

Stadt Kempten (Allgäu)

18. Bebauungsplanänderung

zwischen der Lindauer Straße (B12), Westtangente
/Steufzgerstraße und Fernverkehrssammelstraße im
Bereich östlich der Straße Vor'm Stadtweiher

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

15.01.13

09.04.13

07.05.13

04.06.13

02.07.13

25.07.13

03.12.13

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Festsetzungen	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
§ 1	Bestandteile	2
§ 2	Außerkräfttreten eines Bebauungsplans.....	2
§ 3	Inkräfttreten des Bebauungsplans	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
§ 4	Art der baulichen Nutzung	2
§ 5	Maß der baulichen Nutzung.....	2
§ 6	Baugrenzen	3
§ 7	Höhe baulicher Anlagen.....	3
§ 8	Bauweise.....	3
§ 9	Abstandsflächen	4
§ 10	Stellplätze, Carports, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.....	4
§ 11	Wohneinheiten	4
§ 12	Verkehrsflächen.....	4
§ 13	Grünordnung.....	4
§ 14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
§ 15	Schmutz- und Niederschlagswasser	5
§ 16	Leistungsrechte.....	5
4.3	Örtliche Bauvorschriften	5
§ 17	Dächer	5
§ 18	Einfriedungen.....	5
§ 19	Geländegestaltung / Stützmauern.....	5
§ 20	Werbeanlagen	6

4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	6
	Altlastenkataster.....	6
	Denkmalschutz	6
	Wasser-, Abwasser und Stromleitungen	6
	Baumschutz	6
	Regelwerke	7
5	Begründung	7
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
	FNP / LP.....	7
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan	7
5.2	Plangebiet	7
	Lage / Größe	7
	Topographische und hydrologische Verhältnisse.....	7
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	7
	Verfahren.....	7
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Carports	9
	Immissionsschutz / Altlasten	10
	Grünordnung.....	10
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
	Ver- und Entsorgung	11
	Örtliche Bauvorschriften.....	12
5.4	Kenndaten der Planung	13

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 18. Bebauungsplanänderung zwischen der Lindauer Straße (B12), Westtangente /Steufzgerstraße und Fernverkehrssammelstraße im Bereich östlich der Straße Vor'm Stadtweiher als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174).

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück im Bereich „Vor'm Stadtweiher“ Ecke „Feichtmayrstraße“.

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan Steufzgen 18. Änderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 03.12.2013.

§ 2 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Steufzgen 18. Änderung treten im Geltungsbereich der Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „8. Änderung Steufzgen / Vor'm Stadtweiher“ außer Kraft.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Steufzgen 18. Änderung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA bezeichneten Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ von 0,3 wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten um bis zu 100 % überschritten werden.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GFZ von 0,9 wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Wand- bzw. Traufhöhe

Die zulässige maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 8,70 m und bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, gemessen von Oberkante des Untergeschossfertigfußbodens. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,60 m überschritten werden durch:

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (vgl. § 17 Bebauungsplan), Ansaug- und Fortführungsöffnungen)
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser

Die aufgeführten technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden.

§ 6 Baugrenzen

Entsprechend der Festsetzung im Plan.

§ 7 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante Attika ist entsprechend der Planzeichnung als Höhe über Normalnull (NN) auf 728,40 m festgesetzt. Die maximal zulässigen Geländehöhen im Stellplatz- und Carportbereich sind in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

§ 8 Bauweise

Offene Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Hofflächen anzulegen.

§ 9 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.

§ 10 Stellplätze, Carports, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Zulässig sind Carports bis zu einer maximalen Attika-Höhe von 3,00 m, gemessen von Oberkante des Rohfußbodens zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Attika (vgl. auch § 14 Bebauungsplan).

Bis 110 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, darüber hinaus sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Darüber hinaus gilt die Kemptener Stellplatzsatzung. Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig. Die Beläge der Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

§ 11 Wohneinheiten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

§ 12 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 13 Grünordnung

Der in der Planzeichnung eingetragene Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort ist in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten variabel.

Im Wurzelbereich des Baumstandortes dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

§ 14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bauarbeiten unter der Baumkrone des als zu erhalten festgesetzten Baumes sind nur durch fachlich qualifiziertes Personal in der Baumpflege durchzuführen. Ist dies nicht sicher gestellt, ist eine entsprechend fachlich ausgebildete Bauleitung (ökologische Baubegleitung) einzusetzen.

§ 15 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser ist über den vorhandenen Schmutzwasserkanal abzuführen. Niederschlagswasser ist flächenhaft in Mulden zu versickern oder alternativ gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

§ 16 Leitungsrechte

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung werden im Geltungsbereich Leitungsrechte für einen Schmutzwasserkanal und einen Regenwasserkanal zugunsten des Kemptener Kommunal-Unternehmens sowie ein Leitungsrecht für eine Niedervoltleitung zugunsten des Allgäuer Überlandwerkes festgesetzt. Die Schutzstreifenbereiche dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 17 Dächer

Dachform

Zulässig sind Flachdächer.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in § 5 Bebauungsplan genannten ausnahmsweise zulässigen technischen Aufbauten unzulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Die Zulässigkeit im Dachbereich regelt sich nach § 5 Bebauungsplan.

§ 18 Einfriedungen

Zulässige sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,60m.

§ 19 Geländegestaltung / Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch, ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Ausnahmsweise können bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (vgl. auch § 14 Bebauungsplan).

§ 20 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschoßzone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses und an maximal zwei Gebäudeseiten zulässig. Einzelwerbeanlage sind mit einer maximalen Fläche von zwei Quadratmeter zulässig.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Im Geltungsbereich bestehen keine ausgewiesenen Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen. Sofern bei Erdarbeiten Altlasten auftreten sollten, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten zu unterrichten.

Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Wasser-, Abwasser und Stromleitungen

Im Plangebiet verlaufen im nördlichen Grundstücksbereich ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal. Mehrere Niederspannungsleitungen verlaufen unmittelbar angrenzenden an den Grundstücksbereich im Straßenraum der Feichtmayrstraße. Im südlichen Grundstücksbereich verläuft eine Hauptwasserleitung die entsprechend zu verlegen ist. Die Trassenlagen sind in der Planzeichnung inklusive Schutzstreifen dargestellt.

Baumschutz

Im Bereich des festgesetzten Baumstandortes sind die DIN's und Schutzvorschriften DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, „Merkblatt für Baumpflegearbeiten an Straßen“ aufgestellt vom Bund/Länder-Ausschuß „Landschaftspflege und Naturschutz im Straßenwesen“, Arbeitskreis „Verdingungsunterlagen für Baumpflegearbeiten“, „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuß „Kommunaler Straßenbau“, Richtlinie für die Anlage von Straßen Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen“ (RAS-LP 4) zu beachten.

Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 16, 3. OG, Zimmer 309-311 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung sieht für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet vor.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht ein seit 08.01.1965 rechtskräftiger Bebauungsplan der den Bereich bislang als Druckerhöhungsstation des städtischen Wasserwerkes festsetzt.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Steufzgen 18. Änderung wird nach Norden begrenzt durch die Feichtmayrstraße, nach Westen durch die Straße Vor'm Stadtweiher und nach Süden durch eine angrenzende öffentliche Grünfläche begrenzt. Nach Osten schließt an das Plangebiet ein Wohnbaugrundstück an.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet fällt von Nordwesten von ca. 722,0 m über NN nach Südosten auf ca. 719,4 m NN ab. Erkenntnisse über besondere hydrologische Verhältnisse liegen nicht vor.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Durch die Planung soll eine nicht mehr genutzte Grundstücksfläche in integrierter Lage städtebaulich zu Wohnbauzwecken nachverdichtet werden. Ziel der Planung ist die Regelung des zulässigen Maßes und der Art der baulichen Nutzung zur Realisierung eines maximal viergeschossigen Wohngebäudes anstelle der bisherigen Pumpstation.

Verfahren

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen wird als Verfahrensart das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwick-

lung) durchgeführt, so dass auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden entfällt. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB scheidet aus, da die Bauleitplanänderung die Grundzüge der Planung berührt. Eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Steufzgen 18. Änderung treten im Geltungsbereich der Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „8. Änderung Steufzgen / Vor'm Stadtweiher“ außer Kraft.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich sind planungsrechtlich nach der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung ist in Anlehnung an die tatsächliche Nutzungsstruktur der näheren Umgebung erfolgt, die durch im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauGB wurden von der Zulässigkeit ausgeschlossen um eine störende Wirkung und Nutzungskonflikte mit überwiegenden Wohnnutzung in der Umgebung zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung auf maximal drei Geschosse begrenzt (s.u.). Die Höheneinstellung des Gebäudes erfolgt über die Definition der Oberkante Attika auf maximal 728,40 m NN. In Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 8,70 m wird garantiert, dass das Vorhaben nach Norden zur Feichtmayrstraße sowie nach Osten und Westen vorwiegend zweigeschossig wirkt. Das Vorhaben fügt sich damit in die Nachbarbebauung (Flur 2513/144 / Johann Schütz Straße 37-41) ein. Des Weiteren kann ein städtebaulich zu dominant wirkendes Erscheinungsbild zum Straßenraum vermieden werden. Eine vollständig dreigeschossige Wirkung des Gebäudes ergibt sich somit nur nach Süden. Diese ergibt sich aus dem Verlauf des natürlichen Geländes, das von Norden nach Süden um ungefähr ein Vollgeschoss abfällt. Zulässige Geländehöhen des Carport- und Stellplatzbereichs sind über die Bebauungsplanzeichnung definiert. Durch die Festsetzung soll ein möglichst harmonischer Übergang zum jeweiligen Nachbargrundstück – möglichst ohne Stützmauern – gewährleistet werden und der Erhalt des an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Baumstandortes sichergestellt werden.

Der Siedlungsbereich Steufzgen ist gekennzeichnet durch Geschosswohnbau mit mehreren Wohneinheiten je Gebäude. Die geplante Nachverdichtung soll sich in diese Struktur einfügen. Unter Berücksichtigung

der geringen Grundstücksgröße, der erforderlichen Abstellflächen des ruhenden Verkehrs sowie in Hinsicht auf die Wohnstruktur der Umgebungsbebauung wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal fünf Wohnungen für den Änderungsbereich des Bebauungsplans begrenzt. Festsetzungen erfolgten zudem zu den Bereichen GRZ/GFZ. Die GRZ wurde auf maximal 0,3; die GFZ auf maximal 0,9 begrenzt. Das Vorhaben fügt sich damit in die baulichen Maße der Umgebung ein. Hier schwanken GRZ und GFZ um Werte von 0,11 (Vorm Stadtweiher 35) bis zu 0,47 (Feichtmayrstr. 35-37); die GFZ liegt in der Umgebung zwischen 0,5 (Feichtmayrstr. 48) bis zu 1,17 (Feichtmayrstr. 35-37). Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten um bis zu 100% überschritten werden. Die zulässige maximale GRZ beträgt somit inklusive Garagen, Stellplätze und Zufahrten maximal 0,6.

Über die Festsetzung von Baugrenzen wurde ein Baufeld von 15 Meter Länge x 15 Meter Breite definiert. Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung eines Geschosswohnungsbaukörpers unter den o.a. Maßgaben. Das Baufeld ist hinsichtlich seiner Lage unter Berücksichtigung einer im nördlichen Grundstücksbereich angedachten Erschließung und Parkierung des Grundstücks, dem Erhalt der Baumpflanzung sowie erforderlicher Abstandsflächen festgesetzt worden.

Maß der baulichen Nutzung / Dachaufbauten

Um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und zum Schutz der durch die Topographie weithin einsehbaren Dachlandschaft sind Dachaufbauten mit Ausnahme von technischen Aufbauten (vgl. § 5) unzulässig.

Bauweise

Die Baustruktur in der näheren Umgebung des Plangebietes ist durch Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise sowie durch Punkthäuser geprägt. Dementsprechend wird für den Änderungsbereich unter Berücksichtigung der vergleichsweise kleinen Grundstücksgröße eine offene Bauweise mit zulässiger „Einzelhausbebauung“ festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ großzügig bemessen, um den privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten zu lassen. Die Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen und eröffnet somit ebenfalls vielfältige Variationsmöglichkeiten.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Carports

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Vor'm Stadtweiher erschlossen. Eine Erschließung über die Feichtmayrstraße scheidet aufgrund der dortigen Bushaltestelle sowie der Nähe zum Kreuzungsbereich Feichtmayrstraße/Vor'm Stadtweiher aus verkehrstechnischen Gründen aus.

Im Bebauungsplan wurde ein entsprechendes Zufahrtsverbot in die Planzeichnung eingetragen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist vollständig auf eigenem Grundstück innerhalb des ausgewiesenen Carport- und Stellplatzbereichs nachzuweisen. Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu). Garagen sind von Zulässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Der Ausschluss wird zum einen städtebaulich begründet: Parallel zur Feichtmayrstraße bzw. zur Straße Vor'm Stadtweiher würden Garagengebäude unter Berücksichtigung der im Wohngebiet vergleichsweise prominenten Lage des Grundstücks im Kreuzungsbereich und aufgrund der Lage der ausgewiesenen Stellplatzfenster in direkter Nähe zum Straßenraum städtebaulich nachteilig wirken. Andererseits sind Garagen aufgrund des an der nördlichen Grenze vorhandenen Baumstandortes (vgl. Bebauungsplan Festsetzung) von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Diese würden erheblich in den Wurzelbereich des Baumes eingreifen und dessen Bestand gefährden. Die ausgewiesenen Carportstandorte wurden hingegen einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und werden in Verbindung mit den definierten Auflagen als baumverträglich eingestuft.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionsschutz

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine schädlichen Emissionen/Immissionen zu erwarten.

Altlasten

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Grünordnung

Der als zu erhalten festgesetzte Baum an der nördlichen Grundstücksgrenze ist städtebaulich aufgrund Größe und Habitus erhaltenswert und wird entsprechend planungsrechtlich geschützt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen dazu den städtebaulich erhaltenswerten Baumbestand an der nördlichen Grundstücksgrenze dauerhaft zu sichern.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über den Mischwasserkanal entsorgt. Die Ableitung des Regenwassers von den Dachflächen und den Verkehrsflächen erfolgt getrennt vom übrigen Abwasser. Nach Möglichkeit ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und auf dem Grundstück z.B. zur Bewässerung zu nutzen. Wenn auf den Grundstücken Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen, ist eine Versickerung dem Abfluss vorzuziehen. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist alternativ möglich.

Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeiten, Rettungswege der Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung und die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Plangebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Std. bereitgestellt werden. Als Entnahmestelle sollen Überflurhydranten eingesetzt werden, mit einer maximalen Entfernung von 100 m zu den jeweiligen Objekten.

In der Planung ist bei den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz vorgenommen.

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.

Gasversorgung

Im Plangebiet ist eine Erdgasversorgung gegeben.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Die festgesetzte Dachform orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem jeweiligen Betriebsgebäude zulässig und dürfen keine Fremdwerbung beinhalten. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Wohngebietes soll durch die Einschränkungen der Werbeanlagen der bestehende prägende Gebietscharakter - ohne größere Werbeanlagen bzw. Fremdwerbung - erhalten werden. Zudem soll eine städtebaulich störende Häufung von Werbeanlagen vermieden werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind im Geltungsbereich in ihrer Höhe beschränkt um den offenen und weiträumigen Gebietscharakter des Straßenraums und des an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Grünzuges zu bewahren. Der Bereich zwischen den Baugrenzen, Straßenflächen und privaten Grundstücksflächen ist als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung auf die reine Erschließung der Baugrundstücke angelegt sind, stellt der Vorgartenbereich gestalterisch das begleitende Grün dar. Dem Wunsche der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedigung abzugrenzen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll dieses nicht den Blick auf die Häuserfront beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird die Höhe der Einfriedigung auf maximal 1,60 Meter Höhe beschränkt.

Geländegestaltung

Die Festsetzung zur Geländegestaltung wurde getroffen um das natürliche Ursprungsgelände - soweit wie möglich - zu erhalten. Im Bereich des Baumbestandes dient die Geländefestsetzung zudem zum Schutz und dauerhaften Erhalt des Baumes. Übermäßige Anschüttungen und Abgrabungen um Wurzelbereich des Baums werden durch die Festsetzungen vermieden. Gleichzeitig sollen das Ortsbild störende Geländeabstützungen vermieden bzw. begrenzt werden.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Die Festsetzungen dienen dazu städtebaulich störende Wirkungen im Dach- und Fassadenbereich zu vermeiden.

5.4 Kenndaten der Planung

- Wohnbaufläche:	730,8 m ²
- davon überbaubar (Hauptgebäude):	202,3 m ²
- davon Stellplatz- und Carportbereich:	141,3 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche:	1.120,7 m ²
- gesamtes Plangebiet:	1.851,1 m²