

# Kempten<sup>Allgäu</sup>

## Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“

im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparcs, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
567	1:500		28.07.2022 22.09.2022 16.03.2023 20.07.2023
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		i.A.	

# 1. PLANZEICHNUNG

<b>WA 1</b> Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb EFH max. GH s. Planeinschrieb o FD	<b>GRZ 0,4</b>	<b>WA 2</b> Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb EFH max. GH s. Planeinschrieb a FD	<b>GRZ 0,4</b>	<b>MU 1</b> Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb EFH max. GH s. Planeinschrieb a FD	<b>GRZ 0,45</b>	<b>MU 2</b> Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb EFH max. GH s. Planeinschrieb a FD	<b>GRZ 0,5</b>	<b>MU 3</b> Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb EFH max. GH s. Planeinschrieb o FD	<b>GRZ 0,4</b>	<b>SO 1</b> Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb EFH max. GH s. Planeinschrieb a FD	<b>GRZ 0,7</b> Nahversorgung	<b>SO 2</b> Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb EFH max. GH s. Planeinschrieb a FD	<b>GRZ 0,55</b> Quartiersgarage	<b>SO 3</b> Zahl der Geschosse s. Planeinschrieb EFH max. GH s. Planeinschrieb a FD	<b>GRZ 0,75</b> Büroraum
--	----------------	--	----------------	--	-----------------	--	----------------	--	----------------	--	---------------------------------	--	------------------------------------	--	-----------------------------



# 2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Algemeine Wohngebiete
  - Urbane Gebiete
  - Sonstige Sondergebiete
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 3 Vollgeschosse
  - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe, z.B. 701,50 ü. NNH ± 30 cm Unter-/Überschreitung
  - max. GH maximale Gebäudehöhe, z.B. 14,00 m
- 2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
  - Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Tiefe der Abstandsflächen
- 2.1.4 Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- PLATZ Platz
  - MOBILITÄTSDREHSCHIBE Mobilitätsdrehscheibe
  - Parkplatz F+R Fuß- und Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtsbereich Tiefgarage/Quartiersgarage
  - Anlieferungszone Nahversorgung
- 2.1.5 Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
  - Spielplatz
  - Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses, hier Retentionsfläche
- 2.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- zu pflanzender Baum, Pflanzgebote (pfg) 1-7: s. textliche Festsetzungen § 19
  - zu erhaltender Baum, Pflanzbindung (pfb) 2
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (pfb) 1
- 2.1.7 Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Tiefgarage/ Stellplätze mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GR,FR,LR)
  - Lärmschutzmaßnahme (passiv): Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzungen § 18)
  - Versorgungsfläche, hier Trafostation
- ### 2.2 Örtliche Bauvorschriften
- FD Flachdach
- ### 2.3 Nachrichtliche Übernahmen
- ### 2.4 Hinweise
- Verkehrs-Begleitgrün
  - vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
  - geplante Gebäude
  - vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
  - Straßen- und Wegebegrenzung, topografische Grenzen
  - Bemaßung, hier 15 m
  - Wertstoffinsel
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Geschosse                               |                                   | Bauweise | Dachform |
|---------------------------|--|-----------------------------------|----------|----------|
|                           | Erdgeschossfußbodenhöhe in Normalhöhepunkt (NNH) | maximale Gebäudehöhe in Meter (m) |          |          |
|                           |  |                                   |          |          |
- geplante Höhen der Oberkante der Verkehrsflächen in ü. NNH als Höhenbezugspunkte, hier 700,50

# 3. VERFAHRENSVERMERKE

**Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 28.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2022 in der Zeit vom 17.10.2022 bis 02.12.2022.

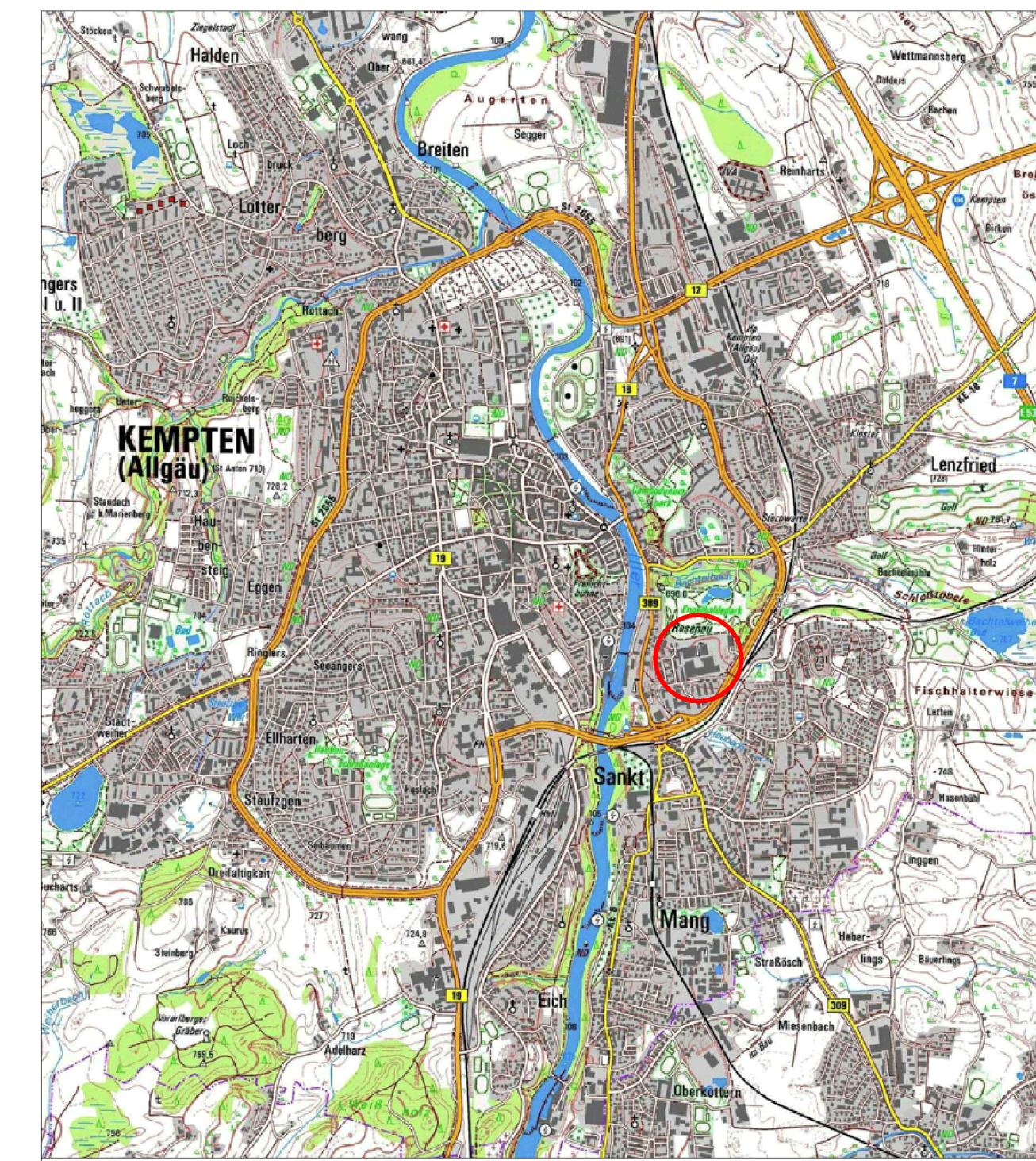
**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis 15.05.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2023 gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2023 bis 15.05.2023.

**Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 27.07.2023 den Bebauungsplan "Parkstadt Engelhalde" bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom 20.07.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu), 31.07.2023

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister



**Kempten Allgäu**

**Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“**

im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherwegs, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße

Plan-Nr. 567	Maßstab 1:500	Datum 28.07.2022 22.09.2022 16.03.2023 20.07.2023
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt

I.A.

## Stadt Kempten (Allgäu)

### Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“

Nr. 567

im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks,  
westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und  
östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße

- Teil I -

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

28.07.2022

22.09.2022

16.03.2023

20.07.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planzeichnung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
§ 2	Bestandteile der Satzung .....	6
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen .....	6
§ 4	Inkrafttreten des Bebauungsplans .....	6
§ 5	Berichtigung des Flächennutzungsplanes .....	6
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
§ 6	Art der baulichen Nutzung .....	7
§ 7	Maß der baulichen Nutzung .....	8
§ 8	Bauweise .....	9
§ 9	Tiefe der Abstandsflächen (TA) .....	10
§ 10	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	10
§ 11	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	11
§ 12	Versorgungsflächen .....	11
§ 13	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen .....	11
§ 14	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	11
§ 15	Öffentliche und private Grünflächen .....	12
§ 16	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12

§ 17	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GR, FR, LR) .....	14
§ 18	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	14
§ 19	Grünordnung .....	15
§ 20	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, zur Herstellung des Straßenkörpers .....	18
§ 21	Ordnungswidrigkeit.....	18
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>19</b>
§ 22	Dächer .....	19
§ 23	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	19
§ 24	Fassadengestaltung/ Fassadenbegrünung .....	20
§ 25	Einfriedungen .....	20
§ 26	Geländegestaltung und Stützmauern .....	20
§ 27	Werbeanlagen.....	20
§ 28	Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan.....	21
§ 29	Ordnungswidrigkeit.....	21
<b>4.4</b>	<b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>	<b>22</b>
	Regelwerke .....	22
	Artenlisten .....	22
	Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen.....	24
	Altlastenkataster.....	25
	Stellplätze und Tiefgarage .....	26
	Höhenbeschränkung Sichtfelder.....	26
	Abwasserbeseitigung .....	26
	Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser .....	27
	Überflutungsnachweis .....	27
	Wasserversorgung.....	27
	Wertstoffinsel .....	27
	Barrierefreies Bauen – Inklusion .....	27

Bodenschutz.....	27
Schallschutz .....	29
Brandschutz .....	29
Baumschutz .....	30
Denkmalschutz .....	30
Wild abfließendes Wasser/Starkregenereignisse .....	31
Geothermie.....	31
Empfohlene vorbeugende Artenschutzmaßnahmen .....	32
Plangenaugigkeit .....	32

## **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 „Parkstadt Engelhalde“ im Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße als Satzung.

### 4.1 Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

#### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

#### Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) 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), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.

#### Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.



**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 6,89 ha.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 20.07.2023. Dem Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“ wird die Begründung vom 20.07.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

**§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Parkstadt Engelhalde" treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die von der Überplanung betroffenen bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Nördl. der Leonhardstraße“ (Nummer 561) und 1. Änderung zum Bebauungsplan „Nördl. der Leonhardstraße - Wertstoffhof“ (Nummer 561-1) außer Kraft.

**§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

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

**§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans "Parkstadt Engelhalde" im Wege der Berichtigung angepasst.

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 6 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt:

#### WA 1-2 – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

#### MU 1-3 – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Einzelhandelsbetriebe werden auf nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente und in Summe einer maximalen Gesamtverkaufsfläche im MU 1 auf 75 m<sup>2</sup> und im MU 2 auf 150 m<sup>2</sup> beschränkt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im MU 1-3 und Einzelhandelsbetriebe im MU 3 in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

#### SO 1 – Sonstiges Sondergebiet „Urbane Nutzung mit Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind im Erdgeschoss:

- Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> (Vollsortimenter mit anteilig max. 15% Non-Food-Artikeln). Zusätzlich darf dieser durch kleinteilige Angebote (3x 50 m<sup>2</sup>) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf

- Sanitätswaren
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Blumen/ Floristik

Innenstadtrelevante Sortimente entsprechend der Kemptener Sortimentsliste (EHK Kempten 2019) sind ausgeschlossen.

Zulässig sind in den Obergeschossen:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroräume,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

#### SO 2 – Sonstiges Sondergebiet „Quartiersgarage“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Garagengebäude (Parkhäuser) und Garagengeschosse,
- Tiefgaragen,
- Elektrotankstellen,
- mit den o.g. Nutzungen in Zusammenhang stehende Neben-/ Infrastruktureinrichtungen (z.B. Technikräume, öffentliche Toiletten, etc.),
- gebäudeintegrierte Trafostation.

#### SO 3 – Sonstiges Sondergebiet „Quartiersauftakt – Büro-, Gewerbe- und Handelsnutzung“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment und in Summe einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **§ 7 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl GRZ

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO

- im WA 1-2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80
- im MU 1-3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90
- im SO 1-3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90

überschritten werden. Die unterirdischen Bauteile sind mit einer Erdüberdeckung von im Mittel 0,60 m zu versehen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine erhöhte Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m vorzusehen. Diese

erhöhten Bereiche und die Bereiche über den Tiefgaragenrampen sind nicht auf die mittlere Erdüberdeckung von 0,60 m anzurechnen.

#### Zahl der Geschosse

Die maximal zulässige Zahl der Geschosse ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

#### Gebäudehöhe (GH)

Die zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen und ist bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. die in der Planzeichnung eingetragene Bezugshöhe für die Quartiersgarage im SO 2 und die Tiefgaragenzufahrten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens an. Die EFH wird in Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die festgesetzte EFH bzw. Bezugshöhe darf bis 0,30 m über- oder unterschritten werden.

Im WA 2 darf die festgesetzte EFH in den südlichen Teilen der Baufenster am Platz ausnahmsweise zur Umsetzung von Wohnnutzung um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern wird bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) an der Oberkante Attika gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe darf gemessen von der Attikaoberkante durch haustechnische Anlagen (wie z.B. Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage, Aufzugsanlagen, etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,00 m von der Attika eingerückt werden.

### **§ 8 Bauweise**

#### Offene / abweichende Bauweise

Die zulässigen Bauweisen sind den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

o: offene Bauweise

a: abweichende Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Sonstigen Sondergebieten 2 und 3 sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

#### Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,0 m auf einer maximalen Breite von 6,0 m überschreiten. Für Terrassen sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Alternativ kann das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Grünflächen entwässert werden.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf bis zu maximal 5% des jeweiligen Baufelds zulässig.

## **§ 9 Tiefe der Abstandsflächen (TA)**

WA 1-2: An den in der Planzeichnung mit TA gekennzeichneten Bereichen im WA 1-2 sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 5 BayBO zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang der mit TA gekennzeichneten Bereiche wird auf 0,2 H festgesetzt. Jedoch darf eine Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 Meter nicht unterschritten werden.

MU 1: Für die möglichen Balkonbauten auf der Ostseite der Bestandsgebäude 3, 4 und 5 sowie die ergänzende Hofbebauung werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 BayBO abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang des mit TA gekennzeichneten Bereichs wird auf 0,2 H festgesetzt. Jedoch darf eine Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 Meter nicht unterschritten werden.

MU 2/ SO 3: An dem in der Planzeichnung mit TA gekennzeichneten Bereich im MU 2/SO 3 ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine geringere Abstandsfläche als nach Art. 6 Abs. 5 BayBO zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsfläche entlang des mit TA gekennzeichneten Bereichs wird auf 0,2 H festgesetzt. Jedoch darf eine Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 Meter nicht unterschritten werden.

SO 1: An dem in der Planzeichnung mit TA gekennzeichneten Bereich an der nordöstlichen Ecke des SO 1, in dem die öffentliche Verkehrsfläche direkt an das Baufenster angrenzt, ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine geringere Abstandsfläche als nach Art. 6 Abs. 5 BayBO zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsfläche entlang des mit TA gekennzeichneten Bereichs wird auf 0,2 H festgesetzt. Jedoch darf eine Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 Meter nicht unterschritten werden.

In allen weiteren Bereichen gelten die Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBO.

## **§ 10 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

### Stellplätze, Garagen

Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

Die unterirdischen Bauteile sind mit einer Erdüberdeckung von im Mittel 0,60 m zu versehen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine erhöhte Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m vorzusehen. Diese erhöhten Bereiche und die Bereiche über den Tiefgaragenrampen sind nicht auf die mittlere Erdüberdeckung von 0,60 m anzurechnen.

### Öffentliche Fahrradstellplätze

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und „Mobilitätsdrehscheibe“ sowie im Bereich des „Kreativquartiers“ sind eine feste Anzahl an

öffentlichen Fahrradstellplätzen im Zuge der noch zu konkretisierenden Freianlagenplanung nachzuweisen:

- Platz: mind. 20 Fahrradstellplätze
- Mobilitätsdrehscheibe: mind. 20 Fahrradstellplätze
- Kreativquartier: mind. 15 Fahrradstellplätze

#### Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück eine freistehende Nebenanlage im Sinne von §14 BauNVO als Gebäude mit maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Höhe von 2,5 m für das Unterstellen von Fahrrädern und Müll zulässig.

### **§ 11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz“, „Mobilitätsdrehscheibe“, „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

#### Zufahrt Tiefgaragen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden die Zu- und Ausfahrten für die Tiefgaragen in der Lage festgesetzt.

#### Anlieferung Nahversorger

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird die Anlieferzone des Nahversorgers in der Lage festgesetzt.

### **§ 12 Versorgungsflächen**

Für die Versorgungsfläche ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist eine Trafostation zur Stromeinspeisung zulässig.

### **§ 13 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig, unterirdische Leitungen sind nach den allgemeinen Regeln der Technik auszuführen.

### **§ 14 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über Flächenversickerung dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen. Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlagswasserableitung zulässig. Wo möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser durch offene Rückhaltung in muldenförmig ausgebildeten Flächen oder Gräben sowie durch technische Einrichtungen wie Zisternen zwischenzuspeichern, zu halten und gedrosselt abzuleiten.

Im „Grünen Korridor“ ist eine Retentions- und Versickerungszone als Mulden-Rigolen-System mit einer maximalen Tiefe von 30 cm anzulegen. Für Starkregenereignisse sind Notüberläufe an das Rohrleitungssystem der Niederschlagswasserableitung zulässig.

## **§ 15 Öffentliche und private Grünflächen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche und private Grünflächen gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

### Öffentliche Grünflächen

Baumbestandene Grünfläche zwischen Grundstücksgrenze und Engelhaldepark:

Die vorhandene öffentliche Grünfläche ist als Teil des Engelhaldeparks dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auslichtungen des vorhandenen Gehölzaufwuchses sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten zulässig.

Verkehrsbegleitgrünfläche nordwestlich des Schumacherrings:

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsbegleitgrünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### Private Grünflächen

Grüner Korridor:

Der grüne Korridor zwischen Leonhardstraße und Engelhaldepark ist als mit Bäumen bestandene Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist beabsichtigt, die Grünfläche zur Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser zu nutzen.

Außenanlage MU 3:

Die im Plan gekennzeichnete Fläche des MU 3 ist als nutzbare Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **§ 16 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

M1 - Gebäudeabrisse außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und Vögeln

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist bei notwendigen Gebäudeabrissen wie folgt vorzugehen:

1. Abbruch der äußeren Gebäudehüllen im Zeitraum 15. Oktober bis 15. März vorzunehmen.
2. Gebäudeabbrucharbeiten, die zwingend auch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse oder des Hausrotschwanzes erfolgen müssen, sind nach vorheriger Inspektion der Gebäude auf Quartiere möglich, wenn diese Quartiere unmittelbar nach der Inspektion verschlossen werden.
3. Sofern ein Teilabbruch möglich ist, sind Dach- und Fassadenelemente, die ein Quartierpotenzial aufweisen zu den unter 1. genannten Zeiträumen abzunehmen. Anschließend kann der Abbruch des restlichen Gebäudes auch während der Aktivitätsphase von Fledermäusen und des Hausrotschwanzes erfolgen.

## M2 - Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

## M3 - Vogelkollisionsschutz

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde Fassaden und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den dem Gehölzbestand des angrenzenden Parks zugewandten Fassaden zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m<sup>2</sup>. Es sind reflexionsarme Gläser zu verwenden, verspiegelte Gläser und Fassadenelemente sind ausgeschlossen.

Reflexionsarm sind z.B. handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Es können auch flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien eingesetzt werden. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm).

Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

## M4 - Ausbringen von Quartierhilfen für Vögel

Vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) nach § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind bis zum 15. März im räumlichen Umfeld drei Nisthilfen für den Hausrotschwanz anzubringen. Besonders geeignet sind Fassaden der verbleibenden Gebäude des Kreativquartiers. Es sind Kästen für Halbhöhlenbrüter zu verwenden. Die Reinigung und Wartung der Quartierhilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

## M5 - Beschränkung der Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind insekten- und federmausfreundlich zu gestalten. Dazu sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden und Streulicht ist zu vermeiden.

Dazu sollte die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte zu beschränkt werden. Es ist grundsätzlich von oben nach unten anzustrahlen und eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe zu wählen. Leuchtgehäuse, die nicht über die Horizontale hinaus abstrahlen (Full-cut-off-Leuchten mit flacher Abdeckscheibe, ULR = 0 %), sind gut geeignet. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin) und geringem Blauanteil (Wellenlänge > 540 nm) geeignet. UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen führen zu einem hohen Wirkungsgrad. Die Leuchtgehäuse sollten staubdicht



konstruiert sein und sollte eine Oberflächentemperatur von 40 °C nicht überschreiten. Dadurch wird auch der Wartungsaufwand deutlich reduziert.

Auf den Naturschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“ in Kempten, Stand 06.02.2023, menz umweltplanung wird verwiesen.

### **§ 17 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GR, FR, LR)**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt.

### **§ 18 Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Lärmpegelbereiche/ erforderlicher passiver Schallschutz

Auf die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Quartier Parkstadt Engelhalde der Stadt Kempten (Allgäu) - Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebiets“, Tecum GmbH, Kempten, 29.07.2022 und auf die darin enthaltenen Lärmpegelbereiche (Anlage 2 bis 11, jeweils Blatt 3) wird verwiesen.

In den Stockwerken von Wohngebäuden, an deren Fassade (n) Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von nachts mehr als 54 dB(A) auftreten (südöstlicher Baukörper im MU 2, östlich gelegene Baukörper im SO 1) müssen mindestens 50 % der Aufenthaltsräume jeder Wohneinheit über ein Fenster auf der straßenabgewandten Fassade („durchgesteckte Wohnungen“) verfügen. Bei den von der Straße abgewandten Aufenthaltsräumen sollte es sich nach Möglichkeit um Schlaf- und Kinderzimmer handeln.

In den Stockwerken von Wohngebäuden, an deren Fassade (n) Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von nachts mehr als 50 dB(A) auftreten, ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern (Nachtzeitraum) bei gleichzeitiger Schalldämmung eine der folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Einbau einer Lüftungseinrichtung, die sowohl den hygienischen Mindestluftwechsel (keine Fensterfalzlüfter) als auch die Anforderung an das gemäß DIN 4109 erforderliche Schalldämm-Maß gewährleistet. Ihr Eigengeräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht überschreiten.
- Einbau eines „Hamburger Fensters“
- Errichtung eines schalltechnisch günstig gestalteten Wintergartens/ Loggia

Anforderungen für Nahversorger, Quartiersgarage und Wertstoffhof

- Der Anlieferbereich des Nahversorgungszentrums ist entsprechend dem im Schallgutachten der Tecum GmbH, Kempten (Allgäu) vom 29.07.22 getroffenen Annahmen dreiseitig zu umbauen. Die Umfassungswände sind fugendicht auszuführen.
- Die Gebäudewestfassade der Quartiersgarage ist fugendicht auszuführen.

- Im SO 1 und MU 3 ist die Situierung von (öffnenbaren) Fenstern von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Arbeits-, und Kinderzimmern) an den entsprechend gekennzeichneten Fassadenabschnitten unzulässig.

#### Anforderungen für Tiefgaragenzufahrten

Durch die schalltechnisch günstige Ausführung der Tiefgaragenrampen müssen die Lärmeinwirkungen in deren Einwirkungsbereichen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dies ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

- möglichst weitgehende und fugendichte (schalldichte) Umbauung der Rampe,
- die Anordnung des Tores und des Betätigungsschalters des Tores im überdachten Rampenbereich,
- die Verwendung eines geräuscharm schließenden Tores (Gummipuffer am Toranschlag, kugelgelagerte Laufrollen, keine reine Stahlkonstruktion, usw.),
- eine Einrichtung, die das automatische Schließen des Tores ohne zusätzliches Anhalten bei der Ausfahrt sicherstellt sowie
- Schallabsorbierende Auskleidung der Wände und Decken des Rampenhauses.

Fenster von Schlaf- und Ruheräumen, die einen Abstand von weniger als 14 m zur nächstgelegenen Tiefgaragenrampe aufweisen und in Sichtkontakt mit dem Zufahrtbereich stehen, sind mit einer der folgenden Vorkehrungen auszustatten:

- Einbau einer Lüftungseinrichtung, die sowohl den hygienischen Mindestluftwechsel (keine Fensterfalzlüfter) als auch die Anforderung an das gemäß DIN 4109 erforderliche Schalldämm-Maß gewährleistet. Ihr Eigengeräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht überschreiten
- Einbau eines „Hamburger Fensters“
- Errichtung eines schalltechnisch günstig gestalteten Wintergartens/ Loggia

### **§ 19 Grünordnung**

#### Durchgrünung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Artenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind maximal auf bis zu maximal 5% des jeweiligen Baufelds zulässig.

## Pflanzbindungen

### Pfb 1 - Erhalt der Baumstruktur entlang des Engelhaldeparks

Die bestehende Baumstruktur aus überwiegend vitalen und erhaltenswerten, heimischen Bäumen ist in ihrer räumlichen Gesamtstruktur zu erhalten. Einzelne Auslichtungen zur Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Fußweg im Engelhaldepark sind zulässig. Sofern abgängige Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, sind diese durch standortgerechte Laubbäume der vorhandenen Arten mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu ersetzen, falls die räumliche Gesamtwirkung der Baumstruktur durch den Abgang gefährdet ist.

### Pfb 2 – Erhalt Einzelbäume innerhalb der Baumstruktur gem. Pfb 1

Innerhalb der bestehenden Baumstruktur sind die im Plan gekennzeichneten, besonders wertvollen Einzelbäume zu erhalten. Sofern abgängige Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, sind diese durch standortgerechte Laubbäume der vorhandenen Arten mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm zu ersetzen.

## Pflanzgebote

### Pfg 1 - Bäume entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 20 standortgerechte Bäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den im Plan dargestellten Standorten kann aufgrund planerischer Aspekte (z. B. Feuerwehrflächen, Gestaltung) abgewichen werden.

Die Artenauswahl muss folgende Listen berücksichtigen:

- GALK-Straßenbaumliste
- Forschungsprojekt ‚Stadtgrün 2021‘ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau
- Heimische Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier)

Die Bäume sind in offenen, begrünten Pflanzflächen von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Baumquartiere müssen mit einem Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> und mit Baums substrat gemäß den Richtlinien der FLL Baumpflanzungen hergestellt werden.

Baumscheiben und weg begleitende Grünstreifen (siehe Plan GOP) sind mit Stauden oder einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung auf Magersubstrat mit einem Blumenanteil von mindestens 50% einzusäen und mit einer zweimaligen Mahd/Jahr dauerhaft zu erhalten. Das Magersubstrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von ca. 15-20 cm und einer Keimschicht aus 2 cm Kompost herzustellen.

### Pfg 2 - Baumreihe entlang der Wohnwege (GR, FR, LR) auf privaten Grundstücksflächen

Entlang der Wohnwege auf privaten Grundstücksflächen sind insgesamt 13 standortgerechte Bäume der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenlisten 1 und 2

als Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den im Plan dargestellten Standorten kann aufgrund planerischer Aspekte (z. B. Feuerwehrflächen, Gestaltung) abgewichen werden.

Die Bäume sind in offenen, begrünten Pflanzflächen von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Baumquartiere müssen mit einem Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> und mit Baums substrat gemäß den Richtlinien der FLL Baumpflanzungen hergestellt werden.

Baumscheiben und wegbegleitende Grünstreifen (siehe Plan GOP) sind mit Stauden oder einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung auf Magersubstrat mit einem Blumenanteil von mindestens 50% einzusäen und mit einer zweimaligen Mahd/Jahr dauerhaft zu erhalten. Das Magersubstrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von ca. 15-20 cm und einer Keimschicht aus 2 cm Kompost herzustellen.

#### Pfg 3 - Bäume im Grünen Korridor

Zur Begrünung des grünen Korridors ist eine lockere Pflanzung aus standortgerechten Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der privaten Grünfläche des grünen Korridors sind insgesamt mind. 15 Bäume der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenlisten 1 und 2 als Solitärbäume, Stammbüsche oder Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den Rigolen ist mit Bäumen ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

Die Grünfläche ist in den Randbereichen mit einer Rasenansaat einzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Entwässerungsmulde ist eine Kräuter- und Blumenmischung auf Magersubstrat einzusäen oder eine Initialpflanzung aus Wildstauden anzulegen und mit einer zwei- bis dreimaligen Mahd/Jahr dauerhaft zu erhalten.

#### Pfg 4 - Platzbäume Quartiersplatz und Mobilitätsdrehscheibe

Auf dem Quartiersplatz sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte Bäume in zwei geschlossenen Baumgruppen und auf der Mobilitätsdrehscheibe mindestens 6 standortgerechte Bäume in einer geschlossenen Baumgruppe der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenlisten 1 und 2 als Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Baumgruppen kann unter Berücksichtigung der planerischen Aspekte (Feuerwehrflächen, Gestaltung) frei gewählt werden.

#### Pfg 5 - Platzbäume auf privaten Grundstücksflächen

An den festgesetzten Standorten auf den privaten Grundstücksflächen („Kreativquartier“) sind standortgerechte Bäume der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenlisten 1 und 2 als Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (z.B. aufgrund von Feuerwehrflächen oder planerischen Aspekten) um bis zu 5 m abgewichen werden.

#### Pfg 6 - Bäume auf privaten Parkierungsflächen

An den festgesetzten Standorten auf den privaten Parkierungsflächen sind standortgerechte Bäume der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenlisten 1 und 2, Stammumfang mind. 20-25 cm, als Hochstamm in offenen, begrünten Pflanzflächen von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (z.B. aufgrund von Feuerwehrlflächen oder planerischen Aspekten) um bis zu 5 m abgewichen werden.

#### Pfg 7 - Lockere Baumpflanzung in den Wohnhöfen und auf privaten Grundstücksflächen

Zur Begrünung der Wohnhöfe und Grundstücksflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen eine lockere Pflanzung aus standortgerechten Bäumen der Wuchsklassen I und II gemäß Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumstandorten im Bereich der Tiefgaragen ist auf eine ausreichende Pflanztiefe zu achten.

### **§ 20 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, zur Herstellung des Straßenkörpers**

Erforderliche Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind bis zu einer Breite von 1,00 m von den Grundstückseigentümern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Erforderliche Stützfundamente sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

### **§ 21 Ordnungswidrigkeit**

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

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

### § 22 Dächer

#### Dachform

Gemäß Planzeichnung und für die jeweilige überbaubare Fläche werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° festgesetzt.

#### Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 12 cm ausgeführt werden.

Die Dachfläche über dem Nahversorger (SO 1) ist vollständig mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen, die Dachfläche zwischen der Quartiersgarage und dem Büroturm (SO 2/3) ist zu 50% mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 30 cm ausgeführt werden. Der Anteil der Kiesschüttungen soll zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit einer festgesetzten Dachbegrünung auszuführen. Dabei sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehrbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.

#### Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständereien sind auf Flachdächern über die Dachfläche hinaus zulässig, wenn die Module gegenüber der Dachkante (Attika) soweit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

### § 23 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

#### Durchgrünung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Artenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind maximal auf bis zu maximal 5% des jeweiligen Baufelds zulässig.

#### Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche

Die unterirdischen Bauteile sind mit einer Erdüberdeckung von im Mittel 0,60 m zu versehen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine erhöhte Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m vorzusehen. Diese erhöhten Bereiche und die

Bereiche über den Tiefgaragenrampen sind nicht auf die mittlere Erdüberdeckung von 0,60 m anzurechnen.

#### **§ 24 Fassadengestaltung/ Fassadenbegrünung**

Oberflächen aus Zink oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die regelmäßig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.

Es wird empfohlen, Fassaden von Gebäuden und Bauteilen an geeigneten Stellen mit einer Begrünung aus Rank- und Kletterpflanzen der Artenliste 4 zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Westfassade der Quartiersgarage ist mit einer Begrünung aus Rank- und Kletterpflanzen der Artenliste 4 zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **§ 25 Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken gemäß Artenliste 3 bis zu einer Höhe von max. 1,80 m

Bei Kombination von notwendigen Stützmauern und Einfriedungen darf eine maximale Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Höhenangaben der Einfriedungen sind bezogen auf die Höhen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Geländehöhen der angrenzenden Grundstücke.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer maximalen Tiefe von 3,00 m, gemessen ab der Hauswand, allgemein zulässig.

Zäune jeglicher Art sind im Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen davon ist das Baufeld MU 3 sowie die private Grünfläche westlich dieses Baufelds. Im Zaun ist ein Durchschlüpfraum für Kleinlebewesen von 10 cm Höhe vorzusehen.

#### **§ 26 Geländegestaltung und Stützmauern**

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 0,8 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,40 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Die Stützmauer darf eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Tiefgaragenbauwerke sind davon nicht betroffen.

Bei Kombination von notwendigen Stützmauern und Einfriedungen darf eine maximale Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschritten werden.

Geländemodellierungen innerhalb der Baugrundstücke sind nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände zulässig.

#### **§ 27 Werbeanlagen**

Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und der Proportionen der Architektur unterzuordnen.

Es ist pro Gebäude/ Grundstück ein Gesamtwerbekonzept zu erstellen und mit der Stadt abzustimmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind Werbeanlagen (unbeleuchtete Plakate, Leuchtplakate, digitale Werbeanlagen) nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,50 m<sup>2</sup> pro Gewerbe-/ Dienstleistungseinheit in der Erdgeschosszone zulässig. Bei digitalen Werbeanlagen sind die Betriebszeiten auf den Tagzeitraum von 06-22 Uhr zu beschränken.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Werbeanlagen (unbeleuchtete Plakate und Leuchtplakate) nur bis zu einer Gesamtfläche von 4 m<sup>2</sup> und digitale Werbeanlagen nur bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 m<sup>2</sup> pro Gewerbe-/ Dienstleistungseinheit in der Erdgeschosszone zulässig. Für das Sondergebiet (SO1) „Urbane Nutzung mit Nahversorgung“ ist eine freistehende Werbeanlage (Unbeleuchtete Plakate und Leuchtplakate) zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf 5,0 m und die Werbefläche je Anlage 8,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen als Leuchtplakate mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht
- Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie
- Großflächenwerbung
- Digitale Werbung im Bereich von Straßenverkehrsflächen

## **§ 28 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan**

Für die Baugrundstücke ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen detaillierte Aussagen trifft, mindestens jedoch die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweist:

- Lage der Grünflächen
- Art der Bepflanzung
- Lage und Art der Einfriedigungen
- Topographie/ Geländemodellierungen
- Überdeckung der unterirdischen Gebäudeteile

## **§ 29 Ordnungswidrigkeit**

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).



## 4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### Artenlisten

#### ARTENLISTE 1 - Wuchsordnung I – große Bäume über 20 Meter Höhe

##### Laubgehölze

Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fagus sylvatica in Sorten	Rot-Buche
Juglans in Arten	Nussbäume
Liquidambar styraciflua in Sorten	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus in Arten	Platane
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Quercus in Arten	Eichen
Robinia in Arten	Scheinakazien
Salix alba	Silber-Weide
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia in Arten	Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

##### Koniferen

Ginkgo biloba	Ginkgo
Larix decidua	Europäische Lärche
Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum
Pinus sylvestris	Waldkiefer

#### ARTENLISTE 2 - Wuchsordnung II – mittelgroße Bäume unter 20 Meter Höhe

##### Laubgehölze

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer rubrum in Sorten	Rot-Ahorn
Aesculus x carnea in Sorten	Rotblühende Kastanie
Alnus in Arten	Erlen
Betula in Arten	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
Fraxinus ornus	Mannaesche
Fraxinus pennsylvanica	Grün-Esche
Gleditsia in Arten	Lederhülsenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

Parrotia persica	Eisenholzbaum
Populus canescens	Graupappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus in Arten	Zier- und Wildkirschen
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Salix in Arten	Weiden
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus x hollandica "Lobel"	Schmalkronige Stadtulme
Zelkova	Zelkove

### Obstgehölze

Obstbäume und Zierobst

### Koniferen

Pinus mugo	Bergkiefer
------------	------------

### ARTENLISTE 3 - Kleinbäume und Sträucher

#### Laubgehölze

Aesculus parviflora	Strauchkastanie
Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Berberis in Arten	Berberitze
Buddleia in Arten	Schmetterlingsflieder
Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
Cornus in Arten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cotoneaster dielsianus	Strauchmispel
Crataegus in Arten	Dornensträucher
Deutzia in Arten	Deutzien
Eleagnus in Arten	Ölweide
Euonymus in Arten	Pfaffenhüttchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hydrangea in Arten	Hortensien
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia in Arten	Kolkwitzien
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Magnolia in Arten	Magnolie
Malus sylvestris	Holzapfel
Philadelphus in Arten	Pfeiffenstrauch
Potentilla in Arten	Fingerstrauch
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastrer	Holzbirne
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

Rosa in Arten	Wildrosen
Salix in Arten	Weiden
Sambucus in Arten	Holunder
Spirea in Arten	Spireen
Stephanandra incisa	Kranzspiere
Syringa in Arten	Flieder
Viburnum in Arten	Schneeball
Weigela in Arten	Weigilien

#### Obstgehölze

Beerensträucher

#### Koniferen

Taxus baccata	Gemeine Eibe
---------------	--------------

Folgende Gehölzarten sind aufgrund ihrer invasiven Ausbreitung nicht zulässig

Cornus alba Sibirica	Sibirischer Hartriegel
Cornus sericea	Seidiger Hartriegel
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche

#### ARTENLISTE 4 - Rank- und Kletterpflanzen

Akebia quinata	Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

#### **Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen**

Die aufgeführten Gehölze bzw. deren Pflanzenteile sind zum Teil giftig. Bei der Verwendung in Gärten mit Kleinkindern sollte auf die Verwendung von diesen Gehölzen verzichtet werden.

Informationen zur Giftigkeit von Pflanzen erhalten Sie unter folgendem Internetlink der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung:

[https://www.unfallkasse-nrw.de/fileadmin/server/download/Regeln\\_und\\_Schriften/Informationen/202-023.pdf](https://www.unfallkasse-nrw.de/fileadmin/server/download/Regeln_und_Schriften/Informationen/202-023.pdf)

### **Altlastenkataster**

Zum Stichtag 15.11.2022 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz Hinweise zu Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.

Im Jahr 1989 wurden auf dem Betriebsgelände in einem Verdachtsbereich Bodenluftmessungen auf leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) durchgeführt. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten beurteilte in einer Stellungnahme vom 21.09.1989 die festgestellten Konzentrationen von LHKW in der Bodenluft als gering, so dass keine weiteren Untersuchungen veranlasst waren. Daher wurde die Fläche in der Datenbank ABuDIS 3.0 unter der Katasternummer 76300491 als Fläche mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen erfasst. Für die Baubegleitung wird ein nach § 18 BBodSchV zugelassenes Fachbüro empfohlen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die nachfolgend genannten weiteren Gutachten mit abfallrechtlicher Relevanz bekannt:

- Bericht zur Bausubstanz- und Altlastenuntersuchung auf dem Betriebsgebäude der Saurer-Allma GmbH & Co. KG, Leonhard 19, 87437 Kempten, Intergeo Augsburg GmbH, Augsburg, 19.12.2005;
- Bericht zur Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Härtereier der Saurer-Allma GmbH & Co. KG, Leonhardstraße 19, 87437 Kempten, Intergeo Augsburg GmbH, Augsburg, 04.01.2006;
- Bericht zur umwelttechnischen Erkundung im Werk Allma/Saurer, Leonhardstraße 19, 87437 Kempten, Intergeo Augsburg GmbH, Augsburg, 21.08.2014
- Gutachten Nr. 2193444 (1) BV „Ehem. Areal Saurer – Allma, Leonhardstraße 19, 87437 Kempten – Geotechnischer Bericht – HPC AG, 10.10.2019
- Gutachten Nr. 2193444 (2) BV „Ehem. Areal Saurer – Allma, Leonhardstraße 19, 87437 Kempten – Schadstoffuntersuchung im Untergrund – HPC AG, 10.10.2019

Im Bericht der Intergeo Augsburg GmbH vom 19.12.2005 wurden hohe Konzentrationen an Mineralölkonzentrationen (MKW) im Werksgelände (ehem. Härtereier) bis zu 5.600 mg/kg beschrieben. Im weiteren Bericht der Intergeo Augsburg GmbH vom 21.08.2014 wurden umfangreiche künstliche Auffüllungen beschrieben, teilweise wurden erhöhte Konzentrationen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und MKW festgestellt.

Das Gutachten der HPC AG vom 10.10.2019 stellt fest, dass sich auf dem Areal des ehem. Saurer – Alma Geländes mit Ausnahme des nördlichen Grünstreifens flächig anthropogene Auffüllungen mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 1 m bis 1,5 m befinden, die teilweise auch bis über 3 m erreichen können. Diese Auffüllungen können oft inhomogen sein und generell erhöhte Schadstoffkonzentrationen aufweisen. Das Gutachten geht davon aus, dass nur kleinräumige Bereiche mit geringfügig erhöhten Schadstoffgehalten zu erwarten seien. Aufgrund der geringen Schadstoffpotentiale und des großen Grundwasserabstands wurde kein weiterer bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Abfallwirtschaftlich sind diese Bereiche jedoch im Falle von

baulichen Veränderungen auf dem Gelände zu berücksichtigen. Bei Erdarbeiten ist deshalb ein geeigneter Sachverständiger hinzuzuziehen.

Sollten im Planungsgebiet aufgrund von neuen oder der unteren Bodenschutzbehörde noch nicht bekannter 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.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

### **Stellplätze und Tiefgarage**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) vom 16.02.2010.

### **Höhenbeschränkung Sichtfelder**

An den Einmündungsbereichen sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe (gemessen vom Straßenniveau), von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs, der die Sicht behindert, freizuhalten.

### **Abwasserbeseitigung**

Das aus den Wohn- und Gewerbeflächen im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über eine Schmutzwasserkanalisation des Kemptener Kommunalunternehmens im Trennsystem der Gruppenkläranlage in Lauben zuzuleiten. Die Entwässerungssatzung ist zu beachten. Die auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden gesammelten Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation im Trennsystem in ein Gewässer einzuleiten (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Versickern oder Einleiten von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist beim Amt für Umwelt- und Naturschutz unter Vorlage prüffähiger Planunterlagen zu beantragen. Aufgrund des niedrig anstehenden Grundwassers im Plangebiet wird eine Versickerung unter Berücksichtigung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) für die beste und nachhaltigste Variante gehalten. Für etwaige Starkregenereignisse ist jedoch ein entsprechender Rückhalt im Plangebiet bzw. eine Ableitung einzuplanen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstücks verstärkt werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Das Einleiten von Abwässern aus herstellendem Gewerbe, Zahnarztpraxen, Autowaschanlagen und Anlagen zur indirekten Kühlung in die öffentliche Kanalisation bedarf u. U. einer wasserrechtlichen Genehmigung (§ 58 Wasserhaus-

haltsgesetz). Entsprechende Einleitungen sind rechtzeitig vorher mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen und ggf. zu beantragen.

### **Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln und Speichern von Niederschlagswasser zu errichten (z.B. Zisternen).

### **Überflutungsnachweis**

Gemäß DIN EN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis zu erstellen. Dies betrifft Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800m<sup>2</sup>.

### **Wasserversorgung**

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende, an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

### **Wertstoffinsel**

Im Bereich des Wertstoffhofs ist eine Wertstoffinsel nachzuweisen.

### **Barrierefreies Bauen – Inklusion**

Die DIN 18040 ist einzuhalten.

### **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).

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 20189 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.

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 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 Wasserzugang 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 tiefwurzelnenden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

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

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. 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.

Aufgrund der erhöhten Schadstoffwerte im Boden ist hier mit deutlich erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

### **Schallschutz**

Die im Tagzeitraum auftretenden Lärmkonflikte sind bei Schlaf- und Ruheräumen, sowie bei nicht überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen (Wohnzimmer, Wohnküche, Büroräume, sonstige schutzbedürftige Arbeitsräume) durch passive Schallschutzmaßnahmen zu bewältigen. Insbesondere beim trapezförmigen Bürogebäude mit dem Büroturm sind Fenster mit Schalldämm-Maßen vorzusehen, welche über den üblichen Standard hinausgehen. Die Auslegung der Fenster-Schalldämm-Maße bzw. der Schalldämmung der gesamten Außenhaut hat nach dem Baurecht nach der DIN 4109-1 vom Januar 2018/19/ zu erfolgen. Hier werden Mindestanforderungen definiert, über die bei Nutzungen mit erhöhtem Anspruch hinausgegangen werden sollte. Grundlage für die Auslegung des Schallschutzes nach DIN 4109 stellen dabei die nach DIN 4109 zu definierenden Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche dar. Bei den besonders exponierten Gebäudefassaden des Büroturms und des hier gelegenen trapezförmigen Gebäudes sollten fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Aufenthalts- bzw. Büroraumfenster können dann feststehend, nicht offenbar sein.

Das Umweltamt Kempten (Allgäu) ist bei Konkretisierung der Planung des Kreativquartiers (geplante Nutzungen) frühzeitig einzubinden.

Auf die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Quartier Parkstadt Engelhalde der Stadt Kempten (Allgäu) - Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebiets“, Tecum GmbH, Kempten, 29.07.2022 und auf die darin enthaltenen Lärmpegelbereiche (Anlage 2 bis 11, jeweils Blatt 3) wird verwiesen.

Die Nachweise über das gemäß der eingeführten DIN 4109-1:2018:01 erforderliche erhöhte Schalldämmmaß von Gebäuden, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel 65 dB(A) übersteigt, sowie von gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des hygienisch erforderlichen Luftwechsels bei gleichzeitiger Schalldämmung (Schlaf- und Ruheräume, vor deren zum Lüften erforderlichen Fenster ein nächtlicher Beurteilungspegel  $\geq 50$  dB(A) hervorgehoben wird) sind im Rahmen des baulichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **Brandschutz**

#### Löschwasserversorgung:

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018).

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des



Planungsgebietes müssen 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestellen sind aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten einzusetzen. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

#### Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten herzustellen (Art. 5 Abs. 4 BayBO).

Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten, von denen es aus notwendig sein kann Menschen zu retten (z.B. Wohnhäuser, Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 und 12 BayBO), zu schaffen.

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein.

Führt die Feuerwehzufahrt über geplanten Tiefgaragen, so sind die Decken der Tiefgaragen statisch so auszuführen, dass sie den Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) entsprechen (Art. 12 BayBO).

#### Tiefgarage:

Die Abstände der Entrauchungsöffnungen sind mindestens in 2,50 m Entfernung zu den Wohnhäusern auszuführen. (§ 14 (2) Satz 5 – Lüftung GaStellV).

#### **Baumschutz**

Bei sämtlichen Bauarbeiten ist das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ **so- wie die Baumschutzverordnung** der Stadt Kempten zu berücksichtigen. Diese sind im Internet auf der Homepage der Stadt Kempten unter [www.kempten.de](http://www.kempten.de) abrufbar.

#### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet Parkstadt Engelhalde gilt als Verdachtsfläche. Ausschlaggebend ist die topographische Lage. Die Fläche liegt auf dem östlichen Hochplateau über der Iller auf dem gleichen Höhenniveau wie die römische Stadt Cambodunum und befindet sich somit im südlichen Weichbild dieses

Bodendenkmals (D-7-8227-0032). Im Süden der Römerstadt ist sowohl mit landwirtschaftlichen als auch verkehrsrelevanten baulichen Strukturen wie villae rustica und Straßen zu rechnen. Auf der unmittelbar östlich an das Bebauungsareal angrenzenden Fläche wurden bei Ausgrabungen in den 1990er Jahren römische Siedlungsfunde aus Kulturschichten geborgen, die diese Vermutung bekräftigen. Des Weiteren liegt die Fläche zwischen zwei mittelalterlichen Burgstätten (D-7-8227-0039 und D-7-8227-0026), die sich wenige hundert Meter nordöstlich bzw. südwestlich befinden.

Im Herbst/Winter 2022 wurden archäologische Voruntersuchung auf der unbauten Grünfläche im Norden und Nordosten des Areals sowie auf dem asphaltierten Gelände im Osten durchgeführt. In den Sondagen wurden bis in eine Tiefe von ca. 80 cm (Grünfläche) bzw. 180 cm (Parkplatz) keine archäologischen Befunde angetroffen. Im nördlichen Bereich der Grünfläche wurden Fundkonzentrationen von wohl spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Kleinfunden dokumentiert. Da durch die Voruntersuchungen die Zieltiefe der Baumaßnahme nicht erreicht wurde und nur ein kleiner Ausschnitt des großflächigen Areals untersucht wurde, sind weitere Bodeneingriffe mit den denkmalpflegerischen Behörden abzustimmen.

Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Wild abfließendes Wasser/Starkregenereignisse**

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. So können überall eine Überflutung der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

**Geothermie**

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmeanlagen (geschlossenes System) und Grundwasserwärmepumpen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis und

ist unter Vorlage prüffähiger Antragsunterlagen beim Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen.

### **Empfohlene vorbeugende Artenschutzmaßnahmen**

Zur dauerhaften Sicherung des Fortbestandes geeigneter Nist- und Quartierplätze für gebäudenutzende Vogel- und Fledermausarten sollten an den neuen Gebäuden geeignete Niststeine in der Fassade oder nutzbare Spalten und Hohlräume an der Traufe oder unter den Abdeckprofilen von Dachabschlüssen angebracht werden. Die Nist- und Quartierhilfen sind an den wetterabgewandten und nicht zu stark besonnten Fassaden anzubringen. Sie sollen für spaltenbewohnende Fledermausarten, und die Vogelarten Mauersegler, Hausrotschwanz und Hausperling geeignet sein.

### **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.