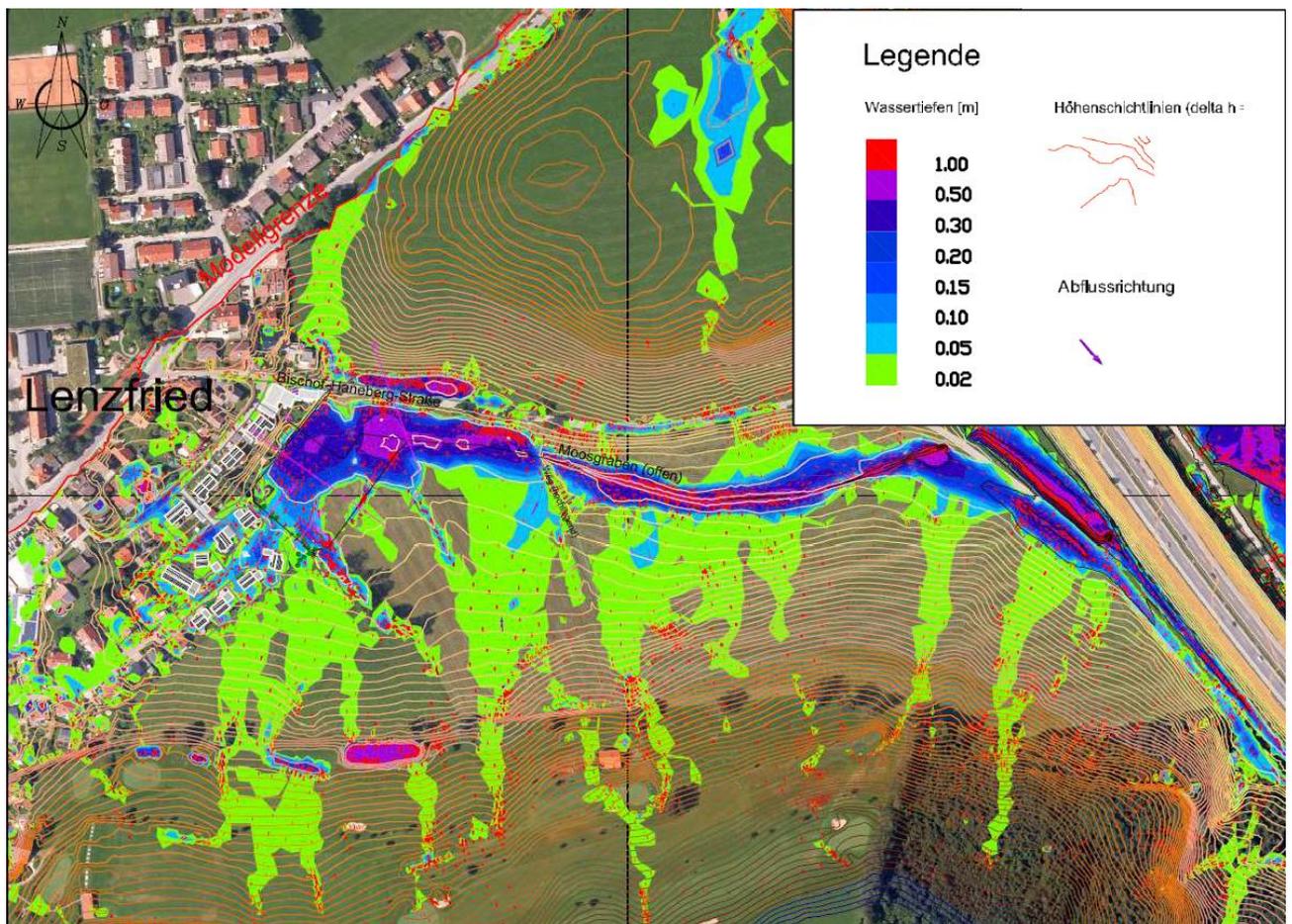


Abbildung 2: Übersichtsplan - Bestand - HQ100 inkl. Klimawandelz. - Wassertiefen (vgl. Anlage)

Erst deutlich unterhalb der Baugebietsfläche erfolgt der Abfluss überwiegend in dem offen verlaufenden Moosgraben. Die Höhe des Einstaus der Baugebietsfläche wird maßgeblich durch die Höhe des unterhalb liegenden Zufahrtswegs der Wiesenfläche (knapp oberhalb des offenen Moosgrabens) bestimmt.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Innerhalb des zu überplanenden Bereichs sind landwirtschaftlich genutzte Weidegrünflächen anzutreffen. Am westlichen Rand des Grundstücks befindet sich eine Esche, welche als erhaltenswert eingestuft wurde. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden. Im Westen und Norden grenzen die bestehenden Wohnsiedlungen am bisherigen Ortsrand von Lenzfried an, die durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet sind.

Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung

Innerhalb des Stadtgebiets von Kempten (Allgäu) befinden sich derzeit mehrere Wohnbauprojekte in der Planungsphase oder stehen bereits in der Ausführung. Dabei wurde zuletzt in erster Linie neuer Wohnraum durch örtliche Bauträger geschaffen, der Schwerpunkt lag hierbei auf mehrgeschossigem und verdichtetem Wohnen, bei der in Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Lagen teilweise bereits Baulücken geschlossen wurden bzw. noch gefüllt werden sollen. Da auch die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser weiterhin nicht nachlässt, forciert die Stadt Kempten parallel die Entwicklung von Baugebieten mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in den Randlagen. Im Flächennutzungsplan von 2009 waren neben der Halde-Nord als große Baufläche für diesen Zweck überwiegend kleinteilige Ortsabrundungen in den dörflichen Bereichen Kemptens vorgesehen. Diese sind neben den neuen Baufeldern am südöstlichen Ortsrand von Lenzfried auch Heiligkreuz-Süd und Hinterbach. Die letzte Wohnbauentwicklung im Ortsteil Lenzfried fand über das Bebauungsverfahren 7113 „Südlich Lenzfrieder Straße“ Anfang 2021 statt.

Bei dem vorliegenden Plangebiet kam der Eigentümer des Grundstücks auf die Stadt zu, mit dem Wunsch dort Wohnraum zu entwickeln. Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Kempten (Allgäu) geprüft, da mit dem Plangebiet der bestehende Ortsrand geeignet abgerundet wird, entsprechend der im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten vorgesehenen Ortsrandarrondierung mit Wohnbauflächen. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das sehr beschränkte Ausmaß der Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar.

Der Ortsteil Lenzfried ist noch überwiegend durch dörfliche Strukturen geprägt. Ein wesentliches Planungsziel für das neue Baugebiet „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ beinhaltet daher eine Fortführung der vorhandenen Baustrukturen. Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich eine effiziente, flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung

soll sich aus städtebaulicher Perspektive in die umgebende Bebauung einfügen und eine harmonische Abrundung und Ergänzung zu dieser schaffen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Trotz der Bedeutung der Nachverdichtung sind das einheitliche Ortsbild des Quartiers und ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft zu sichern.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

In § 1 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen unter anderem landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der in § 1a Abs. 2 BauGB normierte öffentliche Belang der Beschränkung der Umwidmung auf den notwendigen Umfang ist nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Abwägung (§ 1 Abs. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklungen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt." Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Zur Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wurden Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung in der Stadt Kempten und im Ortsteil Lenzfried untersucht, u.a. in einer im Jahr 2013 für das Neubauprojekt Halde-Nord erstellten Wohnungsmarktanalyse und -prognose, die auch die Gesamtstadt betrachtet. Außerdem wurde im Jahr 2021 ein Innenentwicklungskonzept für die Gesamtsadt erarbeitet. Dieses kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass es in Lenzfried nur sehr geringfügige Nachverdichtungspotenziale gibt. Zudem ergab eine im Zuge des Innenentwicklungskonzeptes durchgeführte Umfrage

beiden privaten Grundstückseigentümern, dass eine Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale in den kommenden Jahren nicht vorgesehen ist.

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll neue Bauflächen mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Der Ortsteil Lenzfried verfügt aktuell über keine nennenswerten Baulücken zur Innenentwicklung in vergleichbarem Umfang. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Kempten über steigende Bevölkerungszahlen verfügt und die Nachfrage nach Wohnbauplätzen konstant auf hohem Niveau liegt. Da es sich um eine maßvolle Ergänzung am Rande des Ortsteils Lenzfried handelt, kann die vorhandene Infrastruktur mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Im Ergebnis ist eine reine Innenentwicklung im quantitativen und auch qualitativ notwendigen Maß zur Wohnraumbedarfsdeckung nach aktuellem Stand nicht möglich, so dass die Erforderlichkeit zur Realisierung neuer Wohnbebauung in Lenzfried gegeben ist.

Grundzüge der Planung

Die Erweiterung des Ortsteils umfasst eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus, zwei Doppelhäusern und vier Reihenhäusern. Die Größen der Baugrundstücke bewegen sich dabei zwischen ca. 150 m² und 350 m² für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie ca. 580 m² für das Einfamilienhaus. Der Umfang der Erweiterung wird gegenüber dem bestehenden Ortsteil noch als moderat und angemessen eingestuft. Die Geschossigkeit orientiert sich dabei überwiegend an der umliegenden Bestandsbebauung, ermöglicht werden sollen dabei Gebäudehöhen von maximal zwei bzw., drei Vollgeschossen. Die Dachform für die Hauptgebäude der Einfamilien- und Doppelhäuser soll mit einem klassischen Satteldach vorgegeben werden für die Reihenhäuser mit einem Pultdach, um auch so den Bezug zur Umgebungsbebauung herzustellen. Den Übergang zur freien Landschaft bildet die Anordnung des zu begrünenden und zu bepflanzenden Bachlaufs am südlichen Rand des Baugebiets.

Festsetzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle in einem Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 3 BauNVO. Neben dem Wohnen sind dies z.B. auch Anlagen zur Kinderbetreuung sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Läden die den Bedürfnissen der Bewohner und zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung und der Bestandsnutzung am Ortsrand von Lenzfried.

Entsprechend den Anforderungen des §13b BauGB soll die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen, deswegen und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage bzw. der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt dabei unbeachtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen First- und Wandhöhen als Höchstmaß, festgesetzt um ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung sowie eine harmonische Erweiterung des Ortsrands mit einer aufgelockerten Bebauung zu gewährleisten. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen wurde die in § 17 BauNVO definierte Orientierungswerte für reine Wohngebiete angewendet. Die Werte orientieren sich dabei am Bestand der nach Norden und Westen anschließenden Wohnbebauung. Auch die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich an der Umgebungsbebauung und sehen daher zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss als Vollgeschoss vor, sowie Pultdächer mit drei Vollgeschossen, davon eines zurückversetzt. Ein harmonisches Einfügen zur angrenzenden bestehenden Wohnbebauung wird dadurch planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung eines Maximalwerts der Wandhöhe wird einerseits erreicht, dass eine Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Kubatur ermöglicht wird und zum anderen das für den Bereich typische Erscheinungsbild erreicht werden kann. Gleichzeitig kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt sowie ein einheitliches Siedlungsbild geschaffen werden.

Bauweise

Aufgrund der Ortsrandlage soll eine eher lockere, kleinteilige Bebauung umgesetzt werden. Daher wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel-; Doppel- und Reihenhäuser.

Terrassenflächen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, wenn dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports

Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet wird von Norden über die Bischof-Haneberg-Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Anna-Straubin-Straße auf die Bischof-Haneberg-Straße. Der Straßenquerschnitt beginnt im Zufahrtsbereich des Baugebietes mit einer Gesamtbreite von 7,0 m und wird im weiteren Verlauf verengt. Der Anschluss an die Anna-Straubin-Straße erfolgt mit einer Breite von 6,0 m. Im Straßenraum ist eine Aufweitung auf 7,0 m vorgesehen. In Verlängerung des Verkehrsberuhigten Bereichs in der Anna-Straubin-Straße wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Südwesten des Gebiets wird ein Geh- und Fahrrecht zur südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche festgesetzt, welches die Erreichbarkeit des Grundstücks auch langfristig garantieren und sichern soll.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Stellplätze basiert auf der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Diese sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Der Stellplatzschlüssel ist auf zwei Stellplätze für jede Wohneinheit festgesetzt.

Garagenstellplätze für die nördlich angeordneten Reihenhäuser befinden sich nahe der Gebietszufahrt (8 Garagen-/ Carportstellplätze) sowie im südwestlichen Bereich des Plangebiets (8 Garagen-/ Carportstellplätze).

Bei der Ausweisung der Stellplatz-, Garagen- und Baufenster wurde der Stellplatzschlüssel entsprechend berücksichtigt. Im Plangebiet sind sie innerhalb der Baugrenzen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze/Carports/Garagen zulässig. Um einen offenen Quartierscharakter sicherzustellen, sind vor Garagen und Carports Mindestaufstellflächen von 5m erforderlich. Nur Stellplätze dürfen innerhalb der festgesetzten Grenzen direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Stauraum vor Garage und Carport darf nicht als Stellplatz angerechnet werden, um eine funktionierende Anzahl an Stellplätzen zu erreichen.

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien der festgesetzten Pflasterarten auszuführen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Osten insbesondere durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A7 beeinflusst.

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

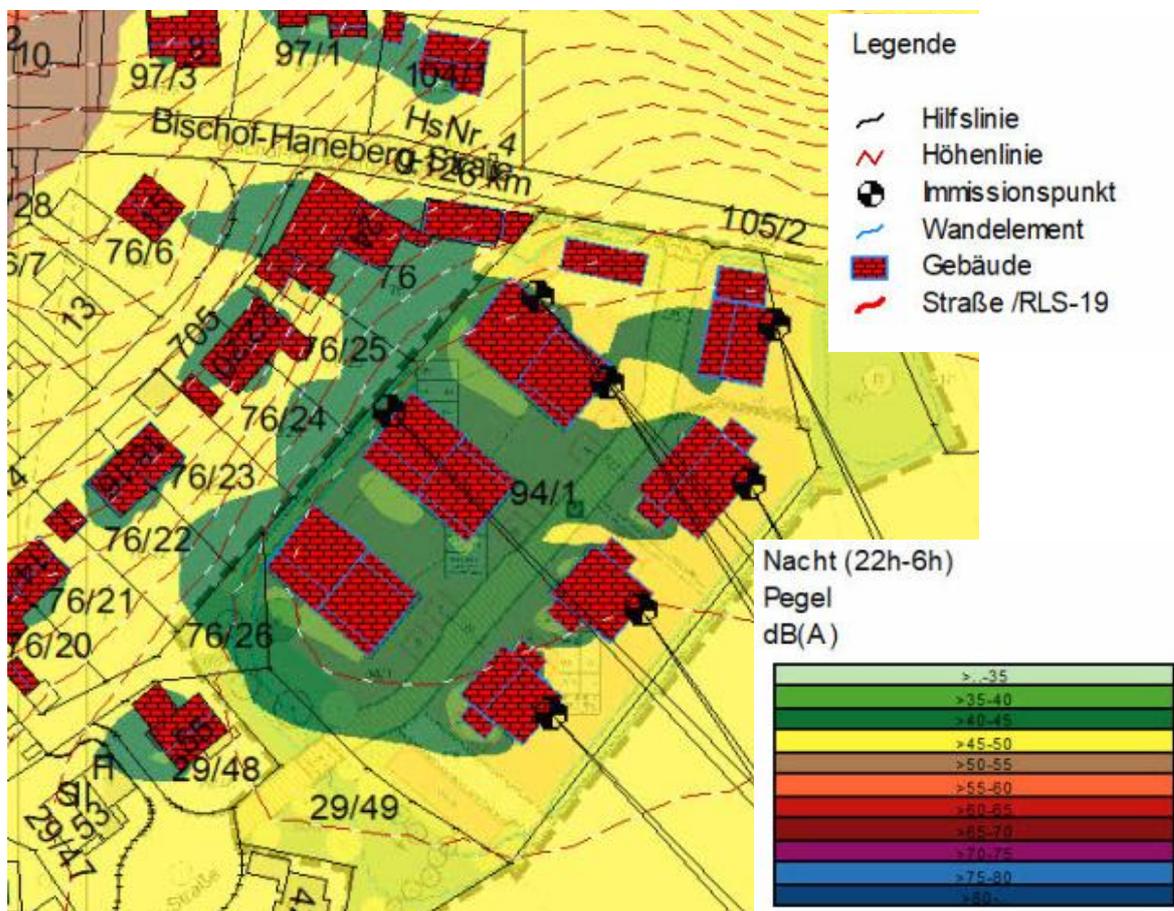
Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm in Reinen Wohngebieten aufgeführt:

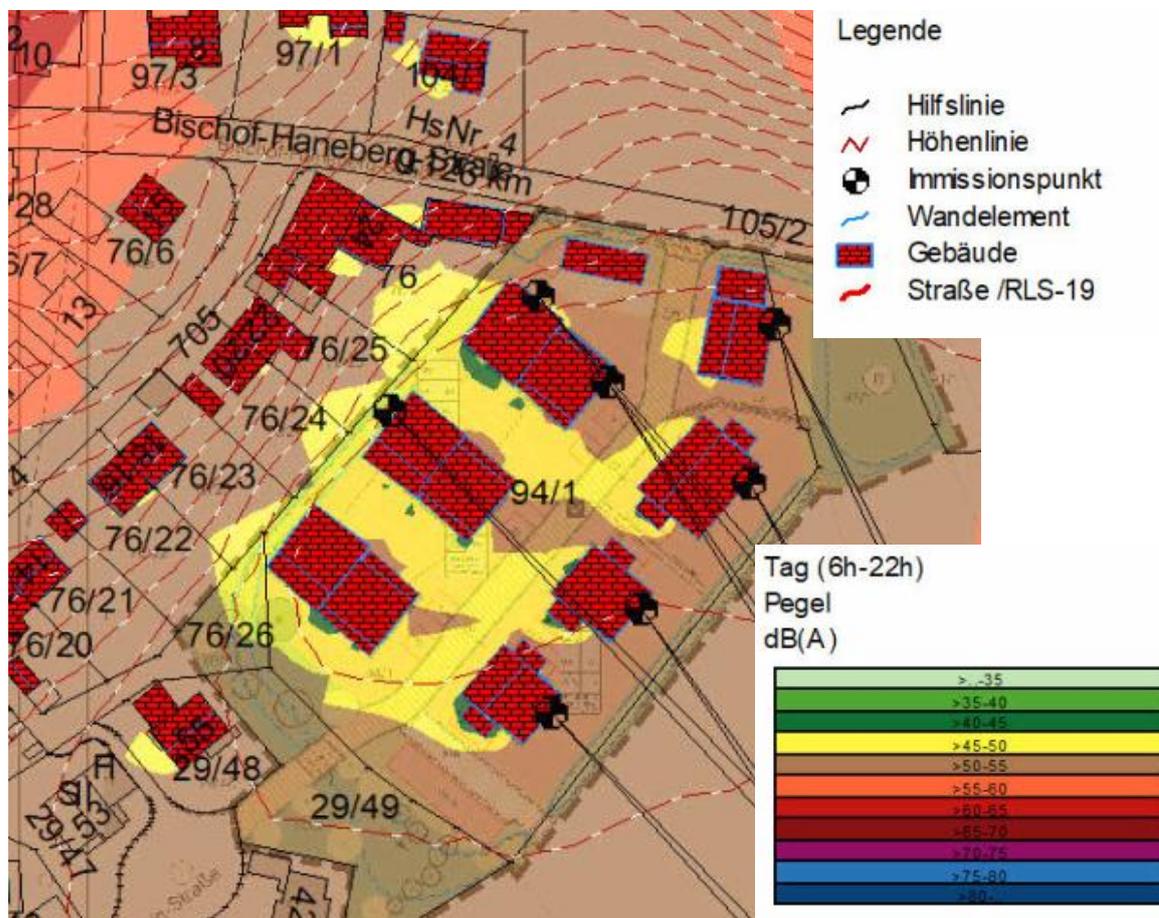
tagsüber 50 dB(A)

nachts 40 dB(A)

Zur Beurteilung, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen in Erwägung gezogen werden müssen, werden regelmäßig die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Sie sind für Allgemeine Wohngebiete wie folgt festgelegt:

Tag	Nacht
Reines Wohngebiet	59 dB(A) 49 dB(A)





Die nördliche und östliche Bebauung im Plangebiet wird vom Verkehrslärm der A 7 belastet. Insbesondere, die der A 7 zugewandten Gebäudefassaden weisen Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum auf.

Am nördlichsten Gebäude im Plangebiet (hier Gebäude 2) treten Überschreitungen der Orientierungswerte (tags/nachts) um bis zu 5/9 dB(A) auf.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden gerade eingehalten bzw. unterschritten.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt, falls bei Erdarbeiten doch Altlasten gefunden würden, ist das weitere Vorgehen unter Hinweise beschrieben.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen).

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen). Das Niederschlagswasser aus den Bauflächen wird zentral über das Trennsystem in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Wasserwirtschaft:

Um die neue Bebauung vor Überflutungen zu schützen sind Geländeaufschüttungen auf der gesamten Baufläche vorgesehen. Die Erschließungsstraße und die Bauflächen sind ca. 1 m über dem derzeitigen Geländeniveau eingepplant. Die Geländeaufschüttung wird so gestaltet, dass ein Oberflächengefälle von Nordwesten nach Südosten innerhalb der Baugebietsfläche entsteht.

Beginnend ab dem derzeitigen offenen Moosbach in westlicher Richtung wird im Folgenden die Gestaltung des Bauwerks zur Ableitung des wild abfließenden Wassers beschrieben (entgegen des Wasserabflusses):

- Wegabsenkung beim Moosgraben

Tieferlegung des, oberhalb des offenen Moosbaches liegenden, landwirtschaftlichen Zufahrtsweges auf eine Höhe von 725,50 müNN auf einer Länge von 15 m (Absenkung zum Bestand max. 29 cm).

- Offenlegung des Moosgrabens – Bypass beim RRB und Ablaufkanal (Bachverrohrung)

Die Bachverrohrung vom offenen Moosbach bis nahe des geplanten Regenrückhaltebeckens, über welches das gesammelte Niederschlagswasser des Baugebiets zugeführt wird, wird erneuert. Der Bereich des zur Öffnung geplanten Moosgrabens (Abflussgraben Süd) schließt nahe des Regenrückhaltebeckens, über einen kurzen Bypass, an diese zu erneuernde Bachverrohrung an. Die Bachverrohrung wird, wie auch der Bypass, mit DN 600 mm erstellt.

Im Bereich südlich des Regenrückhaltebeckens und über dem Bypass wird das Gelände auf eine Höhe von 725,50 müNN angelegt, damit bei einer Überlastung des Kanals eine Abströmung über das Gelände nicht behindert wird.

Der Freibord der Baugebietsfläche zum Wasserspiegel im geöffneten Moosgraben ist mit über 50 cm veranschlagt (vgl. Profile und hydraulische Berechnung).

- Offenlegung des Moosgrabens – Überfahrt mit Furt

An der südlichen Ecke des Baugebiets ist vom dort geplanten Garagenhof eine Überfahrt über den zur Öffnung geplanten Moosgraben (Abflussgraben Süd) zum landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück vorgesehen.

Die Überfahrt wird in Form einer Furt mit einer Überfahrtshöhe auf 725,70 m ü. NN angelegt. Unter der Furt wird ein Rechteck- Stahlbeton Durchlass Breite 1,50 m x Höhe 0,60 m mit einer Sohlhöhe von 725,00 m ü. NN versetzt.

Bei Normalabflüssen erfolgt der Abfluss durch den Durchlass, bei hohen Abflüssen wird die Furt überströmt. Böschungen und Sohle des Abflussgrabens werden durch Wasserbausteine gesichert.

- Abflussgraben West – Überfahrt geplante Erschließungsstraße

Der Abflussgraben West ist teilweise aufgeweitet. Die Sohltiefe im Süden liegt auf 725,42 m ü. NN. Der Abflussgraben steigt nach Norden an (höher als der offengelegte Moosgraben). An der Süd Ecke des Baugebiets wird die Sohle des Abflussgrabens West über eine kleine Rampe (42 cm hoch, mit Wasserbausteinen gesichert) an die Sohle des offen gelegten Moosgrabens angeschlossen.

Bei der Querung des Ablaufgrabens West mit der Erschließungsstraße werden zwei parallel verlegte Rechteck- Stahlbeton Durchlässe mit jeweils einer Breite von 1,50 m x Höhe von 0,60 m und einer Sohltiefe von 725,50 m ü. NN angeordnet.

- Abflussgraben Nord

Die Sohle des Ablaufgrabens Nord steigt ausgehend vom Abflussgraben West kontinuierlich weiter an, so dass am Ende des Grabens, bei der zweiten Häuserzeile, die Grabensohle auf 725,69 m ü. NN liegt.

Im Längsschnitt zur hydraulischen Berechnung ist ersichtlich, dass am Ende des Abflussgrabens Nord der Wasserspiegel einen Zentimeter tiefer liegt als im Bestand, demnach die Nachbargrundstücke nicht nachteilig betroffen sind.

- Abflussgraben südlich der Bischof-Haneberg-Straße

Um wild abfließendes Wasser, das von Norden über die der Bischof-Haneberg-Straße zufließt, zu fassen, wird südlich der Bischof-Haneberg-Straße eine Abflussmulde in Richtung des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt.

Die Querung der geplanten Erschließungsstraße des Baugebiets erfolgt durch das Verlegen eines Kanals StB DN 300 mm.

Diese Abflussmulde dient, wie auch die Abflussgräben West und Nord, zum Eigenschutz des Baugebiets.

- Geländemodellierung im Baugebiet

Die Erschließungsstraße musste aufgrund der Topographie so geplant werden, dass im Baugebiet ein Tiefpunkt entsteht. Bei Starkniederschlägen muss damit gerechnet werden, dass Kanaleinläufe über Straßensinkkästen (durch Verlegungen) nicht voll oder auch gar nicht funktionsfähig sind.

Um von diesem Tiefpunkt eine Abflussmöglichkeit zu schaffen wird, von hier aus, eine kleine Mulde in Richtung des offen gelegten Moosgrabens angelegt.

Die Mulde wird unter anderem durch entsprechende Querneigungen auf Stellplatzflächen hergestellt. Auch diese Abflussmulde dient zum Eigenschutz des Baugebiets.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerk) gesichert. Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von unter- und oberirdischen Anlagen des AÜW nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen des AÜW einzuhalten.

Durch die Summe diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass:

- eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungsereignis für das wild abfließende Wasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz:

Das Plangebiet kann an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform / Dachneigung

Die Dachform für die Hauptbaukörper beschränkt sich bei den Doppel- und Einfamilienhäusern auf das Satteldach, bei Reihenhäusern auf das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorbildern.

Auf Reihenhäusern mit Pultdach sowie Carports und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, sie dienen dabei sowohl ökologischen Zielen als auch zugunsten klimaschonender Bauweisen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 15 cm. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrüntem Dachern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingestuft.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt dennoch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude zu steile Dächer und eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Dachüberstände

Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Dachaufbauten:

Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf die Abstände dieser Bauteile untereinander und zum Ortsgang. Ab einer Dachneigung von 28° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 28° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell der Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Dachmaterialien und Farben:

Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen sowie Aspekten zum Klimaschutz. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Dunkelgrau (Anthrazit) führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortsbildes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß gut in die landschaftliche Situation ein. Glänzende Materialien werden ausgeschlossen.

Einfriedungen:

Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen sowie eine Höhenbegrenzung erforderlich. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe soll im Hinblick auf die verdichtete Bauweise mit kleinen Grundstücksgrößen im Quartier ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Raum - gewährleistet werden. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und müssen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten.

Geländegestaltung/Stützmauern:

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. In Einzelfällen, welche durch die schwierige Entwässerungssituation bedingt sind, können über die Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB Stützmauern auch bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen werden.

1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur- und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Festgesetzt ist, dass die nicht baulich genutzten Bereiche als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Zufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Mit der Festsetzung von Straßenbäumen, den öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie der Festsetzung der Privatgrundstücke als Gartenflächen soll der grüne Charakter der Siedlung zusätzlich unterstrichen werden.

Nach Süden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die die Biodiversität in diesem Bereich nachhaltig stärken soll. Die Bereiche der Randeingrünung sind deshalb mit einer Bindung zur Begrünung und Bepflanzung versehen. Zusätzlich zum Bebauungsplan sind die geschützten Bäume sowie die Ortsrandeingrünung über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten.

Artenschutz

Nachdem Tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei der Durchführung des Bauvorhabens nicht erfüllt werden, ist es nicht erforderlich, gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG hinsichtlich der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zuzulassen.

Wasserbewirtschaftung

Für den Umgang mit Niederschlagswasser ist ein Entwässerungskonzept vorgesehen, die im Rahmen der Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind. Die Entwässerung der Grundstücke sowie der Erschließungsstraße erfolgt über die zu errichtenden Mulden und den Regenwasserkanal.

1.5 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Im Rahmen der Planung wurde ein Energiekonzept erstellt, in dem die verschiedenen Wärmeversorgungsalternativen geprüft wurden (u.a. Erdgas, Holzpellets, Erdwärmepumpen). Im zweiten Untersuchungsschritt wurden fossile Brennstoffe nicht weiter berücksichtigt. Im Ergebnis können laut Gutachten Wärmepumpen und Holzpelletsanlagen sowohl mit als auch ohne PV-Anlagen unter fachlichen Gesichtspunkten empfohlen werden und führen zu einer zeitgemäßen und klimaschonenden Siedlungssituation. Da der Bebauungsplan diesbezüglich keine verbindlichen Festsetzungen treffen kann, wurden sowohl Baustandard als auch Wärmeversorgung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Weitere folgende Maßnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt: Pultdächer, Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen, Teile der privaten Grünflächen sind mit einer Pflanzbindung versehen, Festsetzung von Flächen die dem Erhalt sowie der Neupflanzung von Bäumen dienen, Dachflächen werden zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt.

1.6 Kenndaten der Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 10.035 m ²
davon	
Bauflächen (reines Wohngebiet)	ca. 5.662 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 303 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich)	ca. 913 m ²
Öffentliche Grünflächen (allgemein)	ca. 2.013 m ²
Private Grünfläche (allgemein)	ca. 935 m ²
Wasserflächen	ca. 78 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 131 m ²
Voraussichtliche Anzahl Wohneinheiten (WE)	Ca. 20

Anlagen

Anlage vom 20.03.2020 Energiekonzept, egrid

Anlage vom 26.03.2019 Geotechnischer Bericht; Udo Bosch, Diplom Geologe

Anlage vom 16.10.2020 Untersuchung zu wild abfließendem Wasser;

Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann