

Stadt Kempten (Allgäu)

Wohnmobilpark am Illerstadion

im Bereich nördlich des Illerstadions und westlich des  
Augartenwegs

- Teil I -

Planzeichnung  
Planzeichenerklärung  
Verfahrensvermerke  
Bebauungsplansatzung

22.06.2023

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

|            |   |          |
|------------|---|----------|
| <b>1</b>   | <b>Planzeichnung .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>2</b>   | <b>Planzeichenerklärung .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2.2</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2.3</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>3</b>   | <b>Verfahrensvermerke .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>4</b>   | <b>Bebauungsplansatzung .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>   | <b>4</b> |
| § 1        | Räumlicher Geltungsbereich .....  | 5        |
| § 2        | Bestandteile der Satzung .....  | 5        |
| § 3        | Inkrafttreten des Bebauungsplans .....  | 5        |
| <b>4.2</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>   | <b>5</b> |
| § 4        | Art der baulichen Nutzung .....   | 5        |
| § 5        | Maß der baulichen Nutzung .....   | 6        |
| § 7        | Verkehrsflächen .....   | 7        |
| § 8        | Behandlung von Niederschlagswasser .....  | 7        |
| § 9        | Öffentliche und private Grünflächen .....   | 7        |
| § 10       | Grünordnung .....   | 7        |
| § 11       | Bodenschutz / wasserdurchlässige Flächen .....  | 7        |
| § 12       | Verwendung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung .....  | 7        |
| § 13       | Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens .....  | 8        |
| <b>4.3</b> | <b>Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a<br/>Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB</b> | <b>8</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>4.4</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>                       | <b>9</b>  |
| § 14       | Solarthermie-, Photovoltaikanlagen.....                     | 9         |
| § 15       | Dachbegrünung .....   | 9         |
| § 16       | Einfriedungen.....  | 9         |
| § 18       | Werbeanlagen .....  | 9         |
| § 19       | Ordnungswidrigkeit.....                                     | 9         |
| <b>4.5</b> | <b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b> | <b>10</b> |
|            | Regelwerke.....   | 10        |
|            | Altlastenkataster .....                                     | 10        |
|            | Naturnahe Anlage und Pflege der Wiesenstreifen .....        | 10        |
|            | Immissionsschutz / Baugenehmigungsbescheid .....            | 10        |
|            | Baugenehmigungsverfahren / Freiflächenplan .....            | 10        |

## **1 Planzeichnung**

siehe Planzeichnung

## **2 Planzeichenerklärung**

siehe Planzeichnung

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

siehe Planzeichnung

### **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

siehe Planzeichnung

### **2.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

siehe Planzeichnung

## **3 Verfahrensvermerke**

siehe Planzeichnung

## 4 **Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan Wohnmobilpark am Illerstadion als Satzung.

### 4.1 **Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

#### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

#### Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### Bayerische Bauordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.

#### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet nördlich des Illerstadions, südlich des Illerdamms und westlich des Augartenwegs.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Wohnmobilpark am Illerstadion“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 22.06.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 22.06.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

## **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Wohnmobilpark am Illerstadion“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Für die im Bebauungsplan mit SO gekennzeichneten Bereiche wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilpark“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen:

- Stellplätze für die temporäre Unterbringung von bis zu 5 Nächten von selbstangetriebenen Wohn- bzw. Reisemobilen in den ausgewiesenen Bereichen. Für die o.a. Nutzungen ist einmalig im Kalenderjahr eine Unterbringung in den ausgewiesenen Stellplatzbereichen von bis zu 15 Nächten zugelassen.
- Anlagen und Gebäude für:
  - o WC- und Sanitäreinrichtungen
  - o Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen,
  - o Platzverwaltung

in den durch Baugrenzen festgesetzten Bereichen. Ausnahmsweise können sonstige, der Hauptnutzung funktional zugeordnete Anlagen und Gebäude, in den durch Baugrenzen festgesetzten Bereichen zugelassen werden.

- die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden untergeordneten Nebenanlagen zur Strom-, Trink- und Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Bedingtes Baurecht:

- Innerhalb der Baugrenzen des SO-1 sind nach Nutzungsaufgabe der o.a. zulässigen Anlagen und Gebäude Stellplätze für die temporäre Unterbringung von bis zu 5 Nächten von selbstangetriebenen Wohn- bzw. Reisemobilen zulässig.

Grundsätzlich unzulässig sind:

- Wohnnutzungen
- Saison- oder Dauercamping
- Zelte, Mobilheime, Wochenendhäuser, Wohnwagen
- Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO
- Fremdwerbeanlagen

## **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,8.

### Zahl der Vollgeschosse

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

### Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,0m, gemessen vom Rohfußboden bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern bzw. Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.

## **§ 6 Bauweise und Abstandsflächen**

Innerhalb des SO-1 gilt die offene Bauweise – im Bereich SO-2 die abweichende Bauweise.

Abstandsflächen im SO-1 bemessen sich nach der BayBO.

Abstandsflächen im SO-2 sind auf 0,2H, mindestens 1 m reduziert.

## **§ 7 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

## **§ 8 Behandlung von Niederschlagswasser**

Das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil festgesetzten Retentionsmulden einzuleiten und dort zurückzuhalten und teilweise zu verdunsten. Anschließend ist es über Überlaufschächte und einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in die Iller einzuleiten.

## **§ 9 Öffentliche und private Grünflächen**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

## **§ 10 Grünordnung**

Auf den privaten Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung Gehölze aus der jeweils gültigen, aktuellen „Galk Liste (Deutsche Gartenamtleiterkonferenz)“ zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann dabei um bis zu 2 m von der Planzeichnung abweichen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und im Randbereich des Wohnmobilparks sind mit Magersubstrat anzulegen und mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft einzusäen.

## **§ 11 Bodenschutz / wasserdurchlässige Flächen**

Zur Befestigung der Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Abweichend davon können bis zu vier Stellplätze barrierefrei (z. B. in dränfähigem Betonsteinpflaster) befestigt werden.

## **§ 12 Verwendung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-



Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.

### **§ 13 Ausschluss des Genehmigungsverfahrens**

Das Genehmigungsverfahren wird für alle gewerblichen Bauvorhaben auf der Grundlage von Art 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen.

## **4.3 Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

Durch den Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche bzw. Sportplatzbereich überplant. Die durch den Eingriff verursachte Höhe von 7.990 Wertpunkten wird durch die Zuordnung von Wertpunkten im selben Umfang kompensiert.

Die Abbuchung erfolgt von folgender Ökokontofläche/-maßnahme:

- Flur-Nr. 338 Gemarkung St. Mang (zwischen A 7 und Kaufbeurer Straße unmittelbar nördlich der Anschlussstelle Leubas)
- Maßnahmen: u.a. Schaffung eines Retentionsraums durch Gestaltung einer großen Geländemulde im nördlichen Grundstücksteil, Öffnung eines verdolten Gewässers (Felbener Bach) in diesem Bereich, Einsaat einer Feuchtwiese um den Bachlauf, extensive Grünlandnutzung auf der Gesamtfläche

Die genaue benötigte Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des Weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt. Der Erwerb der Ökopunkte erfolgt rechtzeitig vor Satzungsbeschluss nach Herstellung des Einvernehmens mit den zuständigen Fachbehörden. Der Nachweis über die Umbuchung/Zuordnung der o.g. Ökopunkte wird der Unteren Naturschutzbehörde noch vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

## 4.4 Örtliche Bauvorschriften

### § 14 Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Bei geneigten Dächern sind die Anlagen in die Dachfläche zu integrieren oder als dachparallele Anlage mit maximal 15 cm Dachabstand auszuführen. Der Dachabstand wird rechtwinkelig zur Dachfläche von der Dachhaut bis zur Oberkante der Anlage gemessen.

Auf Flachdächern sind die Anlagen in der Lage parallel und bis zur Höhe der Attika zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen bis zu maximal 1,0m Anlagenhöhe unter Einhaltung eines Mindestabstands zur Attika von 2,0m zulässig.

Fassadenanlagen sind parallel zur Außenwand auszuführen.

### § 15 Dachbegrünung

Flachdächer im SO 2 sind mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Diese Regelung entfällt, sofern die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen nach Art 44a BayBO erfüllt werden.

### § 16 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60m zulässig. Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

### § 17 Stützmauern

Stützmauern sind als Ausnahme bis zu einer Höhe von 50cm zulässig, sofern diese keine störende Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild bewirken.

### § 18 Werbeanlagen

Zulässig ist eine, dem Wohnmobilpark dienende Werbeanlage. Die Anlage ist zulässig bis zu einer Anlagenhöhe von 3m gemessen vom natürlichen Boden und einer Gesamtansichtsfläche von 15m<sup>2</sup>. Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

### § 19 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).

## **4.5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Regelwerke**

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke und DIN Normen können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **Altlastenkataster**

Altlastenbereiche bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt. Im Bereich des Plangebiets wurden in den Auffüllungen PAK nachgewiesen die eine Einstufung des beprobten Materials in Z 1.2 bedingen. Abzufahrendes Material ist daher auf Haufwerken zwischenzulagern und durch einen Altlastensachverständigen mit abschließender Deklaration zu beproben, um eine schadlose Entsorgung bzw. Wiederverwertung sicherzustellen.

### **Naturnahe Anlage und Pflege der Wiesenstreifen**

Die Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und im Randbereich des Wohnmobilparks sind mit Magersubstrat anzulegen und mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft einzusäen. Die Pflege der Flächen sollte durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr erfolgen. Der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden.

### **Immissionsschutz / Baugenehmigungsbescheid**

Für den Wohnmobilpark ist An- und Abfahrtsverkehr im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr grundsätzlich untersagt.

Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist im gesamten Wohnmobilparkbereich strikte Nachtruhe einzuhalten. Die dargestellten Immissionschutzbelange sind durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### **Baugenehmigungsverfahren / Freiflächenplan**

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierten Freiflächenplan mit Darstellung der vorgesehenen Begrünungs- und Ersatzpflanzungen im Maßstab 1:200 unter Angabe von Arten und Pflanzqualitäten einzureichen. Im Plan sind zudem die Standorte und Art der Außenbeleuchtung und der Nachweis der Insektenfreundlichkeit nachzuweisen.