

1. PLANZEICHNUNG



3. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark" im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnlinie (Fl.Nr. 4230/7 und Fl.Nr. 4228/1) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 30.06.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 30.06.2023 beteiligt.

Satzungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 die Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark" im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnlinie (Fl.Nr. 4230/7 und Fl.Nr. 4228/1), bestehend aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.10.2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu), 30.10.2023

Thomas Kiechle
 Oberbürgermeister

Ausfertigung
 Der Inhalt der 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark" im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnlinie (Fl.Nr. 4230/7 und Fl.Nr. 4228/1), bestehend aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.10.2023, stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.10.2023 überein.

Stadt Kempten (Allgäu), 30.10.2023

Thomas Kiechle
 Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt vom ____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu), ____

Thomas Kiechle
 Oberbürgermeister

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 GH 700,0 m ü. NN maximale Gebäudehöhe, hier 700,0 m ü. NN
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier III

2.1.3 Baugrenzen
 Baugrenze

2.1.4 Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrt/Ausfahrt

2.1.5 Grünordnung
 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung

zu pflanzender Baum

Ersatzpflanzung Baum 1. Ordnung

gem. Baumschutzverordnung geschützter Baum, zu fällen

2.1.6 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes Ursulasried-Süd

2.4 Hinweise

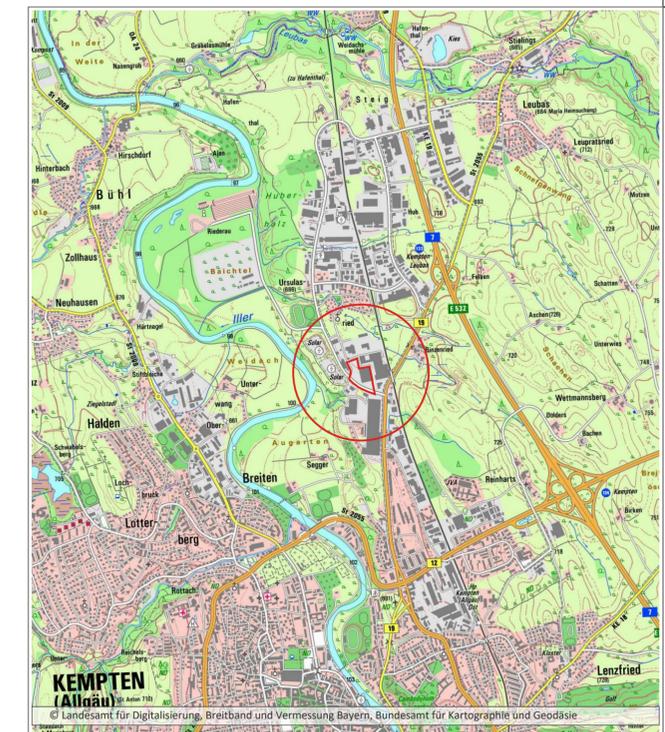
vorhandene Gebäude/ Nebengebäude

geplante Gebäude/ Nebengebäude

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung: S0 EKZ₁
 III a
 Zahl der Geschosse: III o
 Bauweise: -- FD
 Gebäudehöhe: GH 700,0 m ü. NN
 Dachform: FD



Kempten Allgäu

2. Änderung des Bebauungsplanes Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fenepark"

im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnlinie (Fl.Nr. 4230/7 und Teilbereich Fl.Nr. 4228/1)

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
705-2	1:1000		27.04.2023 19.10.2023

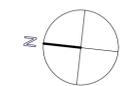
Bebauungsplanzeichnung
 Planzeichenerklärung
 Verfahrensvermerke

i.A.



- Legende:**
- Bestand
 - Vordach
 - Neubau
 - Parkplätze
 - Asphalt
 - Baum Zu fallen
 - Baum Zu erhalten
 - Baum Ersatzpflanzung
 - Baum Neupflanzung
 - Grundstücksgrenze
 - Geltungsbereich B-Plan

Fenepark Kempten: Lageplan, Schnitt Parkhaus FEN_1_AR_0001_XX_FEN_XX_00_F
 Umbau Mietflächen EG und 1.OG



Vorhaben u. Erschließungsplan

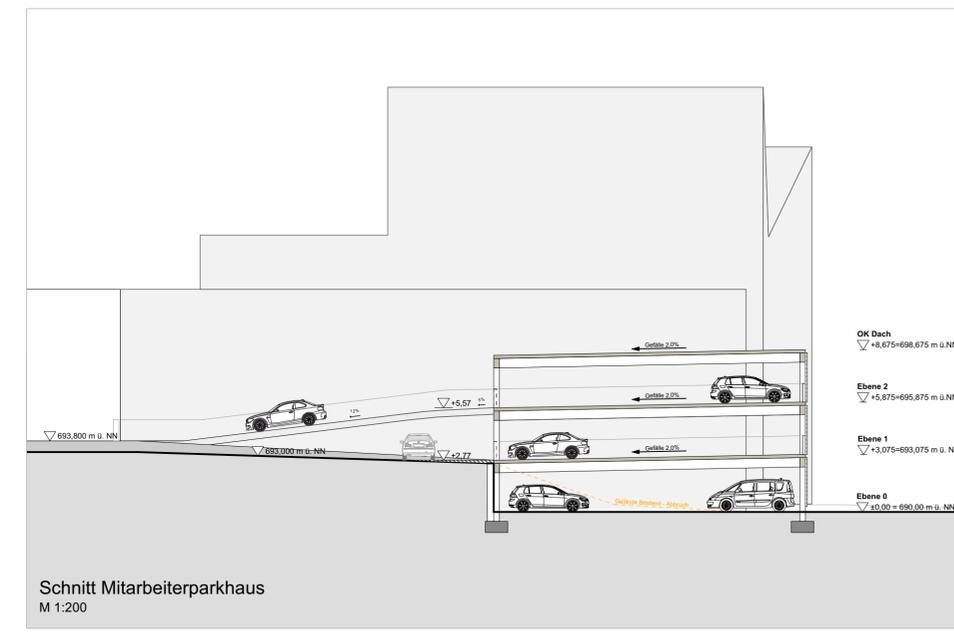
Projekt **Fenepark Kempten:**
 Umbau Mietflächen

Planinhalt **Lageplan, Schnitt Parkhaus**
 Maßstab 1:500
 Plannummer FEN_1_AR_0001_XX_FEN_XX_00_F
 Datum 19.10.2023
 Gezeichnet seb/mee

- Bauherr**
 Flurnr.: 42307 Feneberg Lebensmittel GmbH, Ursulasrieder Straße 2, 87437 Kempten
- Architekt**
 MH Architekten PartGmbH - Maucher Höß Manz Malek, Burghaldegasse 2, 87435 Kempten
- Nachbarn**
- Flurnr.: 2075 DB Netz Aktiengesellschaft, Barthelstraße 12, 80339 München
 - Flurnr.: 207516, 42282, 4227, 4230, 4230/10, 4228/1 Feneberg Lebensmittel GmbH, Ursulasrieder Straße 2, 87437 Kempten
 - Flurnr.: 4249, 4240/2, 4230/11 Stadt Kempten, Rathausplatz 4, 87435 Kempten
 - Flurnr.: 4226 Wealth Cap Leasing 4 GmbH & Co. KG, Bavariaplatz 3, 82031 Grünwald
 - Flurnr.: 4240 Allgauer Überlandwerk GmbH, Illerstraße 18, 87435 Kempten
 - Flurnr.: 4230/3 Bundesrepublik Deutschland, Rottachstraße 13, 87439 Kempten

Bauherr Feneberg Lebensmittel GmbH
 Ursulasrieder Str. 2
 87437 Kempten

Planung MH Architekten PartGmbH
 Maucher Höß Manz Malek
 Burghaldegasse 2
 87435 Kempten
 T 0831 96 01 53 - 0
 F 0831 96 01 53 - 29
 post@mh-arch.de



Schnitt Mitarbeiterparkhaus
 M 1:200

Stadt Kempten (Allgäu)

2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“
Plan-Nr. 705-2

im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und
Bahnlinie (Fl.Nr. 4230/7 und Teilbereich Fl.Nr. 4228/1)

- Teil I -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplanzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

27.04.2023

19.10.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	3
2	Planzeichenerklärung	3
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.2	Örtliche Bauvorschriften	3
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	3
3	Verfahrensvermerke	3
4	Bebauungsplansatzung	3
4.1	Rechtsgrundlagen	4
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2	Bestandteile der Satzung	5
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen	5
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans	5
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
§ 5	Art der baulichen Nutzung	6
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	7
§ 7	Baugrenzen, Bauweise	8
§ 8	Abstandsflächen	8
§ 9	Grünordnung	8
§ 10	Verkehrsflächen	12
§ 11	Leitungsrechte	13
§ 12	Niederschlagswasser	13
§ 13	Artenschutz	13
4.3	Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BAUGB)	14

§ 14	Dächer	14
§ 15	Einfriedungen	14
§ 16	Werbeanlagen	14
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	16
	Regelwerke	16
	Altlastenkataster	16
	Schmutzwasserbeseitigung	16
	Grundwasser/ Hangwasser	16
	Hochwasserschutz	16
	Bodenschutz	16
	Barrierefreies Bauen – Inklusion	17
	Denkmalschutz	17
	Brandschutz	17
	Planungenaugigkeit	18
	Hinweise zum Artenschutz	18

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

siehe Planzeichnung

3 Verfahrensvermerke

siehe Planzeichnung

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches die 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“ im Bereich zwischen Dieselstraße, Ursulasrieder Straße und Bahnlinie (Fl.Nr. 4230/7 und Teilbereich Fl.Nr. 4228/1) als Satzung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 2,9 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fenepark“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.04.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.04.2023.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 27.04.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fenepark“ treten in dessen Geltungsbereich die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ursulasried-Süd“ (Plan-Nr.: 705-0) im Bereich Dieselstrasse, Kaufbeurer Strasse, Bahnlinie Kempten-Ulm; Binzenrieder Weg und Porschestraße (rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 26.06.1992) außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

Unter Bezug auf § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" (**SO EKZ**) gemäß §11 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die in den Teilflächen SO EKZ₁₋₃ näher definierten Nutzungen. Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes der inneren Erschließung und Gewährleistung von Funktionsabläufen dienende Zufahrten und Verkehrsflächen zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO EKZ₁

Innerhalb der Baugrenzen von **SO EKZ₁** sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 13.000 m² zulässig.

Dabei dürfen folgende Teilflächen auf einzelne innenstadt- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen:

Sortiment	max. Verkaufsfläche, gesamt
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	4.000 m ²
Drogeriewaren, Kosmetik und Parfümeriewaren	1.100 m ²
Blumen/Floristik	130 m ²
Heimtextilien	100 m ²
Oberbekleidung, Wäsche	5.150 m ²
Schuhe, Lederwaren	700 m ²
Bücher, Papier- und Schreibwaren	200 m ²
Spielwaren	1.000 m ²
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	350 m ²
Haushaltselektronik („weiße Ware“), Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film	150 m ²
Uhren, Schmuck	80 m ²
Zeitungen/Zeitschriften	90 m ²

Darüber hinaus ist Einzelhandel mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs (vgl. EHK Kempten 2019, S. 86 f) bis insgesamt 799 m² zulässig.

Als weitere Nutzungen sind zulässig:

- Handelsnahe Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur, Schlüsseldienst etc.) mit einer insgesamten Nutzfläche von 600 m²
- Restaurant bzw. Kantine für Betriebszugehörige
- nutzungsbezogene Nebenanlagen/-nutzungen (wie z.B. Haustechnik, Abfallcontainer, überdachte Terrasse etc.)

Sonstiges Sondergebiet SO EKZ₂

Innerhalb der Baugrenzen von **SO EKZ₂** ist zulässig:

- Parkhaus für Mitarbeiter einschließlich der hierfür notwendigen Nebenanlagen (z.B. Zufahrt, E-Ladesäulen etc.)

Sonstiges Sondergebiet SO EKZ₃

Innerhalb der Baugrenzen von **SO EKZ₃** ist zulässig:

- Tankstelle einschließlich der hierfür notwendigen Nebenanlagen (z.B. Kasernenraum etc.)

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche GR

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO EKZ gilt eine maximal zulässige Grundfläche von 12.000 m².

Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO durch:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um maximal 15.500 m² überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhe

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Dach (OK First bzw. OK Attika) in Meter ü. NN.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 7 Baugrenzen, Bauweise

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Bauweise

Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte offene oder abweichende Bauweise.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Bei der abweichenden Bauweise wird die offene Bauweise dahingehend modifiziert, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

§ 8 Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen auf den in der Bebauungsplanzeichnung mit SO EKZ bezeichneten Bauflächen 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m.

§ 9 Grünordnung

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung

Die innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung gelegenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen/Grünflächen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

Zu erhaltende Bäume:

Die auf der Fläche des sonstigen Sondergebietes SO EKZ vorhandenen Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

Gem. Baumschutzverordnung geschützter Baum, zu fällen:

Es gilt die Kemptener Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu fällen gekennzeichneten Bäume sind gleichwertig durch Bäume 1. Ordnung an den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Standorten für Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Ersatzpflanzung Baum 1. Ordnung:

In der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Standorte für Ersatzpflanzungen der gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume. Es sind Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Die Lage ist bis zu 2 m variabel.

Zu pflanzender Baum:

Es sind Bäume 1. bzw. 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Die Lage ist innerhalb der privaten Grünfläche variabel.

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Laubgehölze

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Juglans in Arten	- Nussbäume
Quercus in Arten	- Eichen
Robinia in Arten	- Scheinakazie
Salix alba	- Silber-Weide
Tilia in Arten	- Linde
Ulmus in Arten	- Ulmen

Koniferen

Abies	- Tanne
Larix decidua	- Europäische Lärche
Pinus cembra	- Zirbelkiefer
Pinus nigra	- Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	- Gemeine Kiefer

Bäume 2. Ordnung

Laubgehölze

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Aesculus in Arten	- Kastanien
Alnus in Arten	- Erle
Betula in Arten	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Fraxinus ornus	- Mannaesche
Fraxinus pennsylvanica	- Grün-Esche
Gleditsia in Arten	- Lederhülsenbaum
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus in Arten*	- Zier- und Wildkirschen
Pyrus communis	- Kultur –Birne
Pyrus pyraster	- Wild-Birne
Quercus frainetto	- Ungarische Eiche
Sorbus in Arten	- Vogel-, Els- und Mehlbeeren
Ulmus x hollandica "Lobel"	- Schmalkronige Stadtulme
Obstbäume und Zierobst	

Koniferen

Tsuga canadensis	- Hemlocktanne
------------------	----------------

Kleinbäume und Sträucher

Laubgehölze

Amelanchier in Arten	- Felsenbirne
Berberis in Arten	- Berberitze
Betula humilis	- Strauchbirke
Betula nana	- Zwerg-Birke
Chamaecytisus ratisbonensis	- Regensburger Zwergginster
Clematis recta	- Aufrechte Waldrebe
Cornus in Arten*	- Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Cotoneaster dielsianus</i>	- Strauchmispel
<i>Crataegus</i> in Arten	- Dornensträucher
<i>Cytisus scoparius</i>	- Besen-Ginster
<i>Daphne mezereum</i>	- Rosmarin-Seidelbast
<i>Deutzia</i> in Arten	- Deutzien
<i>Euonymus</i> in Arten	- Pfaffenhüttchen
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Genista tinctoria</i> ssp. <i>Tinctoria</i>	- Färber Ginster
<i>Hippophae</i> in Arten	- Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	- Stechpalme
<i>Kerria japonica</i>	- Ranunkelstrauch
<i>Kolkwitzia</i> in Arten	- Kolkwitzien
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera</i> in Arten	- Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Myricaria germanica</i>	- Deutsche Tamariske
<i>Philadelphus</i> in Arten	- Pfeiffenstrauch
<i>Potentilla</i> in Arten	- Fingerstrauch
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus</i> in Arten	- Kreuzdorn
<i>Ribes</i> in Arten	- Johannis- und Stachelbeeren
<i>Rosa</i> in Arten	- Wildrosen
<i>Rubus</i> in Arten	- Brombeeren, Himbeeren
<i>Salix</i> in Arten	- Weiden
<i>Sambucus</i> in Arten	- Holunder
<i>Spirea</i> in Arten	- Spireen
<i>Staphylea pinnata</i>	- Pimpernuss
<i>Syringa</i> in Arten	- Flieder
<i>Vaccinium</i> in Arten	- Blau-, Moos- und Rauschbeeren
<i>Viburnum</i> in Arten	- Schneeball

Weigela in Arten – Weigelien

Koniferen

Pinus mugo – Bergkiefer

Taxus baccata – Gemeine Eibe

Folgende Gehölzarten sind aufgrund ihrer invasiven Ausbreitung nicht zulässig

Ailanthus altissima – Götterbaum

*Cornus alba Sibirica – Sibirischer Hartriegel

*Cornus sericea – Seidiger Hartriegel

*Prunus serotina – Späte Traubenkirsche

Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen

Die aufgeführten Gehölze bzw. deren Pflanzenteile sind zum Teil giftig.

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

§ 10 Verkehrsflächen

Einfahrt/Ausfahrt

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung werden die Ein- und Ausfahrten des Grundstücks in der Lage festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze (St)

Oberirdische Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Für die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils aktuellen Fassung. Darüber hinaus sind mindestens 20 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen.

§ 11 Leitungsrechte

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entsprechend der Planzeichnung ist eine mit Leitungsrecht (LR) zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Fläche ist von Überbauungen und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten.

§ 12 Niederschlagswasser

Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist in einem Volumen von mindestens 270m³ auf dem eigenen Grundstück, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz des KKV, zum Holzbach abzuleiten. Die genaue Drosselmenge ist nach den Vorgaben des KKV umzusetzen. Eine entsprechende Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser kann in den **Niederschlagswasserkanal** eingeleitet werden.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

§ 13 Artenschutz

Vogelfreundliche Gestaltung von Glaselementen

Großflächige Glaselemente sind **aus Gründen des Vogelschutzes zu vermeiden oder** vogelfreundlich zu gestalten. Als vogelfreundlich gelten Ausführungsvarianten, welche den unter Punkt 2.2.1 bis 2.2.4 benannten wirksamen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Hinweispapier „Vermeidung von Vogelverlusten an Glaselementen“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021 entsprechen.

Lichtemissionen

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.

Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%).

4.3 Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BAUGB)

§ 14 Dächer

Dachform

Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Dachform.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht sowie Glasdächer und Dachbegrünungen bzw. -bekiesungen.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Bei geneigten Dachflächen sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie die darunterliegende Dachfläche mit einem Abstand von min. 0,5 m gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirsts auszuführen. Eine Aufständigung ist unzulässig.

Bei Flachdächern sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m, gemessen ab Oberkante Decke bis zum höchsten Punkt, zulässig.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Fassadengestaltung

Mindestens 50% der Westfassade des geplanten Mitarbeiter-Parkhauses im Sonstigen Sondergebiet SO EKZ₂ (s. Bebauungsplanzeichnung) sind zu begrünen.

§ 15 Einfriedungen

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten. Die Einfriedungen sind transparent als Metallzaun herzustellen. Die Verwendung von Sichtschutzmatten ist nicht zulässig.

§ 16 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist neben der BayBO das Merkblatt „Werbeanlagen“ der Stadt Kempten in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im SO₁ und SO₃ zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an den zur Dieselstraße aus gerichteten Westfassaden angebracht werden. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante bzw. Attika sein und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage überschreiten. Eine einzelne Werbeanlage mit bis zu 35 m² ist zulässig. In Summe dürfen die Werbeanlagen 25% der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Als freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen ein Werbe-
pylon (Preismast) sowie Hinweisschilder an der Einfahrt zulässig, wenn diese eine Höhe von 10,0 m ab Fertigoberkante Außenbelag nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen.
- besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln oder Video-walls etc.
- die Anstrahlung von Werbeanlagen
- die Verwendung von Licht- oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren etc.

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.

Altlastenkataster

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Kampfmittelrückstände auf dem Grundstück bekannt.

Generell sind bei Baumaßnahmen das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu benachrichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an das Netz der Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) abgeschlossen.

Grundwasser/ Hangwasser

Durch Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen können Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse nicht ausgeschlossen werden.

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb durch Rechtsverordnung der Stadt Kempten im Jahr 2006 wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der IIIer.

Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes 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 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 1971 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht nur 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 Grundstücks bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzug 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. 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. 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.

Barrierefreies Bauen – Inklusion

Bei der Bauausführung insbesondere auch im Bereich der Außenraumgestaltung sind die einschlägigen Richtlinien der Barrierefreiheit (Art. 48 BayBO und die DIN 18040-1) zu beachten und einzuhalten.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine amtlich kartierten Baudenkmäler vorhanden. Das Planungsgebiet liegt jedoch im Weichbild der Bodendenkmäler D-7-8227-0045 (Straße der römischen Kaiserzeit) und D-7-8227-0166 (Villa rustica der römischen Kaiserzeit). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Brandschutz

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405.

Fassadenbegrünung

Zur Brandvermeidung wird auf die Fachempfehlung der AGBF Bund – Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03) verwiesen.

Zufahrtsmöglichkeiten/Rettungswege

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie 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. 12 BayBO).

Planungsgenauigkeit

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. Dafür kann weder seitens der Stadt noch des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, eine Gewähr übernommen werden.

Hinweise zum Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen so-wie die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen.

Es wird empfohlen, an den neuen Gebäudeteilen Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) anzubringen. Nähere Auskünfte erteilt das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu).