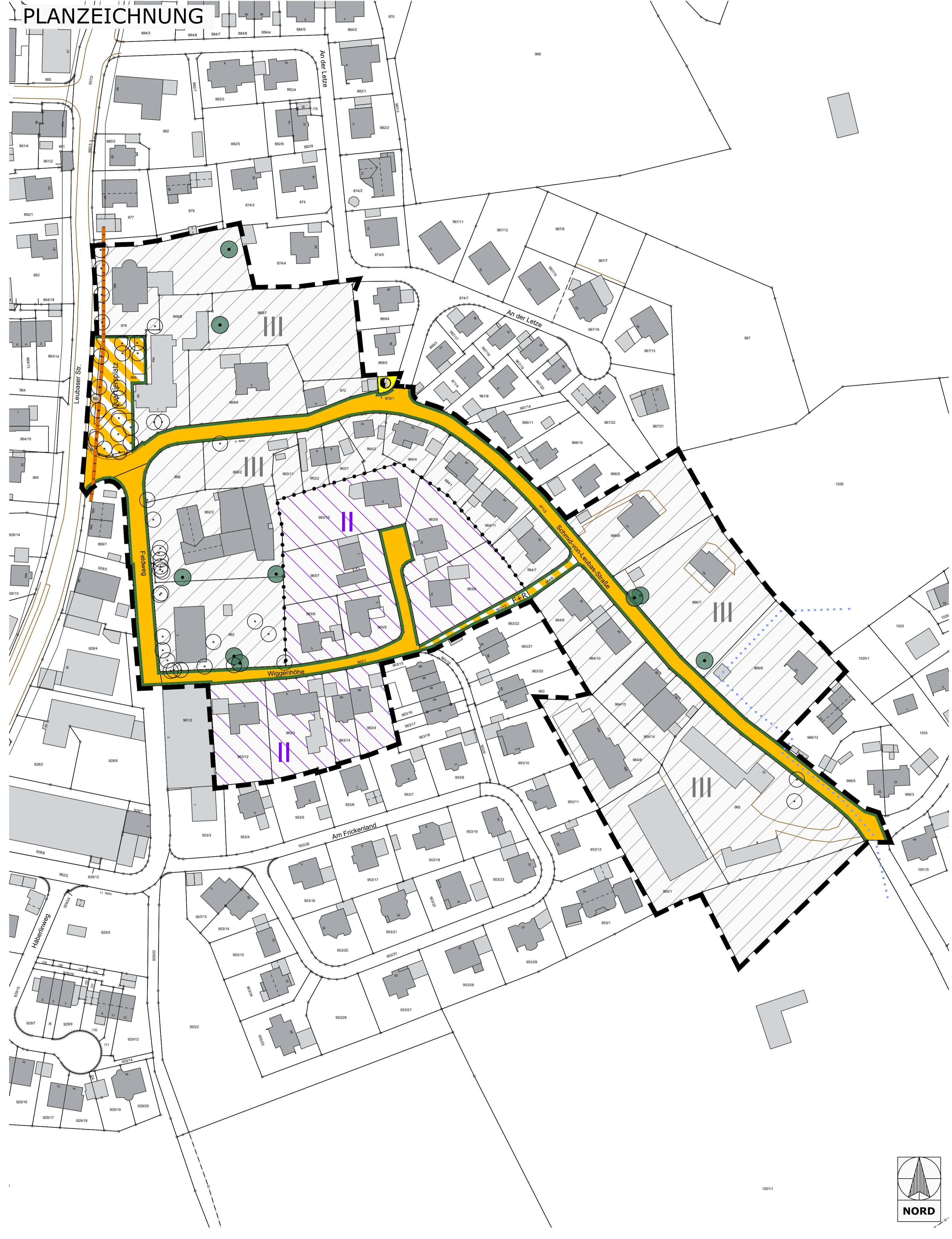


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 3 Vollgeschosse

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Quartiersplatz

Flächen für Versorgungsanlagen

- Versorgungsfläche Elektrizität

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

- zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmal

Hinweise

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Wasserschutzgebiet Zone III, geplant
- vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- vorhandener Baum

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 24.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 04.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2024 in der Zeit vom 11.03.2024 bis 25.03.2024.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2024 in der Zeit vom 11.03.2024 bis 25.03.2024.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.07.2024 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 07.08.2024 bis 22.09.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.07.2024 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 07.08.2024 bis 22.09.2024 beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom der Bebauungsplanänderung "Wiggenhöhe" bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Ausfertigung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung "Wiggenhöhe" bestehend aus Planzeichnung und Textteil stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Stadt Kempten (Allgäu),

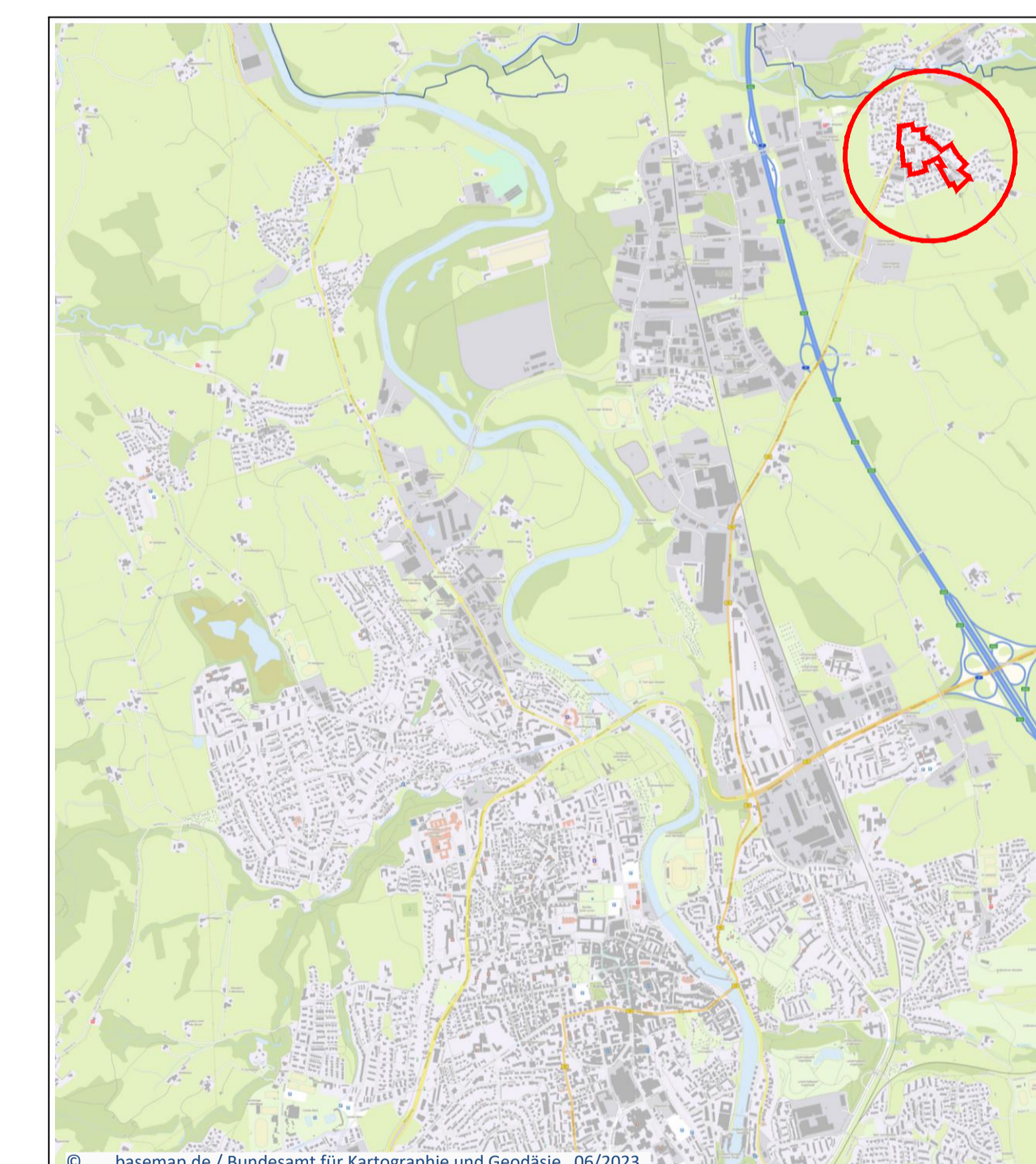
Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten

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

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



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



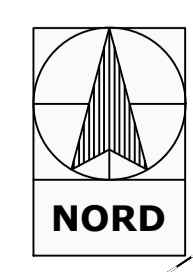
Kempten^{Allgäu}

2. Änderung des Bebauungsplans "Wiggenhöhe"

im Bereich östlich Leubaser Straße und Feldweg, süd- und südöstlich des Kirchengeländes, entlang der Schmid-von-Leubas-Straße und nördlich der Bebauung Am Frickenland

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Plan-Nr. 701-2	Maßstab 1:1000	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 17.02.2022 22.02.2024 18.07.2024
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		i.A.	Entwurf



Stadt Kempten (Allgäu)

Einfacher Bebauungsplan 2. Änderung Wiggenhöhe

im Bereich zwischen Leubaser Straße und Feldweg, beidseits der Wiggenhöhe und der Schmid-von-Leubas-Straße, nördlich der landwirtschaftlichen Fläche im Süden

- Teil I -

Planzeichnung
Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke
Bebauungsplansatzung

18.07.2024

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Planzeichnung	3
2	Planzeichenerklärung	3
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.2	Örtliche Bauvorschriften	3
2.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	3
3	Verfahrensvermerke	3
4	Bebauungsplansatzung	4
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	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 6	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	6
§ 7	Verkehrsflächen	6
§ 8	Versorgungsflächen	6
§ 9	Grünordnung	6
§ 10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
§ 11	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	8
4.3	Örtliche Bauvorschriften	9
§ 12	Dächer	9
§ 13	Einfriedungen	9
§ 15	Werbeanlagen	10

§ 16 Ordnungswidrigkeit.....	10
4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	11
Regelwerke.....	11
Freiflächengestaltungsplan/Entwässerungsgutachten	11
Biotopkartierung.....	11
Höhenbeschränkung Sichtdreiecke.....	11
Altlastenkataster	11
Erdarbeiten/Bodenschutz.....	12
Denkmal/Bodendenkmal.....	12
Abwasserbeseitigung.....	12
Landwirtschaftliche Nutzung.....	13

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 „Wiggenhöhe“ im Bereich zwischen Leubaser Straße und Feldweg, beidseits der Wiggenhöhe und der Schmid von Leubas Straße, nördlich der landwirtschaftlichen Fläche als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

„Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), FNA 213-1-2 Zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), FNA 213-1-6 Zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung

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 „Wiggenhöhe, 2. Änd.“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 5,59 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der einfache Bebauungsplan „Wiggenhöhe, 2.Änd.“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 18.07.2024. Dem Bebauungsplan „Wiggenhöhe, 2. Änd.“ wird die Begründung vom 18.07.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wiggenhöhe, 2. Änderung“ werden die bisher im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungspläne überplant und treten außer Kraft:

Bezeichnung	Datum Rechtskraft	Art der Außerkraftsetzung
701-1 Wiggenhöhe 1. Änderung	08.11.1969	vollständig
702 An der Letze	15.04.1977	teilweise
703-1 Leubas-Ost und an der Letze, 1. Änderung	08.06.1984	teilweise
703-2 Leubas-Ost an der Schmid-von-Leubas-Straße, 2. Änderung	06.12.1985	teilweise
707 Leubas-Süd	18.10.1996	teilweise

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Wiggenhöhe, 2. Änd.“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Wandhöhe (WH) als Höchstwert

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern liegt für die 2-geschossigen Gebäude bei 6 m und für die 3-geschossigen Gebäude bei 6,50 m. Die Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut im Bezug zum Fertigfußboden.

§ 6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Vor Garagen und Carports sind Mindestaufstellflächen von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum freizuhalten.

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

§ 7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Der bestehende Quartiersplatz (Fl.Nr. 869, Gemarkung St. Mang) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz festgesetzt.

§ 8 Versorgungsflächen

Die im Bestand vorhandene Fläche für die Trafostation auf Flurnummer 870/1 Gemarkung Sankt Mang wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

§ 9 Grünordnung

Private Grünflächen

Private Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Im Rahmen einer Nachverdichtung ist bei Erweiterung der Wohnfläche gegenüber dem Bestand pro angefangene 250m² Grundstücksfläche je ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Erhaltener geschützter Baumbestand sowie Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung sind darauf anrechenbar.

Auf den privaten Grünflächen sind standortgerechte, heimische und klimaangepasste Sträucher und Bäume zu verwenden. Standortfremde Ziergehölze sind nur ergänzend als Einzelpflanzen zulässig.

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen ist unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche zwischen Wohngebäude und öffentlichen Straßenraum sind zu durchgrünen.

Pflanzgrößen

Bäume I. Ordnung 3xv. StU 20-25

Bäume II. Ordnung 3xv. StU 16-18

Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Mindesthöhe in cm 60-100 (v.Str., 2-8Tr, 60-100).

Gehölzpflege

Die zu erhaltenden und die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (Haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine).

Freiflächengestaltungspläne

Zur Erforderlichkeit von Freiflächengestaltungsplänen im Baugenehmigungsverfahren siehe unter Kapitel 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

§ 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzkartierung liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im Planungsgebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen können aber folgende Artengruppen nicht ausgeschlossen werden: Gehölz- und Gebäude-brütende Vogelarten, Gehölz- und Gebäude-brütende Fledermausarten, Amphibien (im Bereich von Gartenteichen)

Bei Abriss, Teilabriss, Umbau und Anbau sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten durch eine Fachperson auf bewohnte Quartiere von gebäudebrütenden Tieren abzusuchen und das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mit zu teilen.

Rodung oder Fällung von Gehölzen sollen im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen, um Konflikte mit dem Artenschutz zu minimieren.

Ordnungswidrigkeit

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

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

Wohnungen, die auf dem Grundstück mit den Flurstücknummern 869/8 neu errichtet oder durch Sanierungen mit Grundrissänderungen wesentlich geändert werden, müssen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der auf die der Leubaser Straße abgewandte Gebäudeseite orientiert ist oder der ein Fenster aufweist, dessen Lärmbelastung im Tageszeitraum weniger als 60 dB(A) beträgt. Die entsprechenden Fassadenabschnitte können dem Raster 1 (siehe Begründung) entnommen werden.

Alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Ruheräumen, die nächtlichen Außenlärmpegeln von mehr als 50 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten. Die Belüftungseinrichtung muss in dem, dem hygienischen Mindestluftwechsel entsprechenden Betriebszustand die gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1) in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2) an das Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils zu stellenden Anforderungen erfüllen. Ihr Eigengeräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten. Die entsprechenden Fassadenabschnitte können dem Raster 2 (siehe Begründung) entnommen werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 12 Dächer

Dachform/Dachneigung

Für Hauptgebäude sind -ausschließlich Satteldächer in symmetrischer Ausprägung und einer Dachneigung bis zu 32° zulässig.

Für Garagen und Carports sowie eingeschossige Anbauten sind Flach-, Pult- oder Satteldächer zugelassen.

Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer 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.

Solaranlagen

Auf Dachflächen und Fassaden sind Anlagen, in regelmäßiger sowie paralleler Ausrichtung, in Bezug auf die übrigen Dach- und Fassadenelemente zulässig.

Auf geneigten Dächern sowie Fassaden müssen die Anlagen hierzu parallel ausgerichtet werden und dürfen die Dach-/Fassadenkante nicht überragen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Module bis zu einer Höhe, OK Dachhaut bis OK Modul, von maximal 1,40 m zulässig. Auf Hauptgebäuden muss der Abstand von Außenkante Modul zu Außenkante Attika mindestens 0,6 m betragen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis maximal 50 % der unterliegenden Außenwand und nur ab einer Mindestdachneigung des Hauptgebäudes von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortsgang mindestens 2 m. Dachgauben müssen allseits von Dachflächen umgeben sein. Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 13 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig und müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Zulässige Einfriedungen sind geschnittene Hecken sowie offene, nicht blickdichte Holz-, Stabmatten- und Maschendrahtzäune. Vollständig gemauerte Einfriedungen und Sockelmauern sind unzulässig.

§ 14 Geländegestaltung und Stützmauern

Geländeänderungen

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Dabei muss das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. in den öffentlichen Straßenraum übergehen.

An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Stützmauern

Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,00 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können hier bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,00 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 15 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschosszone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Die Anlage ist parallel zur Gebäudefront mit einer zulässigen Ansichtsfläche von max. 2 m² zu errichten. Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Bei digitalen Werbeanlagen ist die Betriebszeit auf den Tagzeitraum von 6-22 Uhr zu beschränken.

§ 16 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.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Freiflächengestaltungsplan/Entwässerungsgutachten

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, Geländegestaltung mit differenzierten Höhenangaben in NN, Dachbegrünungen und Regenwasserversickerung einzureichen.

Baumschutz/Baumerhalt

Die nicht durch spezielle Festsetzung im Bebauungsplan zusätzlich geschützten Bäume im Plangebiet sind entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Kempten geschützt. Grundsätzlich muss eine Bebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands geplant werden. Dennoch erforderliche Fällungen sind im Baugenehmigungsverfahren regulär zu beantragen. Während der Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Baumschutz“ zwingend zu beachten. Bei Abgang eines Baumes ist in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

Biotopkartierung

Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG sowie Schutzgebiete sind im Planungsumgriff nicht enthalten.

Höhenbeschränkung Sichtdreiecke

An den privaten Grundstückszufahrten sind ausreichende Sichtfelder ab 0,8 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind mit Stand 22.03.2024 keine Altlasten vorhanden bzw. bekannt. Generell ist bei Baumaßnahmen das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu benachrichtigen.

Erdarbeiten/Bodenschutz

Der Oberboden soweit vorhanden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleifen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.

Denkmal/Bodendenkmal

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal: D-7-8227-2004 „Straße der römischen Kaiserzeit“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (FlstNr. 876, 869, 869/8 und 868 der Gemarkung St. Mang) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hochwasserschutz/Starkregenereignisse

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. Überflutungen der Straße, Sturzfluten in Hanglagen oder ansteigendes Grundwasser können in Folge lokaler Unwetterereignisse nicht ausgeschlossen werden. Den Bauherren wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen (z.B. dichte Keller, Lichtschächte usw.) zu treffen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht entsprechend § 37 WHG zum Nachteil benachbarter Grundstücke verstärkt oder verändert werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ in Verbindung mit der Starkregenkarte Kempten wird verwiesen.

Wasserversorgung

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet sowie in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet der Wasserversorgung. Das per Verordnung vom 14.09.1982 festgesetzte angrenzende Wasserschutzgebiet Leubas wird zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans überarbeitet. Eine Überschneidung im südöstlichen Bereich des Plangebietes Fl.Nr. 871/3 und 966/6 (Gemarkung St. Mang) ist zukünftig möglich und muss bei künftigen Planungen berücksichtigt werden. Eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist dazu erforderlich. Neue Gebäude sind wie die umliegende Bestandsbebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die Entwässerung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das Kemptener Kommunalunternehmen. Das anfallende Schmutzwasser ist an die vorhandene, öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanalisation) des Kemptener Kommunalunternehmens anzuschließen.

Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, vorrangig flächenhaft oder in Mulden über die belebte Bodenzone oder über Rigolen bzw. Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern.

Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich, so erfolgt der Anschluss an die öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung. Das Kemptener Kommunalunternehmen legt hierbei im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens eine Drosselabflussmenge und gegebenenfalls Behandlungsmaßnahme fest.

Ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen:

Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Für die Einleitung von größeren Flächen in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist dann mit den entsprechenden Unterlagen beim Umweltamt der Stadt Kempten eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Hierzu sind die DWA-Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten.

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

Stadt Kempten (Allgäu)

Einfacher Bebauungsplan 2. Änderung Wiggenhöhe

im Bereich zwischen Leubaser Straße und Feldweg, beidseits der Wiggenhöhe und der Schmid-von-Leubas-Straße, nördlich der landwirtschaftlichen Fläche im Süden

- Teil II -

Begründung

18.07.2024

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung	3
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
FNP / LP	3
Überplanung bestehender Bebauungspläne sowie sonstiges Baurecht..	3
Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan	4
1.2 Plangebiet.....	4
Lage / Größe.....	4
Topographische und hydrologische Verhältnisse	5
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	5
Städtebauliche Situation - Bestand	5
Erfordernis der Planung	5
Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung	5
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
Bebauungsplanverfahren	6
Art und Maß der baulichen Nutzung	7
Bauweise.....	8
Grundstücksgrößen.....	8
Stellplätze, Garagen, Gemeinbedarf bzw. Gemeinschaftsanlagen	8
Verkehrsflächen	8
Versorgungsflächen	9
Öffentliche und private Grünflächen	9
Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen, Versorgungstationen	10
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	10
Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	12

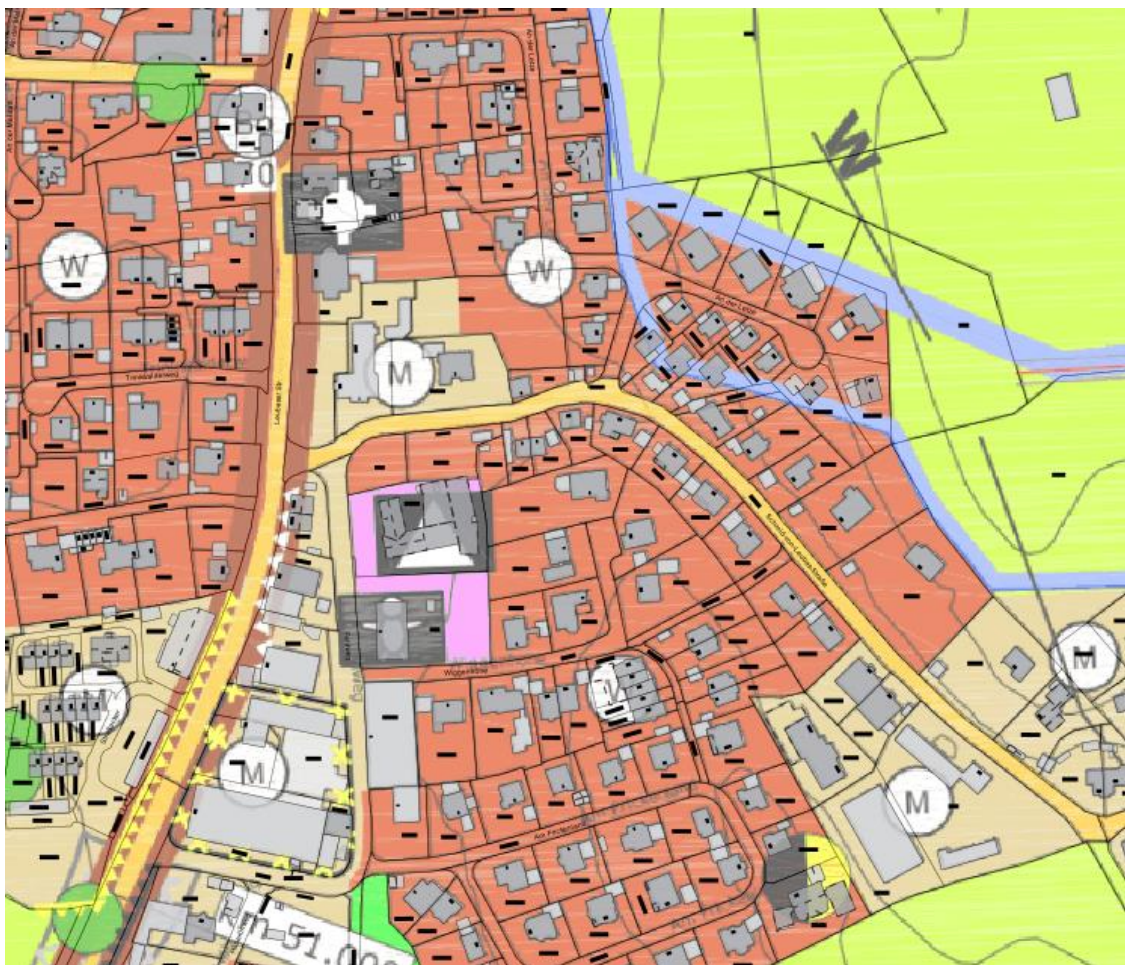
Örtliche Bauvorschriften	13
1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	15
1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	17
1.6 Kenndaten der Planung	18

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 weist für den Geltungsbereich eine Mischung aus Wohnbaufläche und Mischgebiet aus. Im Bereich von Schule und Kindergarten ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, im südlichen Bereich grenzt eine Fläche für Landwirtschaft an. Im Landschaftsplan liegen für den Bereich keine Einträge vor. Der Bebauungsplan nimmt die Vorgaben des FNP im Sinne des Entwicklungsgebots auf und kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Überplanung bestehender Bebauungspläne sowie sonstiges Baurecht

Planungsrechtlich ist das Gebiet im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB zu beurteilen. Weitere Bereiche außerhalb des Bebauungsplans sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Innenbereichslage einzustufen. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz, künftige Nutzungsmöglichkeiten sowie bauliche Veränderungen bestimmen sich nach den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ werden sowohl Bereiche der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Wiggenhöhe“ sowie der 1. und 2. Änderung zu den Bebauungsplänen „Leubas-Ost“ und an der Letzte, als auch Teilbereiche, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, überplant. Für alle Grundstücke im Geltungsbereich liegt also bereits Baurecht vor. Durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Wiggenhöhe“ werden innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplans: 1. Änderung zum Bebauungsplan „Wiggenhöhe“, rechtskräftig seit 08.11.1969, 1. Änderung zu den Bebauungsplänen „Leubas-Ost“ und an der Letzte rechtskräftig seit 08.06.1984 und 2. Änderung zu den Bebauungsplänen „Leubas-Ost“ und an der Letzte rechtskräftig seit 06.12.1985 außer Kraft gesetzt.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan wurde als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Im südöstlichen Bereich sind innerhalb des WA zwei Gewerbebetriebe vorhanden. Südlich der Kirche ist eine gemischte Nutzung entstanden. Es sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ein- (E+D) oder zweigeschossige (E+I) Gebäude zulässig. Es gilt die offene Bauweise und die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen. Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung dargestellt, ebenso sind Dachneigung (27-32°), Dachform (Satteldach) und Traufhöhe (3,10 m bei eingeschossigen Gebäuden, 5,60 m bei zweigeschossigen Gebäuden) festgesetzt. Dachaufbauten sind unzulässig. Weitere Festsetzungen gibt es zu Kniestöcken (OK Fußpfette max. 0,52 m über OK letzte VG-Decke) Fassadengestaltung (Putz, keine grellen und kontrastierenden Farben) und Garagen (nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig) und untergeordnete Nebengebäuden (können nur ausnahmsweise zugelassen werden).



1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Leubas, im nördlichen Teil des Stadtgebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiggenhöhe, 2. Änd.“ umfasst eine Gesamtfläche von 55.922 m² liegt beidseits der Wiggenhöhe und wird begrenzt durch die Leubaser Straße und den Feldweg im Westen und der Schmid-von-Leubas-Straße im Osten sowie durch eine landwirtschaftliche Fläche im Süden. Das Plangebiet ist fast vollständig von bestehender Bebauung umschlossen und komplett erschlossen.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet weist eine leicht bewegte Topographie auf, die im Westen von 698 m ü. NN in Richtung Osten auf 705m ü. NN ansteigt. Vor einem erneuten Anstieg östlich der Schmid-von-Leubas-Straße fällt das Gelände westlich der Bebauung an der Schmid-von-Leubas-Straße steil ab. Diese Senke spiegelt sich auch in der Starkregenkarte wieder, die in dem Bereich einen erhöhten Wasserstand gegenüber dem Gelände aufweist.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer bekannt.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch eine gewachsene Bebauung mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbegebäuden, ergänzt durch Schule, Kindergarten und Kirche. Die z.T. sehr großen Grundstücke zeichnen sich durch ein hohes Potential für eine Nachverdichtung aus. Die vorhandene Bebauung weicht an mehreren Stellen leicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Dafür wurden insbesondere Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze und zur Errichtung von Dachgauben erteilt.

Erfordernis der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum in Kempten liegt weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Neben einigen in den letzten Jahren umgesetzten Neubaugebieten, bietet insbesondere der Bestand ein großes Potential zur Schaffung neuen Wohnraums in Form von Nachverdichtungen. Diese Form der Wohnraumschaffung bietet insbesondere vor dem Hintergrund des Klimaschutzziels großes Potential. Zur Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung und zur Anpassung der Festsetzungen und erteilten Befreiungen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen zwei städtebauliche Ziele. Zum einen sollen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung geprüft und neu formuliert werden. Zum anderen bietet sich mit dem Bebauungsplan die Chance, den Bebauungsplan an die durch mehrere Befreiungen dargelegte gewünschte Entwicklung anzupassen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

In § 1 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von

Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen unter anderem landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der in § 1a Abs. 2 BauGB normierte öffentliche Belang der Beschränkung der Umwidmung auf den notwendigen Umfang ist nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Abwägung (§ 1 Abs. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklungen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt." Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächen-sparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Das vorliegende Vorhaben ist eine klassische Nachverdichtung im bebauten Innenbereich. Die Stadt Kempten verfügt weiterhin über steigende Bevölkerungszahlen, und die Nachfrage nach Wohnbauplätzen liegt konstant auf hohem Niveau. Die vorhandene Infrastruktur kann vollumfänglich mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung einer innerörtlichen bebauten Fläche handelt, also um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Bestandsbebauung gibt den Rahmen der Bebauung im Wesentlichen vor. Für die Nachverdichtung sollen neben einer geringfügigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, im Wesentlichen gestalterische Festsetzungen geändert sowie Vorgaben für eine nachhaltige Planung ergänzt werden. Dafür bietet sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans an.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der gewachsenen Struktur des Plangebietes mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kindergarten, Kirche) ohne größere zusammenhängende Freiflächen wird keine Art der baulichen Nutzung durch Festlegen einer Gebietskategorie festgesetzt. Ein Einfügen neuer Bauvorhaben lässt sich anhand der Umgebungsbebauung hinreichend konkret beurteilen.

Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung geringfügig angehoben. Dafür war eine Erweiterung der Vollgeschosse auf zwei bzw. drei Vollgeschosse erforderlich.

Im Bestandsplan sind Teilbereiche als eingeschossige Bebauung (E+D) festgesetzt, in denen künftig 2 Vollgeschosse zulässig sind. Im gleichen Verhältnis werden die bislang mit 2 VG (E+1) festgesetzten Gebäude auf 3 VG erhöht. Die Staffelung behält die ursprüngliche Berücksichtigung der Topographie mit einem Hochpunkt im Zentrum des Plangebietes und der dort niedrigeren Bebauung bei und ermöglicht in den tieferliegenden Randbereichen eine höhere Bebauung. Diese wird auch für die angrenzenden Bereiche, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren fortgeführt. Insbesondere auch vor dem Hintergrund einer künftigen Zulässigkeit von Dachgauben war eine Ausweitung der Geschossigkeit erforderlich, um eine Nachverdichtung in diesem Bereich auch diesbezüglich zu ermöglichen. Grundsätzlich handelt es sich bei der Festsetzung der Vollgeschosse um maximale Obergrenzen, die nicht zwingend ausgenutzt werden müssen.

Wandhöhen

Mit der Änderung der zulässigen Vollgeschosse wurde die Höhe der Gebäude erweitert. Um dennoch eine klare und einheitliche Höhenbegrenzung zu gewährleisten wurden die Wandhöhen differenziert nach zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäuden festgesetzt. Dies erleichtert eine klare Beurteilung möglicher Nachverdichtung und sichert ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Im alten Bebauungsplan waren die Baugrenzen eher eng gefasst. Dies führte in der Vergangenheit zu zahlreichen Befreiungen für geringfügige Abweichungen von der Baugrenze. Aufgrund der gewachsenen Struktur wurde in der zweiten Änderung des Bebauungsplans auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Bei der Beurteilung neuer Bauvorhaben ist in einem einfachen Bebauungsplan für nicht getroffene Festsetzungen ergänzend § 34 BauGB als Einfügekriterium hinzuziehen. Hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche sowie faktischer Baugrenzen ist daher die vorhandene Umgebungsbebauung maßgeblich. Die vorhandene Bebauung gibt einen ausreichend konkreten Rahmen zur Beurteilung künftiger Bauvorhaben, bei gleichzeitig größtmöglicher Flexibilität.

Bauweise

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die Beurteilung neuer Bauvorhaben erfolgt dann nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung ist durch eine ausschließlich offene Bebauung geprägt, mit lediglich einer nicht genehmigten Ausnahme. Diese ist bei künftigen Beurteilungen nicht zu berücksichtigen.

Grundstücksgrößen

Im alten Bebauungsplan wurde eine Mindestgröße für Grundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht mehr zeitgemäß und widerspricht dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung. Eine entsprechende Festsetzung wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplans daher nicht mehr aufgenommen. Dies stellt keine Beschränkung des vorhandenen Baurechts dar, sondern ermöglicht viel mehr die Nutzung der vorhandenen Flächen für eine dichtere Bebauung im Rahmen des festgesetzten Rahmens.

Stellplätze, Garagen, Gemeinbedarf bzw. Gemeinschaftsanlagen

Im alten Bebauungsplan waren Garagen nur für den erforderlichen Bedarf zulässig. Diese Festsetzung wurde im neuen Bebauungsplan nicht übernommen, da sie entgegen dem aktuellen Bedarf stände. Die neue Festsetzung bezieht sich auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Damit wird der Nachweis für ausreichend Stellplätze auf eigenem Grund sichergestellt. Die Festsetzung zur Ausführung mit wasserdurchlässigen Materialien dient der Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers.

Verkehrsflächen

Die Grundstücke sind über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Verkehrsflächen ergeben sich vollständig aus dem Bestand, eine Erweiterung oder Änderung ist nicht erforderlich und wird auch im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung – Quartiersplatz

Auf Flurnummer 869 wird der bestehende Quartiersplatz als Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung – Quartiersplatz festgesetzt und damit planungsrechtlich geschützt. Eine Bebauung ist hier nicht möglich.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Stellplätze basiert auf der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Diese sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Um einen offenen Quartierscharakter sicherzustellen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind vor Garagen und Carports Mindestaufstellflächen von 5 m erforderlich. Nur Stellplätze dürfen innerhalb der festgesetzten Grenzen direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien der festgesetzten Pflasterarten auszuführen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt für Tiefgaragenzufahrten möglich, um einen Wassereintritt von unten in Folge eines möglichen Hangwasseraustritts zu vermeiden.

Versorgungsflächen

Wasserversorgung:

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

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen). Das Schmutzwasser wird über die bestehende Schmutzwasserkanalisation abgeleitet, ein Regenwasserkanal ist ebenso vorhanden.

Stromversorgung:

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

Abfallbeseitigung:

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

Fernmeldenetz:

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

Öffentliche und private Grünflächen

Aufgrund der weitgehend geschlossenen Bebauung des Plangebietes, mit großen angelegten privaten Freiflächen konnte keine größere öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Einzig der Quartiersplatz übernimmt die Funktion einer öffentlichen Grünfläche und sollte daher durch eine Aufwertung des Grünflächencharakters noch in seiner Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Trotzdem zeichnet sich das Plangebiet auch nach Realisierung eines gewissen Verdichtungspotentials noch aufgrund seiner großen Gartengrundstücke durch einen hohen Grünflächenanteil aus.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen, Versorgungstationen

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Trafostation vom Stromversorger (AÜW), die erhalten bleibt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da die genaue Platzierung eventueller neue Gebäude/Anbauten flexibel ist, können keine Erschließungswege für diese dargestellt werden. Bei jeder Nachverdichtung ist aber eine entsprechende Erschließung möglicherweise entstehender Hinterliegergrundstücke, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Brandschutzes, sicherzustellen und nachzuweisen.

Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet stellt sich als über Jahre gewachsenes Gebiet mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe dar, ergänzt durch soziale und kirchliche Einrichtungen wie Kindergarten, Schule und Kirche. Mit dem einfachen Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Nutzungen ermöglicht, die gewachsene Struktur bleibt im Wesentlichen erhalten und kann erweitert werden. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs im Gebiet ist nicht zu anzunehmen.

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen entlang der Leubaser Straße und durch das Plangebiet führt die Schmid-von-Leubas-Straße. Insofern waren die Schallimmissionen zu ermitteln und entsprechend der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu beurteilen. Entsprechend der planungsrechtlichen Einstufung des Plangebietes in Bereiche entsprechend eines Allgemeines Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) sind im Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) genannt:

Allgemeines Wohngebiet

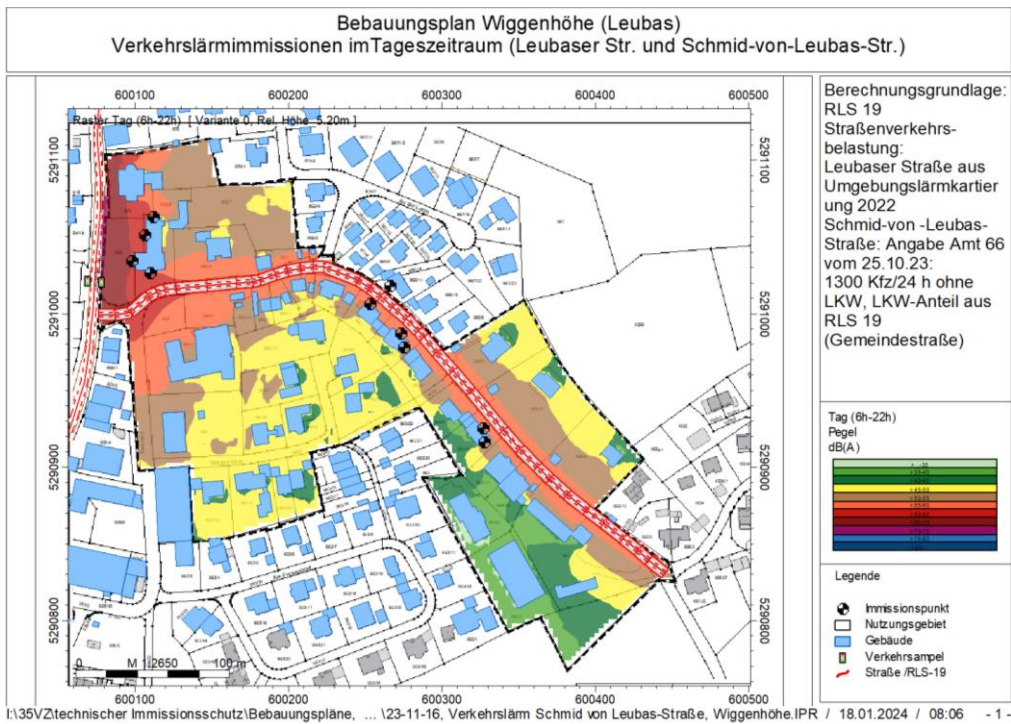
tagsüber	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Mischgebiet

tagsüber	60 dB(A)
nachts	50 dB(A)

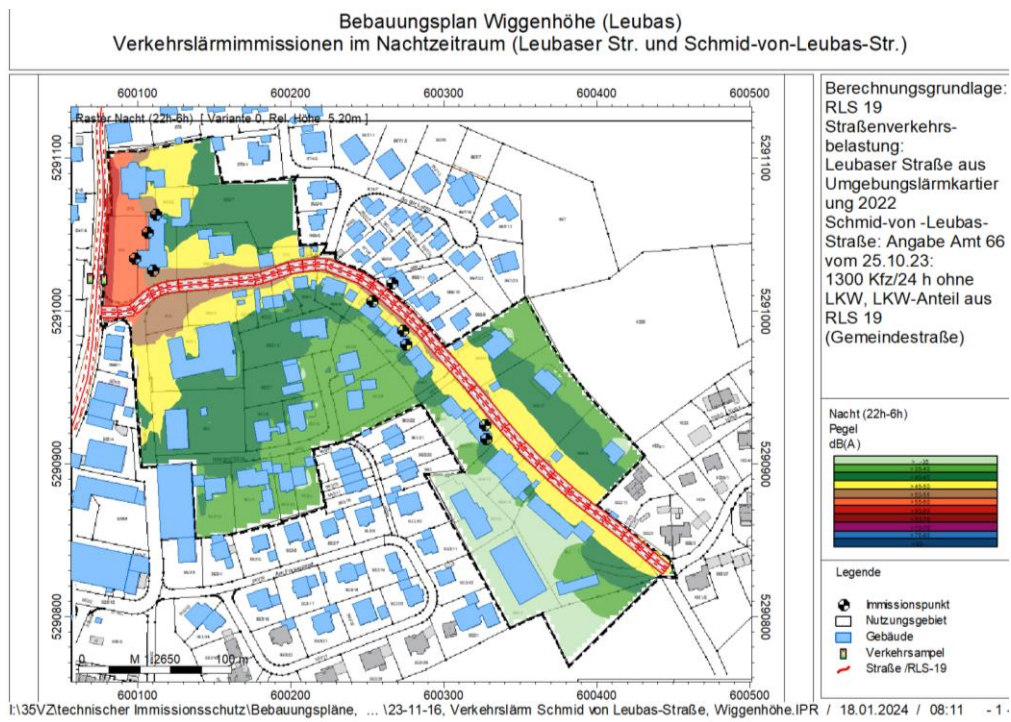
Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen.

Die in der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen genannten Orientierungswerte sind Zielwerte, die einem gewissen Abwägungsspielraum unterliegen. Letzterer wird durch die Immissionsgrenzwerte (GW) der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende IGW: 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) bei Nacht, Mischgebiet 64 dB(A) am Tage und 54 dB(A) bei Nacht.



IMMI 2023

Abb. 1 Raster 1



IMMI 2023

Abb. 2 Raster 2

Beurteilung

Wie den Lärmrastern entnommen werden kann, treten entlang der Leubaser Straße Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) sind bis zu einem Abstand von 50 m zur Straße zu erwarten.

Aus diesem Grund war es erforderlich auf dem Grundstück 869/8 entlang der Leubaser Straße Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festzusetzen. Dies wurde mit einer Wohnraumorientierung und mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen umgesetzt.

Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Es soll großflächig über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken versickert werden und ist davor durch offene Rückhaltung oder technische Einrichtungen (z.B. Zisternen) zwischen zu speichern, zu halten und gedrosselt abzuleiten.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Die Dachform für die Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Auf Carports und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, sie dienen dabei eher ökologischen Zielen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 8 cm. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrüneten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt. Die gleichzeitige Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Energie ist zulässig und gewünscht.

Die obere Grenze der Dachneigung entspricht mit 32° der schon im alten Bebauungsplan festgesetzten Obergrenze. Aufgeweitet wurde das Spektrum für Dachneigungen zu flacheren Dachneigungen. Es entspricht damit den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt dennoch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung der Wandhöhe in Verbindung mit Dachform und -neigung ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude zu steile Dächer und eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Mit der Festsetzung zu Solaranlagen wird ein bewusst großer Gestaltungsspielraum geschaffen, um ein möglichst breites Spektrum an Einsatzmöglichkeiten zu bieten. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist es dennoch erforderlich, in einem Bebauungsplan gewisse Regelungen zur Gestaltung der Anlagen zu treffen, um die gestalterischen Ansprüche an die Solaranlagen auf den jeweiligen Fassaden und Dachlandschaften zu sichern. Ziel ist es, die Solaranlage möglichst gut in das Dach bzw. die Fassade zu integrieren und trotzdem größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

In Bezugnahme auf bereits bestehende Dach- und Fassadenelemente ist deshalb eine regelmäßige Verteilung der Module einzuhalten. Solaranlagen sind zudem nur zulässig, wenn diese parallel zu den Dach- oder Fassadenkanten und -elementen ausgerichtet werden. Verhindert werden sollen hier Module, die diagonal bzw. schräg zur Laufrichtung von z. B. Dachziegeln, Wandverschalungen und Fensteröffnungen verlaufen.

Darüber hinaus müssen Solaranlagen parallel zur jeweiligen Dachneigung bzw. Fassade positioniert werden, d.h. denselben Neigungswinkel des Daches haben bzw. bei Fassaden senkrecht verlaufen. Aus gestalterischen Gründen müssen Solaranlagen mit den Dach- bzw. Fassadenkanten abschließen und dürfen diese nicht überragen.

Bei Flachdächern wird eine Maximalhöhe der Module und auf Hauptgebäuden ein Mindestabstand zur Außenkante Attika festgesetzt. Hierdurch soll eine übermäßige Anlagenhöhe verhindert und die Sichtbarkeit der Anlage begrenzt werden. Gleichzeitig werden die Einschränkungen für Gründächer auf ein Minimum

reduziert. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen werden aufgrund der geringen Dachfläche kein Mindestabstand festgesetzt.

Dachaufbauten:

Im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan sind Dachaufbauten unter den genannten Einschränkungen zulässig. Die Änderung der Zulässigkeit war zum einen erforderlich, da bereits zahlreiche Befreiungen diesbezüglich erteilt wurden und der planerische Wille so umgesetzt wurde. Zum anderen sollen mit dem Bebauungsplan Möglichkeiten der Nachverdichtung geschaffen werden, die sich auch durch einen Dachausbau erreichen lassen. Das Regelungskonzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf die Abstände dieser Bauteile untereinander und zum Ortsgang. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Aus gestalterischen Gründen müssen Dachaufbauten allseits von Dachflächen umgeben sein. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell der Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Einfriedungen

Das Plangebiet ist durch große stark durchgrünte private Freiflächen gekennzeichnet. Dieser großzügige Grüncharakter soll auch mit einer Nachverdichtung weitestgehend erhalten bleiben. Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen sowie eine Höhenbegrenzung erforderlich. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe und der Materialien soll ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Raum - gewährleistet werden. Einfriedungen aus Holz-, Stabmatten und Maschendrahtzäunen sind deshalb in offener, nicht blickdichter Bauweise auszuführen und müssen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten.

Geländeveränderungen und Stützmauern

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dennoch geringe Geländeänderungen erforderlich sein können, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation zu ermöglichen. Daher können Stützmauern innerhalb des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,5 m angelegt werden. Diese müssten dann allerdings mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein, um hier eine klare Abgrenzung zu den nicht zulässigen Stützvorrichtungen im Bereich der Grundstücksgrenzen zu erreichen. Treten jedoch topographisch bedingte Sondersituationen auf, die die Errichtung von Stützmauern im Grenzbereich der Grundstücke unumgänglich machen können über die Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB diese auch bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden. Gleiches gilt für an der Grundstücksgrenze liegende Tiefgaragenabfahrten.

Werbeanlagen

Mit einer Regelung der Werbeanlagen soll eine Störung des Stadtbildes vermieden werden für ein harmonisches Einfügen in die Umgebung. Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung dienen darüber hinaus insbesondere Beschränkungen zur der Größe der Anlage ist dies insbesondere auch durch das Verbot von Blink-, Lauf- und Wechselbeleuchtung erfolgt und durch die zeitliche Einschränkung der Beleuchtung digitaler Anlagen.

1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

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

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB ein Verfahren zur Schaffung von Wohnraum gewählt wurde, welches Flächen neu beplant, die bereits innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhanges liegen. Hierdurch wird eine maßstäbliche und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht sowie große Flächenneuausweisungen vermieden. Weitere folgende Maßnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt: Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für u.a. untergeordnete Wege auf dem Baugrundstück wird festgesetzt, Dachflächen werden zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt.

Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes (KSG) und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Berücksichtigungspflicht sektorübergreifend im Sinne einer Gesamtbilanz nach Anlage 1 KSG. Das Ergebnis der Gesamtbilanzierung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Sektor	Beschreibung der Quellkategorien gemäß Anlage 1 KSG	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Prognose der Auswirkung
Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); Flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse und Produktverwendung; CO ₂ -Transport und -Lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in: Handel und Behörden; Haushalten. Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verbrennung von Brennstoffen (insbesondere in militärischen Einrichtungen)	Durch die Planungen wird Baurecht im Innenbereich auf einer Gesamtgrundfläche von knapp unter 15.000m ² überplant. Hierbei sind Teile des Plangebietes bereits im Bestand genutzt bzw. bebaut.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV. Zusätzliche Maßnahmen wie z.B. Dacheingrünung sind festgesetzt.	
Verkehr	Transport (ziviler inländischer Luftverkehr; Straßenverkehr; Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Die Verkehrsflächen im Plangebiet bleiben unverändert.	Stellplätze für Neubauten sind entsprechend der Stellplatzsatzung festgesetzt.	
Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land- und Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Landwirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall und Abwasser; Sonstige	Durch das künftige Baurecht werden abfallwirtschaftliche Belange nicht über das durchschnittliche Maß einer Bebauung belastet bzw. tangiert.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Die Planungen erfolgen im Zusammenhang bebauter Bereiche (§ 34 BauGB). Durch die Planungen erfolgt kein direkter Eingriff in bestehende Wald, Acker, Feuchtgebiete oder Grünlandflächen.	Die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen ist in den Hinweisen aufgenommen.	

Legende:

	direkte oder indirekte Wirkung hoher Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkung mittlerer Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkung geringer Erheblichkeit
	keine direkte oder indirekte Wirkung

1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

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

Grünordnung

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

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Festgesetzt ist, dass die nicht baulich genutzten Bereiche als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Zufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten gilt für alle Bäume im Geltungsbereich, sofern sie den Schutzkriterien entsprechen. Zusätzlich sind mehrere Bäume über den Bebauungsplan geschützt.

Artenschutz

Da die Grundstücke in Privateigentum und bebaut sind, ist eine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich und nicht erforderlich. Der Vollzug des besonderen Artenschutzes muss auf den Bauvollzug verlegt werden. Es liegen im Rahmen der Artenschutzkartierung keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen können aber Gehölz- und Gebäude-brütende Vogelarten, Gehölz- und Gebäude-brütende Fledermausarten, Amphibien (im Bereich von Gartenteichen) nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bauvollzugs muss daher sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände eintreten. Dafür müssen die Gebäude vor Beginn der Sanierungsarbeiten auf bewohnte Quartiere von gebäudebrütenden Tieren abgesehen werden. Das Ergebnis muss der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt werden und falls Tiere gefunden werden, sind entsprechende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

1.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	55.922 m ²
Baufläche	48.113 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	6.097 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.655 m ²
Versorgungsfläche Elektrizität	57 m ²