

# 1. PLANZEICHNUNG



# 3. VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 10.06.2022 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 19.10.2023 in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023.

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 19.10.2023 in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023.

Stadt Kempten (Allgäu), 30.10.2023

Thomas Kiechle  
 Oberbürgermeister

# 2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiete

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Grundflächenzahl, hier 0,8  
**GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier 14m

### 2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise  
**—** Baugrenze

### 2.1.4 Verkehrsflächen

**■** öffentliche Verkehrsfläche  
**—** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**F+R** öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg  
**▨** private Verkehrsfläche

### 2.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

**⚡** Versorgungsfläche Elektrizität

### 2.1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

**—** Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch mit Bezeichnung und Schutzstreifen, hier beidseitig 3m

### 2.1.7 Grünflächen

**■** private Grünfläche, hier Gehölzgürtel  
**■** öffentliche Grünfläche, hier Gehölzgürtel

### 2.1.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

**⬮** Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

### 2.1.9 Flächen für die Landwirtschaft

**■** Flächen für die Landwirtschaft

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

**▭** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
**Ⓘ** zu pflanzender Baum, hier Wuchsklasse I

### 2.1.11 Sonstige Festsetzungen

**▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
**LR** mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
**A** max. zulässige Emissionskontingente in db als Höchstgrenze, hier tags: 66 db / nachts: 51 db  
**B** max. zulässige Emissionskontingente in db als Höchstgrenze, hier tags: 71 db / nachts: 56 db

## 2.2 Nachrichtliche Übernahmen

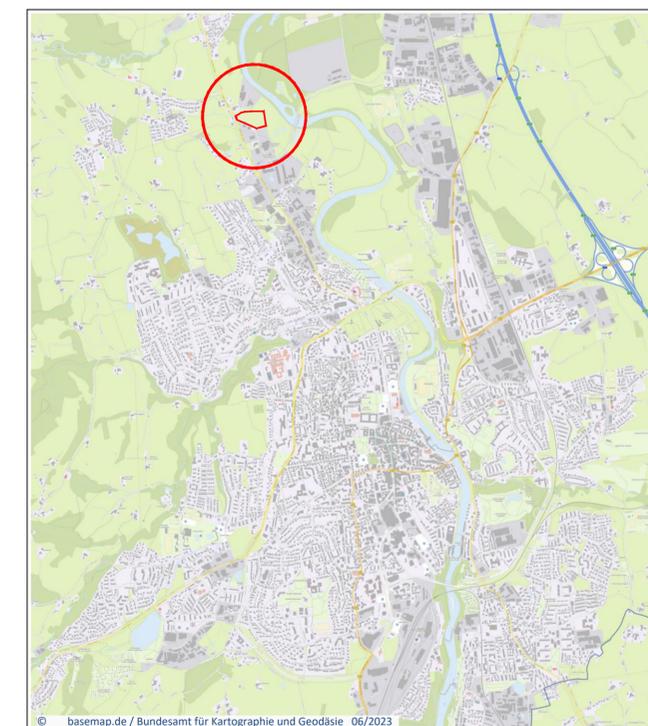
**▭** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

## 2.3 Hinweise

**■** Verkehrs-Begleitgrün  
**■** vorhandene Gebäude/ Nebengebäude  
**—** vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer  
**3** vorgeschlagene Grundstücksaufteilung  
**4,00** Bemaßung, hier 4,00 m

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	max. GH



© basemap.de / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 06/2023



**Kempten** Allgäu

## Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“

im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel und Thomas-Dachser-Straße

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
6013	1:1000		01.06.2022 19.10.2023
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		Vorentwurf	i.A.

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“

im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel und  
Thomas-Dachser-Straße

- Teil I -

Planzeichnung  
Planzeichenerklärung  
Verfahrensvermerke  
Bebauungsplansatzung

01.06.2022

19.10.2023

**Vorentwurf**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planzeichnung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
§ 2	Bestandteile der Satzung .....	5
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans .....	5
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
§ 4	Art der baulichen Nutzung .....	5
§ 5	Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 6	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	6
§ 7	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	6
§ 8	Verkehrsflächen .....	6
§ 9	Öffentliche und private Grünflächen .....	6
§ 10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft .....	7
§ 11	Flächen für die Landwirtschaft .....	7
§ 12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
§ 13	Leistungsrechte, Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen .....	7
§ 14	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	7
§ 15	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	7

§ 16	Grünordnung .....	8
§ 17	Ordnungswidrigkeit.....	10
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>11</b>
§ 18	Dachbegrünung .....	11
§ 19	Geländegestaltung und Stützmauern.....	11
§ 20	Werbeanlagen .....	11
§ 21	Ordnungswidrigkeit.....	11
<b>4.4</b>	<b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>	<b>12</b>

**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 „Stiftsbleiche II“ im Bereich zwischen Memminger Straße, Iller, Härtnagel und Thomas-Dachser-Straße als Satzung.

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

#### Baunutzungsverordnung

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

#### Planzeichenverordnung

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

#### Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stiftsbleiche II“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 27.285 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen vom 19.10.2023. Dem Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ wird die Begründung vom 19.10.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

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

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauGB festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelbetriebe (ggf. auch großflächig)
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordellbetriebe.

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die folgenden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen

festgesetzt. Die Angaben beziehen sich jeweils auf die in der Planzeichnung dargestellten anrechenbaren Grundstücksflächen im Sinne des § 19 BauNVO.

#### Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,8 wird entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

#### Gebäudehöhe (GH) in Metern als Höchstmaß

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt. Gemessen wird von der Oberkante (OK) des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zur OK Attika bei Flachdächern bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut bei geneigten Dächern. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. PV-Anlagen, technische Gebäudeausrüstung, usw.) überschritten werden.

### **§ 6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### Abweichende Bauweise

Im Planbereich wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, womit auch Gebäudelängen von über 50 m Länge zulässig sind.

#### Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **§ 7 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 bzw. 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze für PKW sind versickerungsfähig auszuführen (z.B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge, usw.).

### **§ 8 Verkehrsflächen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzgürtel festgesetzt.

## **§ 10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Es werden Entwässerungsmulden zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie als Notüberlauf der Gewerbegebiete gemäß der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

## **§ 11 Flächen für die Landwirtschaft**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird im südlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden im südlichen Teil des Plangebiets Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Gelände und die Vegetation des bestehenden Krautsaums ist unverändert zu erhalten. Die Grenze der Schutzfläche ist während der gesamten Bauzeit rundherum durch einen Bauzaun und einen Reptilienzaun zu sichern. Der Reptilienzaun ist vom 15. März an vor der Baumaßnahme zu errichten und darf erst nach der Baumaßnahme, frühesten aber am 15. Oktober abgebaut werden. Durch die Baumaßnahmen trotz allem beschädigte Bereiche sind vorsichtig mit standortgerechten, gebietsheimischen Kräuter- und Blumenmischungen nachzusäen.

## **§ 13 Leitungsrechte, Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird im nördlichen Teil des Plangebiets eine Trafostation festgesetzt. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden Leitungsrechte für Leitungen LR1 der Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) und LR2 der AllgäuNetz GmbH mit jeweils beidseitigem Schutzstreifen von insgesamt ca. 138 m Länge festgesetzt.

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund vollständig zu versickern. Nur im Notfall, bei extremen Niederschlagsereignissen erfolgt eine Notentlastung in die gemäß Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsmulden/Rigolen.

## **§ 15 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung werden maximal zulässige Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB für tagsüber (6:00 h bis 22:00 h) und nachts (22:00 h bis 6:00 h) festgesetzt. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist durch ein Gutachten eines anerkannten schalltechnischen Ing.-Büros nachzuweisen, dass das Vorhaben den oben genannten Anforderungen entspricht. Auf Antrag des Betreibers kann von der Erstellung des schalltechnischen Nachweises abgesehen werden, wenn eine Prüfung durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) ergibt, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft offensichtlich gering sind.

## § 16 Grünordnung

### Grünflächen

Zu pflanzende Bäume 1. Ordnung mit verbindlichem Standort gemäß der zeichnerischen Darstellung. Die Standorte der Bäume können um bis zu 2m vom in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandort verschoben werden, müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,50 m zur befestigten Flächen einhalten. Es werden zudem Sträucher in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m auf mindestens 75 % der jeweiligen Grundstückslänge festgesetzt. Streng geschnittene Heckenstrukturen sind nicht zulässig. Die übrigen Flächen sind mit einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung, mit einem Blumenanteil von mindestens 50% einzusäen.

Alle Baumpflanzungen sind gemäß der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL Baumpflanzungen Teil 1 und 2) zu planen und auszuführen. Baumpflanzungen müssen ein Wurzelvolumen (Baumgrube) von mindestens 24 m<sup>3</sup> umfassen. Eine Mindestbreite/-tiefe von 2,50 m (gemessen von der Innenkante der Einfassung) ist zu gewährleisten.

Bäume und Sträucher müssen je nach Situation aus einer der folgenden Listen in der jeweils gültigen Fassung verwendet werden: GALK-Straßenbaumliste; Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“, für Kempten empfohlene Gehölze; Heimische Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier). Bäume sind als Hochstämmle, mindestens dreimal verschult und mit Stammumfang 18/20 cm mit Drahtballen zu pflanzen.

### Sonstige Begrünung innerhalb der privaten Gewerbegrundstücke

Der Versiegelungsgrad der Gewerbegrundstücke ist so gering wie möglich zu halten, die begrünteten Flächen sind zu maximieren. Gebäude sind so anzuordnen, dass selbst bei notwendiger Umfahrungsmöglichkeit und Stellplätzen ein möglichst breiter, mindestens jedoch ein 3 m breiter Pflanzstreifen um Gebäude und entlang der Grundstücksgrenzen dauerhaft angelegt werden kann. Die begrünteten Flächen dürfen nur durch Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

Für je vier oberirdische Stellplätze ist aufgerundet ein die Fläche gliedernder Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste in möglichst gleichmäßigem Abstand zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Ausnahmsweise kann bei entsprechender Begründung auf die direkte Zuordnung zu den Stellplätzen verzichtet werden. Die Bäume sind dann an anderer Stelle zu pflanzen. Eine Anpflanzung in Gruppen ist nicht zulässig. Alle Bäume müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur befestigten Flächen einhalten. Alle Baumpflanzungen sind gemäß der

Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL Baumpflanzungen Teil 1 und 2) zu planen und auszuführen. Baumpflanzungen müssen ein Wurzelvolumen (Baumgrube) von mindestens 24 m<sup>3</sup> umfassen. Eine Mindestbreite/-tiefe der Pflanzfläche von 2,50 m (gemessen von der Innenkante der Einfassung) ist zu gewährleisten.

Die Unterpflanzung der Bäume sind standortgerecht mit Stauden und/oder artenreichen Einsaaten zu planen und auszuführen. Alle übrigen zu begrünenden Flächen sind mit einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung, mit einem Blumenanteil von mindestens 50% einzusäen. Das Magersubstrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von 15-20 cm sowie einer Keimschicht aus ca. 1-2 cm Kompost gemäß Herstellerangaben herzustellen.

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile außerhalb der Hochbauten und befestigten Flächen sind erdüberdeckt auszuführen. Die Substratschicht muss mindestens 0,80 m betragen, für Baumpflanzungen mindestens 1,20 m.

Pflanzliste:

Bäume II. Ordnung

- Ac ca Acer campestre Feldahorn
- Al sp Alnus in Arten
- Ca be Carpinus betulus Hainbuche
- Co co Corylus colurna Baumhasel nicht heimisch
- Fr or Fraxinus ornus Blumenesche nicht heimisch
- Fr pen Fraxinus pennsylvanica 'Summit' Rot-Esche – nicht heimisch
- Pr av Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Prunus sargentii – Bergkirsche – nicht heimisch
- So ja Sophora japonica 'Regent' (nicht heimisch) Schnurbaum
- So ar Sorbus in Arten

Pflanzgrößen

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

Gehölzpflege/Ersatz ausgefallener Bäume und Sträucher

Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und begrüneten Flächen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume, Sträucher und begrünte Flächen sind artgleich und gleichwertig, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

## **§ 17 Ordnungswidrigkeit**

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 18 Dachbegrünung**

Flachdächer sind dauerhaft extensiv mit einer Sedum-/Kräutermischung mit mindestens 15 verschiedenen Arten zu begrünen. Der Substrataufbau muss dabei mindestens 10 cm betragen. Der Anteil der Kiesschüttungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10% betragen. Bei Flachdachbereichen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen kann auch eine reine Sedummischung als Vegetation verwendet werden.

### **§ 19 Geländegestaltung und Stützmauern**

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unumgänglich ist. Stützmauern sind nur auf den Gewerbegrundstücken 5 und 6 zulässig.

### **§ 20 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Bild-/Videowände (Bildschirme) sind unzulässig. Werbeanlagen auf/oberhalb der Attika bzw. auf/oberhalb der Dachflächen sind unzulässig (hiervon ist die nachfolgend definierte, freistehende Werbeanlage ausgenommen).

#### Freistehende Werbeanlagen

In den in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksein- und Ausfahrtsbereichen ist pro Ein-/Ausfahrt jeweils eine Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von maximal 6 m, gemessen von der Geländeoberfläche zulässig. Die zulässige Gesamtfläche darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

### **§ 21 Ordnungswidrigkeit**

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

## 4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### **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.

### **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan werden die durch den Bebauungsplan „Stiftsbleiche II“ überplanten Flächen als gewerbliche Flächen dargestellt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

### **Altlastenkataster**

Die vorgelegte Planung ist hinsichtlich vorhandener Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie der bodenschützenden Anforderungen entsprechend §§ 1, 2 BBodSchG zu beurteilen.

Die Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen werden im Wesentlichen durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Bayerischen Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) geregelt.

§ 1 BBodSchG bestimmt, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden sollen. Zum Stichtag 15.09.2022 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.

Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i.S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Konzentrationen im Boden über dem Hilfwert 1 (HW 1) und Konzentrationen im Grundwasser über dem Stufe-1-Wert des bayerischen LfU-Merkblattes 3.8/1 festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren. Sofern bei Erd- oder ggf. Rückbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten sollten, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu unterrichten.

### **Barrierefreies Bauen – Inklusion**

Die Erschließung auf dem Grundstück muss gemäß BayBO und DIN 18040 barrierefrei erfolgen.

## **Bodenschutz**

Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPG) zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung (Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen).

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort 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 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 (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.

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

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.

### **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Nach dem Arbeitsblatt DWA - A 138 dürfen keine Versickerungen im Bereich von Wasserschutzgebietszonen I und II ausgeführt werden. Das Untersuchungsgebiet liegt dem Umwelt Atlas Bayern des Landesamtes für Umwelt zufolge in keiner Wasserschutzzone. (URL: [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_gewaesserbewirtschaftung](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_gewaesserbewirtschaftung))

Nach dem Arbeitsblatt DWA - A 138 dürfen ferner keine Versickerungen im Bereich von belasteten Auffüllungen ausgeführt werden. Mit den Aufschlüssen SG1/22 bis SG4/22 wurden keine Auffüllungen festgestellt. Sollten bei der Errichtung der Sickeranlagen augenscheinlich Auffüllungshorizonte aufgeschlossen werden, so sind diese zu begutachten und ggf. einzugrenzen oder auszuheben sowie detailliert altlastentechnisch zu untersuchen.

### **Hochwasserentlastungsmulde Bleicher Bach**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Bleicher Baches, welcher westlich der Memminger Straße Richtung Süden verläuft und Richtung Westen ein großes Einzugsgebiet hat. Zur Beurteilung der Oberflächen- und Hochwassersituation hatte das zuständige Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten das Ingenieurbüro A & B GmbH und Co.KG

damit beauftragt, ein entsprechendes Hochwasserabflusskonzept zu erstellen. Diese Planung sieht außerhalb des Plangebietes, im Norden eine Hochwasserentlastungsmulde vor, welche sich in Ost-/Westrichtung von der Memminger Straße bis zur Iller erstreckt. Außerdem soll das Ufer des Bleicherbaches im Hinblick auf die größeren Wassermengen ertüchtigt werden.

Laut Ingenieurbüro A & B GmbH und Co.KG hat die geplante Gewerbefläche des Bebauungsplans „Stiftsbleiche II“ einen Schutz gegen 100-jährige Hochwasserereignisse des Bleicher Baches. Die Sicherheit vor einem 100-jährigen Hochwasserabfluss in der Iller ist auch gegeben.

## **Brandschutz**

### Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundsatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (Mischgebiete) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten.

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundsatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). 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 sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann. Damit ergibt sich ein Hydrantenabstand von rund 160 m.

### Zufahrtsmöglichkeit/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 (Wendekreis 21m). Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die DIN 14090 i.V.m. „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.

Bei der Planung ist ebenfalls die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO).

#### Mobilitätswende

Die Brandschutzdienststelle weist auch auf die Fachempfehlung der AGBF Bund – Mobilitätswende (2022-1) hin. Dabei wird auf mögliche Abschränkungen für den Radverkehr oder Trennungen verwiesen. Um Rücksprache bzgl. der Planung wird gebeten.

#### Fassadenbegrünung

Die Brandschutzdienststelle weist auch auf die Fachempfehlung der AGBF Bund – Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03) hin. Diese ist bei der Planung und Ausführung zu beachten.

### **Denkmalschutz**

#### Einzeldenkmalpflege

Das Anwesen der ehemaligen Stiftbleiche auf dem Flurstück 884/2 (Memminger Str. 150) östlich der Memminger Straße ist ein eingetragenes Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Der Baukörper stand bis zum Entstehen des Gewerbegebiets Stiftsbleiche (ab 2003) als einzelnstehender Baukörper inmitten landwirtschaftlicher Flächen. Bei der Abwägung der jeweiligen Belange stand auf der einen Seite die Schutzwürdigkeit des Baudenkmals, auf der anderen Seite der dringende Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen. Der Stadtrat hatte sich in seiner Sitzung am 10.10.2002 auf Grund des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen dafür ausgesprochen, dass das Gewerbegebiet Stiftsbleiche trotz des Baudenkmals Rechtskraft erhält. Hierbei wurde der Abbruch des Baudenkmals nicht ausgeschlossen.

Das neue Gewerbegebiet „Stiftsbleiche II“ muss auf das Baudenkmal Rücksicht nehmen. Den dringend benötigten Gewerbeflächen wird jedoch Vorrang gegenüber der Bedeutung des Denkmals für die Allgemeinheit eingeräumt.

#### Bodendenkmal

Im Planungsgebiet ist im Zusammenhang mit der Stiftsbleiche mit frühneuzeitlichen Bodendenkmälern zu rechnen. Falls Bodendenkmäler gefunden werden, dürfen diese in ihrem Bestand ohne denkmalrechtliche Genehmigung weder verändert noch beeinträchtigt werden.

Der jeweilige Antragsteller hat im Bereich von Flächen, in denen Denkmäler nachgewiesen oder vermutet werden, für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Der Oberbodenabtrag in den jeweiligen Teilflächen des Plangebietes muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Dies muss deswegen von einer geeigneten Grabungsfirma im

Auftrag des Antragstellers durchgeführt werden. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

### **Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des Bauantrags soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

### **Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die Bauverbots- Baubeschränkungszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz bzw. Artikel 23 und 24 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz sind in der Bauungsplanzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Außerhalb der Erschließungsbereiche der Ortsdurchfahrten dürfen längs der aufgeführten Straßen in den Bauverbotszonen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Abmessungen betragen jeweils vom Rand der befestigten Fahrbahn 20 m bei Bundes- und Staatsstraßen.

In den Baubeschränkungen nach § 9 Abs. 2 FernStrG und Artikel 24 BayStrWG dürfen darüber hinaus bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde errichtet werden. Die Abmessungen betragen jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn 40 m bei Bundes- und Staatsstraßen.

### **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. Die Gemeinde übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

### **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. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Kellerfenster sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Das Erdgeschoß sollte zur Sicherheit deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau errichtet werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

Darüber hinaus sollten insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden. Siehe hierzu: <https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html> Das Wasserwirtschaftsamt verweist im Zusammenhang auf möglicherweise wild abfließendes Wassers insbesondere auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).