

# Stadt Kempten (Allgäu)

## Bebauungsplan Ehemaliger Kreisbauhof

im Bereich zwischen den Straßen „Auf der Breite“ und „Beim Scharfrichter“  
sowie der Kleingartenanlage „An der Iller“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

17.04.2007

31.07.2007

06.11.2007

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB.....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>1</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
	§ 2 Bestandteile.....	2
	§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
	§ 4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	2
	§ 5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
	§ 6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
	§ 7 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	3
	§ 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	4
	§ 9 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ..	4
	§ 10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB) .....	5
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>6</b>
	§ 11 Dächer (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	6
	§ 12 Fassadengestaltungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	6
	§ 13 Einfriedungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).....	7
	§ 14 Geländegestaltung .....	7
	§ 15 Abstandsflächen.....	7
	§ 16 Ordnungswidrigkeiten.....	7
<b>4.4</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>7</b>
	Abwasserbeseitigung .....	7
	Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit .....	7
<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>8</b>
	FNP.....	8
<b>5.2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>8</b>
	Lage / Größe.....	8
	Topographische und hydrologische Verhältnisse .....	9
<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen .....</b>	<b>9</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen.....	10

	Immissionsschutz / Altlasten .....	11
	Ver- und Entsorgung .....	11
	Belange des Brandschutzes.....	12
<b>5.4</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>13</b>
<b>5.5</b>	<b>Kenndaten der Planung .....</b>	<b>13</b>

## **1      Bebauungsplanzeichnung**

siehe Plan

## **2      Planzeichenerklärung**

siehe Plan

## **3      Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB**

siehe Plan

## **4      Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Ehemaliger Kreisbauhof“ im Bereich zwischen den Straßen „Auf der Breite“ und „Beim Scharfrichter“ sowie der Kleingartenanlage „An der Iller“ als Satzung.

### **4.1   Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316).

#### 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 (BGBl. I 1991 S. 58).

#### Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120).

#### Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. 2007 S. 271).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliger Kreisbauhof“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen den Straßen „Auf der Breite“ und „Beim Scharfrichter“ sowie der Kleingartenanlage „An der Iller“ und hat eine Fläche von ca. 11.435 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Ehemaliger Kreisbauhof“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 06.11.2007.

## **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

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

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

#### Geschoßflächenzahl GFZ

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl ist aus den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

In Geschoßen, die kein Vollgeschoß sind, werden die Flächen von Aufenthaltsräumen und zu ihnen gehörender Treppenräume gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht mitgerechnet.

#### Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße ist aus den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Zusätzlich gilt:

+D Zu der maximal festgesetzten Anzahl von Vollgeschoßen ist ein weiteres Vollgeschoß im Dachgeschoß zulässig

#### Firsthöhe FH

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firsthöhe über NN als Höchstmaß bezieht sich auf den höchsten Punkt der Außenhaut des Daches. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle überschritten werden.

#### Wandhöhe WH

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe über NN bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle überschritten werden.

### **§ 6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### Offene Bauweise

Nach den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

#### Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Wintergärten sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

#### Firstrichtung

Die Firstrichtung ist je nach Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

### **§ 7 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Pulldachgaragen sind bis zu einer maximalen Firsthöhe von 3,50 m zulässig.

Satteldachgaragen sind bis zu einer maximalen Firsthöhe von 3,75 m zulässig.

Flachdachgaragen sind bis zu einer maximalen Traufhöhe von 2,75 m zulässig.

Gemessen wird jeweils von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Außenhaut First bzw. Traufe.

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 10,00 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 2,75 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO).
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

### **§ 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Fußwege innerhalb des Geltungsbereichs werden als öffentliche Verkehrsflächen bzw. private Verkehrsflächen festgesetzt. Die privaten Verkehrsflächen sind teilweise mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Stadt Kempten gesichert.

### **§ 9 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

#### Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das innerhalb des Baugebiets (Baugrundstücke) entstehende Niederschlagswasser ist, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist und die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Sollten die Voraussetzungen der NWFreiV nicht erfüllt sein, so muss die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wasserrechtlich genehmigt werden.

#### Bodenbeläge in den Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für Stellplätze (vgl. § 7) versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken usw. vorgeschrieben. Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig. Zufahrten sollten möglichst aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen bestehen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht (Art. 91 Abs. 1 BayBO).

## **§ 10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)**

### Baumpflanzungen

Festsetzungen gemäß Bebauungsplanzeichnung „Zu pflanzender Baum, 1. Wuchsklasse“ bzw. „Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse“.

Unzulässig sind Gehölze die als Wirtspflanzen für Feuerbrand gelten.

Bäume 1. Wuchsklasse:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn),  
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20

Bäume 2. Wuchsklasse:

- Sorbus in Arten  
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18

### Wuchsklassen

Die zu pflanzenden Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

- 1. Wuchsklasse, Bäume über 15 m Endhöhe
- 2. Wuchsklasse, Bäume bis zu 15 m Endhöhe

### Heckenpflanzungen

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sowie zum öffentlichen Straßenraum sind mit folgenden Arten erlaubt:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und buntlaubigen Gehölzen.

### Sicherstellung des Pflanzenraumes

Oberbodenbedarf:

- Bäume 1. Wuchsklasse Baumgruben 2,0 m x 2,0 m; 1,50 m tief
- Bäume 2. Wuchsklasse Baumgruben 1,5 m x 1,5 m; 1,00 m tief
- Bäume in befestigten Flächen mit Baumscheiben 3,0 m x 3,0 m; 1,50 m tief
- Pflanzflächen Auftrag 0,40 m
- Rasenflächen Auftrag 0,05 m – 0,10 m

### Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene oder zu beseitigende Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.



## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

### § 11 Dächer (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### Dachform:

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Firstrichtung.

Bei Garagen und Carports sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Gebäude-Erkern sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

#### Dachneigung:

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

Dachneigungen der Pult- bzw. Sattel- bzw. Flachdächer von Garagen bzw. Carports sind maximal bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

#### Dachmaterialien/-farben:

Für Satteldächer sind ausschließlich rote bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig.

Sattel- bzw. Pultdächer der Garagen bzw. Carports sind entweder in roten bis rotbraunen Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein auszuführen oder zu begrünen. Flachdächer der Garagen bzw. Carports sind zu begrünen oder zu bekieseln.

#### Dachüberstand:

Zulässig maximal 0,80 m, senkrecht gemessen zur Außenwand.

#### Dachaufbauten:

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppegauben sind in einer maximalen Breite von 1/3 der Dachbreite zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m.

Dachgauben auf Hausgruppen oder Doppelhäusern sind gestalterisch gleich auszubilden und müssen zur Grundstücksgrenze im Bereich des gemeinsamen Daches einen Abstand von mind. 0,75 m einhalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### Thermische Solar- oder Fotovoltaikanlagen:

Sie sind bis zu einem Abstand von max. 0,25 m über der Dachfläche oder der Fassade zulässig. Der Winkel der Anlage muss hierbei dem Winkel des jeweiligen Bauteils entsprechen. Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

### § 12 Fassadengestaltungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Fassadengestaltung ist hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

### **§ 13 Einfriedungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Zulässige Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen, geschnitten bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,80 m.

### **§ 14 Geländegestaltung**

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch und ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Lichtgräben zur Belichtung von Kellergeschoßen sind nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) zulässig.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) zulässig.

### **§ 15 Abstandsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten nicht die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO. Bebauungen sind somit nach den Festsetzungen der §§ 5 bis 7 der Bebauungsplansatzung zulässig.

### **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- € (zehntausend Euro) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer erlassenen örtlichen Bauvorschrift nach den §§ 11 – 15 zuwiderhandelt.

## **4.4 Hinweise**

### **Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt über einen Mischwasserkanal. Das Abwasser kann in Richtung des Hanges nördlich des Plangebiets abgeführt werden. In den Bereichen des geplanten Wendehammers sowie der Garagen- bzw. Stellplatz-Zufahrt bestehen Anschlüsse zu einem Hauptsammler im unteren Hangbereich. Alternativ kann die Entwässerung in Richtung zur östlich des Plangebiets gelegenen Polizeidirektion erfolgen. In diesem Bereich besteht ein derzeit ungenutzter Kanal. Ein Anschluss an den bestehenden Kanal im Bereich der Straße „Auf der Breite“ ist nicht möglich.

### **Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit**

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

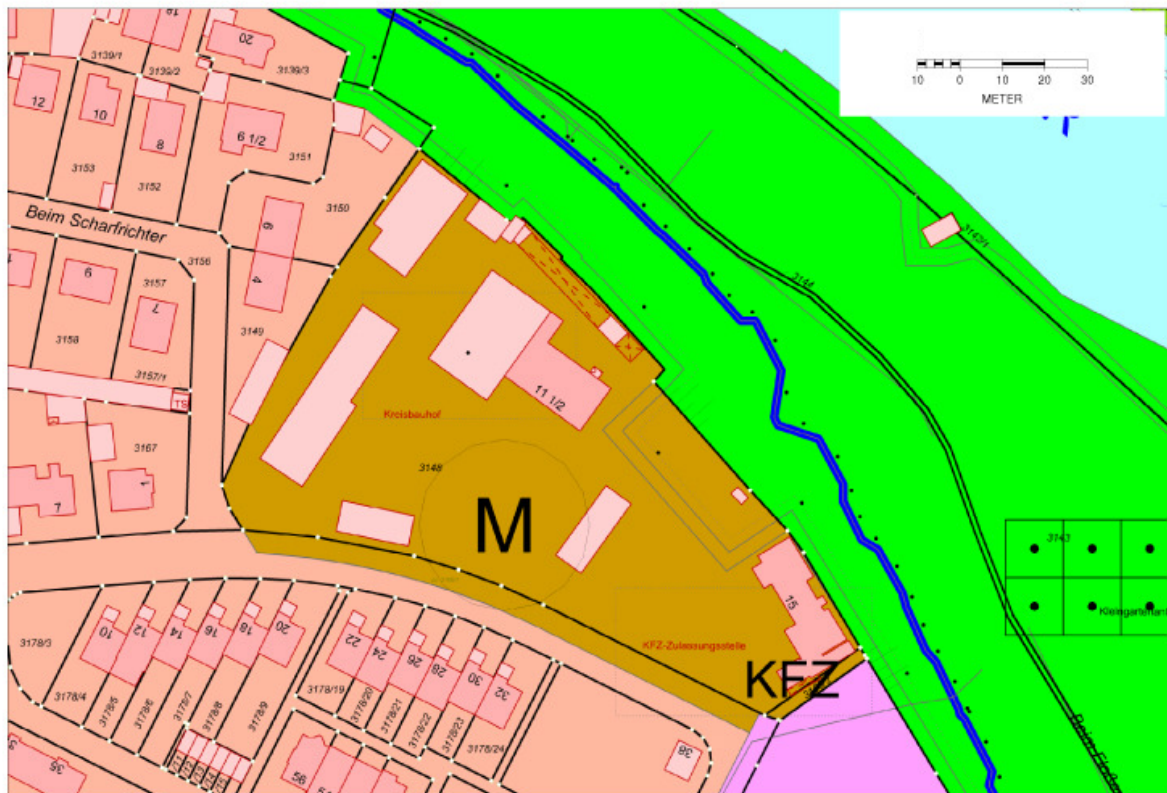
## 5 Begründung

### 5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Lediglich der nördliche Teil der geplanten öffentlichen Grünfläche (Hangbereich) ist als Grünfläche ausgewiesen (siehe Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans mit Ausnahme des nördlichen Teils der geplanten öffentlichen Grünfläche nicht übereinstimmen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### 5.2 Plangebiet

#### Lage / Größe

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird im Süden von der Straße „Auf der Breite“, im Westen von der Straße „Beim Scharfrichter“, im Norden von der Kleingartenanlage „An der Iller“ und im Osten vom Grundstück der Polizeidirektion Kempten begrenzt. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 11.435 m<sup>2</sup>.

### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Das Gelände des Geltungsbereichs stellt sich überwiegend eben auf einer Höhenlage von ca. 660,50 m ü. NN dar. Auf Grund von Abbrucharbeiten weist die Fläche zahlreiche lokale Aufschüttungen und Abgrabungen auf. Nördlich des Plangebiets bzw. im nördlichen Teil der geplanten öffentlichen Grünfläche verläuft zur „Iller“ hin eine nach Norden geneigte Hangkante.

Die Straßen „Auf der Breite“ und „Beim Scharfrichter“ besitzen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die Flächen des Geltungsbereichs.

Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

## **5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen**

Ursprünglich befanden sich auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Kreisbauhof sowie die KFZ-Zulassungsstelle des Landkreises Oberallgäu. Nach deren Betriebsaufgabe soll in diesem Bereich ein attraktives Wohngebiet in stadtnaher, aber ruhiger Wohnlage geschaffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstrukturen und ermöglichen eine zeitgemäße und flächensparende Bauweise zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere junge Familien.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für das Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Reduzierung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit sollen Fehlentwicklungen vermieden werden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebiets teilweise nur schwer lösbar. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in Verbindung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen so geregelt, dass die Bebauung sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschoßen, wobei das dritte Vollgeschoß nur als Dachgeschoß ausgebaut werden darf.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) des Geltungsbereichs entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der

Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50% ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 ermöglicht eine dreigeschoßige Bauweise bei gleichzeitiger Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die festgesetzten Firstrichtungen ermöglichen eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von thermischen Solar- oder Fotovoltaikanlagen in Ost-West-Richtung. Sie gewährleisten darüber hinaus eine effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Durch die gewählten Firstrichtungen entsteht ein ruhiges und stadttypisches Gesamtbild des Baugebiets.

### **Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen**

Die Erschließung des Wohngebiets ist über die Straße „Auf der Breite“ vorgesehen. Die Anbindung an die Innenstadt ist über die „Rottachstrasse“ sowie den „Adenauerring“ bzw. die „Memminger Straße“ gegeben. Die interne Erschließung des Baugebiets einschließlich Wendemöglichkeit erfolgt über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Innerhalb des Plangebiets sind ausreichend Möglichkeiten zur Parkierung vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze zulässig (vgl. § 7).

Entlang der Straße „Auf der Breite“ sind sowohl öffentliche als auch private Stellplätze geplant. Um einen Konflikt zwischen der teilweise vorgesehenen privaten Nutzung und der Ablagerung von Schnee auf diesen Flächen durch den Winterdienst zu vermeiden, werden privatrechtliche Regelungen zur Zulässigkeit von Schneeablagerungen in diesen Bereichen getroffen.

## **Immissionsschutz / Altlasten**

### **Immissionen:**

Die in der DIN 18005 geforderten Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden laut Aussage der zuständigen Fachbehörde sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eingehalten.

### **Emissionen:**

Emissionen, die die umgebende Wohnbebauung beeinträchtigen können, gehen von der geplanten Wohnbebauung nur in Form von Lärm und Abgas-Emissionen auf Grund von Anwohner- bzw. temporärem Bauverkehr aus. Dies wird als hinnehmbar angesehen, da es sich lediglich nur um ein relativ kleines Wohngebiet handelt und es dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung entspricht.

### **Altlasten:**

Laut Aushub-Untersuchungen des Amtes für Umwelt- und Naturschutz Kempten, Altlasten, sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs altlastenfrei.

## **Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen). Um im Schadensfall den Zugang zu den Versorgungsleitungen zu gewährleisten, werden durch privatrechtliche Regelungen ausreichende Freiflächen im Bereich der Leitungen gesichert.

### Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) im Mischsystem. Das Abwasser kann zum einen in Richtung des Hanges nördlich des Plangebiets abgeführt werden. In den Bereichen des geplanten Wendehammers sowie der Garagen- bzw. Stellplatz-Zufahrt bestehen Anschlüsse zu einem Hauptsammler im unteren Hangbereich. Alternativ kann die Entwässerung in Richtung zur östlich des Plangebiets gelegenen Polizeidirektion erfolgen. In diesem Bereich besteht ein derzeit ungenutzter Kanal. Ein Anschluss an den bestehenden Kanal im Bereich der Straße „Auf der Breite“ ist nicht möglich.

Zur Entlastung des Mischsystems wird anfallendes Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken versickert. Im Zuge der Einführung einer gesplitteten Abwassersatzung werden wasserspeichernde und wasseroffene Flächen auf Privatgrundstücken empfohlen (vgl. § 7).

### Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz aus der benachbarten Trafostation vorgenommen. Voraussetzung für die Verlegung des Kabelnetzes ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind, sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse bereits verlegt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Baugenehmigungen erst nach vollständiger Verlegung des Kabelnetzes erteilt werden können.

#### Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten. Die Abfallgefäße sind an den Abholtagen an der Straße "Auf der Breite" bereitzustellen.

#### Fernmeldenetz:

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

#### Gasversorgung:

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der EKO (Erdgas-Kempten-Oberallgäu). Im Bereich der Straße „Auf der Breite“ sowie im Hangbereich liegen bereits Erdgasleitungen vor. Leitungspläne können jederzeit bei EKO, Kempten (Allgäu) eingesehen werden. Eine Überbauung der im Hangbereich liegenden stillgelegten Leitungstrasse mit noch in Gebrauch befindlichen Steuerungskabeln durch einen Spielplatz ist möglich.

### **Belange des Brandschutzes**

Anforderungen für die An- und Zufahrt schwerer Lösch- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr:

- Zufahrtsbreite 3,50 m
- Durchfahrtshöhe mind. 4,0 m
- Achslast mind. 10,00 t (Brückenklasse 30)

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 für die Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein.

Bei der Planung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Juli 1998) zu Grunde zu legen (Art. 15 BayBO). Das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken im Stadtgebiet Kempten (Allgäu) ist zu beachten.

#### Löschwasserversorgung:

Die geforderte Löschwasserbevorratung nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf des DVGW Arbeitsblattes W 405“ ist nach Auskunft durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen) auf Grund der Anzahl der vorhandenen Überflurhydranten und dem vorhandenen Druck in den Wasserleitungen gewährleistet.

Der Brandschutz für die einzelnen Gebäude ist jeweils im Genehmigungsverfahren zu den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## 5.4 Grünordnung

Aus folgenden Gründen kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden: Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB nicht erforderlich.

Im nördlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die geplante Nutzung "Spielplatz" ist hierbei auf die gesamte Grünfläche bezogen und wird nicht durch die Position des Planzeichens auf einen bestimmten Standort festgelegt. Die geplante Grünfläche erstreckt sich ausgehend vom zentralen Planbereich über die nördlich verlaufende Hangkante und bildet eine Verbindung zur Kleingartenanlage „An der Iller“ bzw. den Grünstrukturen entlang der „Iller“. Im Bereich der geplanten Grünfläche bestehen einige erhaltenswerte Gehölze (1 Blutbuche, 1 Eiche, 2 Spitzahorne). Diese sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die übrigen in diesem Bereich bestehenden Gehölze können zur besseren Nutzbarkeit und Besonnung der Fläche ausgelichtet bzw. entfernt werden, falls dies erforderlich erscheint.

Im Südwesten des Plangebiets (Ecke Straßen „Auf der Breite“ und „Beim Scharfrichter“) bestehen eine Linde sowie ein Bergahorn. Diese Gehölze sind bereits geschädigt und nicht erhaltenswert. Im Falle einer Entfernung dieser Gehölze ist jedoch eine Neupflanzung von zwei bis drei Bäumen vorzusehen.

Zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen (vgl. § 10). Die Standorte der zu pflanzenden Gehölze befinden sich insbesondere an markanten Stellen im Straßenraum zur Hervorhebung von Zufahrtssituationen bzw. zentralen Plätzen. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Hecken wurde auf die Verwendung heimischer Sorten geachtet.

## 5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	11.435 m <sup>2</sup>
davon	
Bauflächen	8.187 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.589 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich)	420 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	1.250 m <sup>2</sup>
Zu erwartende Wohneinheiten insgesamt	36