

# Stadt Kempten (Allgäu)

## 3. Änderung zum Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord

im Bereich zwischen Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe  
sowie im östlich angrenzenden Bereich zwischen der Elisabeth-Selbert-  
Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

04.10.2005 / 12.01.2006 / 03.05.2006

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung</b> .....	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>1</b>
<b>2.3</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke nach § 13 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	Außerkräfttreten eines Bebauungsplans.....	2
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
§ 5	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7, 8, 9 BauGB) .....	2
§ 6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
§ 7	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	4
§ 9	Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB) .....	4
§ 10	Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	5
§ 11	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB) .....	5
§ 12	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	8
§ 13	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 13 BauGB) .....	8
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
§ 14	Dächer (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	9
§ 15	Fassadengestaltungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	10
§ 16	Einfriedungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).....	10
§ 17	Geländegestaltung / Stützmauern .....	10
§ 18	Abstandsflächen.....	10
<b>4.4</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>11</b>
	Altlastenkataster.....	11
	Abwasserbeseitigung .....	11

<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>11</b>
	FNP / LP .....	11
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord .....	11
<b>5.2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>12</b>
	Lage / Größe.....	12
	Topographische und hydrologische Verhältnisse .....	12
<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen .....</b>	<b>12</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	13
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen.....	15
	Immissionsschutz / Altlasten .....	16
	Ver- und Entsorgung .....	16
	Belange des Brandschutzes.....	17
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung.....</b>	<b>18</b>
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	18
	Grünordnung.....	19
<b>5.5</b>	<b>Kenndaten der Planung .....</b>	<b>19</b>

## **1 Bebauungsplanzeichnung**

siehe Plan

## **2 Planzeichenerklärung**

siehe Plan

### **2.1 Festsetzungen**

### **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

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

siehe Plan

## **4 Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 3. Änderung des Bebauungsplans Ludwigshöhe-Nord im Bereich zwischen Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe sowie im östlich angrenzenden Bereich zwischen Elisabeth-Selbert-Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe als Satzung.

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 10.05.2005 (BGBl.I S. 1224).

#### 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.

Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl. S. 287).

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Nord“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe sowie den östlich angrenzenden Bereich zwischen Elisabeth-Selbert-Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe und hat eine Fläche von ca. 38.873 m<sup>2</sup>.

**§ 2 Bestandteile**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 04.10.2005 / 12.01.2006 / 03.05.2006.

**§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Nord“ treten im Geltungsbereich der Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Nord“ außer Kraft.

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ludwigshöhe-Nord“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**§ 5 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7, 8, 9 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA 1-3 bezeichneten Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

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

Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben außer Ansatz:

- die Grundflächen oberirdischer Garagen (Carports), soweit sie dem Stellplatznachweis dienen

- die Grundflächen von Tiefgaragen, deren Oberflächen erdüberdeckt und begrünt werden
- die Grundflächen von Garagen- (Carports-) bzw. Tiefgaragenzufahrten und Stellplätzen, sofern ihre Oberflächen wasserdurchlässig sind
- die Grundflächen von sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

#### 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:

- +P Die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse kann durch ein zusätzliches, um mindestens 2,00m allseitig zur Aussenkante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetztes, Penthousegeschoss erhöht werden, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird
- +U Die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse kann durch ein Untergeschoss als Vollgeschoss im Hangbereich zur öffentlichen Straße erhöht werden, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird

#### Firsthöhe FH

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Außenhaut des Daches, gemessen von der Rohkante Erdgeschossfußbodenhöhe.

#### Traufhöhe TH

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, gemessen von der Rohkante Erdgeschossfußbodenhöhe.

#### Wohneinheiten

Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Hausgruppen und Doppelhäuser ist pro Haushälfte nur je eine Wohneinheit zulässig. Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Einzelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

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

#### Offene / abweichende Bauweise

Im Allgemeinen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, in Teilbereichen sind nur Hausgruppen zulässig.

Bei der in Teilen der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten abweichenden Bauweise sind auch Gebäude von mehr als 50m Länge 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.

### Firstrichtung

Die Firstrichtung ist je nach Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Sind innerhalb eines Baufensters zwei Firstrichtungen dargestellt, so kann aus beiden ausgewählt werden.

Für Gebäude einer Hausgruppe bzw. Doppelhäuser ist nur eine einheitliche Firstrichtung zulässig.

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

Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Lagen der Tiefgaragenzufahrten ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigen Materialien (vgl. § 11) zulässig.

Für Hausgruppen, Doppelhäuser und Einzelhäuser sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Flachdachgaragen (-carport) sind bis zu einer maximalen Traufhöhe von 2,75 m, Pultdachgaragen (-carports) bis zu einer maximalen Firsthöhe von 3,50 m zulässig.

Satteldachgaragen (-carports) sind bis zu einer maximalen Firsthöhe von 3,75 m zulässig. Gemessen wird jeweils von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Außenhaut First bzw. Traufe.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> und einer Oberkante First (Traufe bei Flachdach) von maximal 2,75 m gegenüber dem natürlichen Gelände unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- |      |   |
|------|---|
| WA 1 | in Absprache mit dem Stadtplanungsamt   |
| WA 2 | in unmittelbarem Anschluss an Garagen bzw. Carports oder an der jeweils südlichen Grundstücksgrenze (bei den Grundstücken, die an den öffentlichen Straßenraum der Straße Auf der Ludwigshöhe grenzen, nur in Absprache mit dem Stadtplanungsamt) |
| WA 3 | in unmittelbarem Anschluss an Garagen bzw. Carports   |

Aneinander gebaute Nebenanlagen auf unterschiedlichen Grundstücken sind in Form und Höhe anzugleichen.

## **§ 9 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Erschließungsstraße im Bereich WA 3 wird als verkehrsberuhigter Bereich mit markierten öffentlichen Stellplätzen ausgewiesen. Entlang der Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe werden Längs- und Senkrechtstellplätze ausgewiesen.

In den Bereichen WA 2 und WA 3 werden öffentliche Geh- (F) und Radwege (R) festgesetzt.

Sämtliche weiteren in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Zufahrten und Fußwege werden als private Verkehrsflächen, teilweise mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, festgesetzt. Die Anschlüsse der Gehwege mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit an den öffentlichen Straßenraum sind in ihrer Lage verbindlich und die Wege durchgehend ohne Einschränkungen (z.B. in Form von Stufen) für gehbehinderte Menschen auszuführen. Eine freie Durchgängigkeit von Nord nach Süd bzw. Ost nach West, wie in der Bebauungsplanzeichnung schematisch dargestellt, ist auf Dauer und ohne zeitliche Einschränkung sicherzustellen.

Auf der Flst.-Nr. 1871/65 wird die bestehende Trafostation als Versorgungsfläche festgesetzt.

## **§ 10 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Fläche wird als Standort für Wertstoffinseln festgesetzt.

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

### **Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich**

#### Baumpflanzungen:

Festsetzungen gemäß Bebauungsplanzeichnung „Zu pflanzender Baum“.

Es ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen und nach Abgang zu ersetzen. Die Lage der einzelnen Bäume ist nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt veränderlich.

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

Unzulässig sind Gehölze die als Wirtspflanzen für Feuerbrand gelten.

#### Strauchpflanzungen:

Zusätzlich einreihige Unterpflanzung mit Sträuchern im Bereich der Straße Auf der Ludwigshöhe außerhalb der Stellplätze:

- Acer campestre (Feldahorn), 125/150
- Cornus sanguinea (Hartriegel), 100/150
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), 60/80
- Rosa rugosa (Apfelrose), 40/60
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball), 100/150

### **Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich**

#### Baumpflanzungen im Bereich WA 2 und WA 3 und WA 1 (Hausgruppen):

Je Grundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum aus nachfolgender Liste zu pflanzen, welcher bei Abgang zu ersetzen ist. Für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baumgruppen im Bereich WA 2 sind Bäume jeweils gleicher Art zu pflanzen.



Laubbäume erster Wuchsklasse  
(Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20):

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula verrucosa (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus silvatica (Rotbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Laubbäume zweiter Wuchsklasse:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Prunus avium (Vogelkirschen)

Obstbäume (Mindestpflanzgröße: Hochstamm StU 10-12):

- Jakob Fischer
- Grahams Jubiläumsapfel
- Brettacher
- Bohnapfel
- Hauszwetschge

Unzulässig sind Gehölze die als Wirtspflanzen für Feuerbrand gelten. Gärtnerische Arten, die nicht heimisch sind, aber die Qualität Vogelschutz- und Vogelnährgehölz bzw. Bienenweide erfüllen, wie Acer ginnala (Feuerahorn), Alnus cordata (Ital. Erle), Pyrus (Birnbäum), Robinia (Scheinakazie) und ähnliche sind zulässig.

Baumpflanzungen im Bereich WA 1 (Geschoßwohnungsbau):

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Höhensituation und Pflanzmaßnahmen vorzulegen und mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

Je zwei Wohneinheiten ist mindestens 1 heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen, welcher bei Abgang zu ersetzen ist. Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baumstandorte sind verbindlich. Für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baumtore an den Einmündungsbereichen der mit Gehrechten für die Allgemeinheit belasteten Fußwege in den öffentlichen Straßenraum, sind Baumpflanzungen jeweils gleicher Art vorzunehmen.

Laubbäume erster Wuchsklasse  
(Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20):

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula verrucosa (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus silvatica (Rotbuche)
- Quercus robur (Eiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

Laubbäume zweiter Wuchsklasse:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Corylus colurna* (Baumhasel)
- *Prunus avium* (Vogelkirschen)

Obstbäume (Mindestpflanzgröße: Hochstamm StU 10-12):

- Jakob Fischer
- Grahams Jubiläumsapfel
- Brettacher
- Bohnapfel
- Hauszwetschge

Unzulässig sind Gehölze die als Wirtspflanzen für Feuerbrand gelten. Gärtnerische Arten, die nicht heimisch sind, aber die Qualität Vogelschutz- und Vogelnährgehölz bzw. Bienenweide erfüllen, wie *Acer ginnala* (Feuerahorn), *Alnus cordata* (Ital. Erle), *Pyrus* (Birnbäum), *Robinia* (Scheinakazie) und ähnliche sind zulässig.

#### Strauchpflanzungen:

Zusätzliche Unterpflanzungen mit Sträuchern:

- *Acer campestre* (Feldahorn), 125/150
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel), 100/150
- *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere), 60/80
- *Rosa rugosa* (Apfelrose), 40/60
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball), 100/150

#### 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.

#### **Vorhandene zu erhaltende Bäume**

Festsetzungen gemäß Bebauungsplanzeichnung.

Bei Abgang ist Ersatz aus den Baumlisten für die öffentlichen und privaten Bereiche zu pflanzen.

Auf Grund der notwendigen Umplanung der Zufahrtsbereiche und öffentlichen Stellplätze sind bereits gepflanzte straßenbegleitende Bäume nach Lage in der Bebauungsplanzeichnung zu versetzen.

### **Vorhandene nicht zu erhaltende Bäume**

Die in der Bebauungsplanzeichnung dementsprechend festgesetzten Bäume können im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen entfernt oder versetzt werden.

### **Sicherstellung des Pflanzenraumes**

Oberbodenbedarf:

- Bäume 1. Wuchsklasse Baumgruben 2,0m x 2,0m, 0,40 – 0,50m tief
- Bäume 2. Wuchsklasse Baumgruben 1,5m x 1,5m, 0,40 – 0,50m tief
- Bäume in befestigten Flächen mit Baumscheiben 3,0m x 3,0m, 0,40 – 0,50m tief
- Pflanzflächen Auftrag 0,40m
- Rasenflächen Auftrag 0,20m

### **Gehölzpflege**

Die festgesetzten Gehölze, sowohl zu erhaltende als auch Neupflanzungen, sind zu pflegen und zu unterhalten. Entgangene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

### **Bodenbeläge in den Freiflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist für Stellplätze (vgl. § 8) bzw. Zufahrten eine möglichst versickerungsfähige Ausführung der Oberflächenbefestigung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster, wassergebundenen Decken usw. vorzusehen. Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht (Art. 91 Abs. 1 BayBO).

## **§ 12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Fenster von Schlaf- und Ruheräumen in Gebäuden in einem Streifen von 25 m beiderseits der Straße auf der Ludwigshöhe (bezogen auf die Fahrbahnachse) sollen auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite orientiert werden oder falls dies nicht möglich ist, mit mechanischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Eine Alternative stellen wegen der dadurch geschaffenen Querlüftungsmöglichkeiten auch den entsprechenden Fenstern vorgelagerte Wintergärten dar.

Tiefgaragenrampen sind wie folgt auszuführen:

- Die Rampen sind soweit wie möglich zu umbauen
- Das Tor und der Betätigungsschalter sind im überdeckten Rampenbereich unterzubringen
- Die Wände sind schallabsorbierend und die Regenrinne lärmarm auszuführen

## **§ 13 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 13 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstwert festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Höhenlage über Normal Null) bezieht sich auf die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Bei Gebäuden in Hanglage, entlang

der Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe, bezieht sich die Angabe EFH auf das eben zur Hangseite ausgerichtete Geschoss.

Sind innerhalb eines Baufensters zwei EFH-Höhen angegeben, so sind dies die festgesetzten Höhen an den jeweiligen Baufensterenden. Dazwischen sind die einzelnen Höhenlagen der Gebäude sinnvoll, unter Berücksichtigung der natürlichen Geländesituation, auszumitteln.

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

Die Höhenlage und Topographie der Grundstücke ist an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen (vgl. Geländegestaltung § 17).

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

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

##### Dachform:

Zulässig sind Dachformen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

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

##### Dachneigung:

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

##### Dachmaterialien:

Für Sattel- und Walmdächer sind ausschließlich rot bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig.

Für Pult- bzw. Flachdächer von Garagen oder Carports sind Zink bzw. Zinkverbindungen oder -legierungen unzulässig. Die Dächer der Garagen bzw. Carports im westlichen Teil des Bereiches WA 2 sind zu begrünen.

##### Dachüberstand:

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

In den Penthousegeschossen sind Dachüberstände von bis 1,50 m zulässig.

##### Dachaufbauten:

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppgauben sind in einer maximalen Gesamtbreite aller Gauben einer Dachseite von 1/3 der Dachbreite nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° 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, pro Dachseite ist dort maximal eine Dachgaube zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

##### Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Sie sind entweder in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil ) integriert zulässig. Aufständierungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

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

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

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

Zulässige Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen, geschnitten bis zu einer Höhe von 0,80 m sowie Holzzäune mit senkrechten Latten und graue Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,80 m.

### **§ 17 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 kann bei ungünstigem Geländeverlauf eine Stützmauer bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Aus dem natürlichen Gelände herausragende Untergeschosse sind zu vermeiden bzw. möglichst mit Erdreich anzuschütten, außer es ist ein Untergeschoss als Vollgeschoss ausdrücklich zulässig.

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

### **§ 18 Abstandsflächen**

In den Bereichen WA 1 und WA 3 gelten die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO. Im Bereich WA 2 ersetzen die planungsrechtlichen Festsetzungen der überbaubaren Flächen die Abstandsregelungen der BayBO.

## 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Altlastenkataster

Im Altlastenkataster nach Art. 3 Satz 1 BayBodSchG liegen keine Eintragungen zu den im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen vor. Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind darüber hinaus keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen könnten.

### Abwasserbeseitigung

Die Gebäude innerhalb des Bereiches WA 1 sind an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe anzuschließen.

Die Gebäude innerhalb des Bereiches WA 2 sind an das vorhandene Abwasserleitungsnetz der Elisabeth-Selbert-Straße, der Straße Auf der Ludwigshöhe oder der querenden Rad- und Fußwege anzuschließen.

Die Gebäude innerhalb des Bereiches WA 3 werden an eine neue Abwasserleitung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße angeschlossen.

## 5 Begründung

### 5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Zurzeit wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) erarbeitet. In den Planungen sind die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches auch als Wohnbauflächen vorgesehen.

#### Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord

Der gesamte Änderungsbereich war im bisherigen Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im südöstlichen Bereich waren Flächen für ein Ladenzentrum vorgesehen.

Für den Bereich zwischen Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe war Geschoßwohnungsbau mit zwingend 3- bis 4-geschossigen Baukörpern vorgesehen. Der Geschoßwohnungsbau nördlich des geplanten Ladenzentrums war zwingend in 3-geschossiger Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ war für den gesamten Änderungsbereich auf 0,3 begrenzt, die GFZ entsprechend der Geschoßigkeiten zwischen 0,7 und 1,2 festgesetzt.

In den örtlichen Bauvorschriften waren Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Als Dachdeckung waren nur ziegelfarbene Dachplatten zulässig. Bei den 3- bzw. 4-geschossigen Gebäuden waren Kniestöcke bis zu 60 cm zulässig.

## 5.2 Plangebiet

### Lage / Größe

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird im südwestlichen Bereich von der Trienter Straße, im Norden von der Straße Auf der Ludwigshöhe und der Elisabeth-Selbert-Straße, im Süden von der Straße Auf der Ludwigshöhe und im Osten durch einen Fuß- und Radweg bzw. die Wohnbebauung im Bereich der Anni-Staehlin-Straße begrenzt und hat eine Fläche von ca. 38.873 m<sup>2</sup>.

### Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Bereich WA 1 liegt im höchstgelegenen Bereich des Baugebiets Ludwigshöhe-Nord in bis zu 731 m<sup>n</sup>NN, wobei zu den öffentlichen Erschließungsstraßen das Gelände um bis zu 5 m abfällt.

Der Bereich WA 2 und WA 3 liegt wiederum bis zu 5 m tiefer als die Straße Auf der Ludwigshöhe bzw. die Elisabeth-Selbert-Straße. In diesem Bereich sind zum Teil Geländeauffüllungen notwendig, um den geplanten Hausgruppen eine günstigere Belichtung bzw. Erschließung zu ermöglichen. Die Hausgruppen selbst staffeln sich entlang des fallenden Geländeneiveaus.

Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor. Der vorhandene, zum Teil nicht mehr erkennbare und funktionslose, Graben im Bereich WA 3 und westlich davon wird im Zuge der Baumaßnahmen aufgefüllt.

## 5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Im seit 10.09.1993 rechtskräftigen Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord sind die Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich zwischen Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe sind zwingend 3- bis 4-geschossige Wohngebäude in winkelähnlicher Bauweise mit daraus sich ergebenden Höfen festgesetzt. Im Bereich östlich davon sind bislang zwingend 3-geschossige Gebäude festgesetzt. Zum Teil sind Gebäude als mögliches Ladenzentrum für das Wohngebiet Ludwigshöhe vorgesehen (vgl. 5.1).

Nach Vorlage eines ersten Entwurfs zum Gutachten „Nahversorgungskonzeption 2015 und Untersuchung zum großflächigen Einzelhandel in der Stadt Kempten (Allgäu)“ durch die GMA, Ludwigsburg, vom April 2006, stellt das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 03.05.2006 fest, dass der bisher für ein Ladenzentrum vorgesehene Standort auf Grund der vorhandenen Rahmenbedingungen zwar aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswert wäre, dass sich jedoch seit Jahren keine konkreten Ansätze für eine Umsetzung abzeichnen. Trotz jahrelanger Bemühungen ließ sich bis heute kein Nahversorger finden, der diese Fläche entsprechend nutzen würde.

Zudem hat sich seit der Festsetzung dieser Fläche für ein Ladenzentrum die Einzelhandelslandschaft in Deutschland erheblich verändert.

Die Standortentscheidungen von Nahversorgern orientieren sich heute mehr denn je an gut frequentierten Hauptverkehrsstraßen, mit weitgehend standardisierten Verkaufsflächen- und Parkierungskonzepten. Dabei ist der Anteil der Kunden, die mit dem Auto kommen, in der Kalkulation der Projektentwickler noch weiter nach oben gegangen. Im Gegenzug sind die Anforderungen an die

Einwohnerzahl im Einzugsgebiet deutlich gestiegen. Dies bedeutete fast zwangsläufig das „Aus“ für ein Nahversorgungszentrum auf der Ludwigshöhe, wo die Anforderungen der großen Filialisten und der Investoren jetzt und auf absehbare Zeit bei weitem nicht erfüllt werden können – sowohl was die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet anbelangt, aber erst Recht in Bezug auf die Auto-orientierte Kundschaft. Da sich an dieser Situation aus jetziger Sicht auch langfristig nichts Grundlegendes ändern wird, kann das Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der bislang festgesetzte Geschosswohnungsbau nördlich des geplanten Ladenzentrums sowie im Bereich zwischen der Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe ist auf Grund der winkelähnlichen Bauweise und der damit verbundenen geringen Nachfrage auf dem Markt nur sehr langfristig zu verwirklichen. Da die Bebauung bereits erschlossener Flächen im Stadtgebiet aber zügig vorangetrieben werden soll, ist beabsichtigt, die Flächen im Bereich WA 2 und WA 3 mit Reihenhauszeilen und freistehenden Einzelgebäuden zu überplanen und somit zeitnah realisieren zu können. Für den Bereich WA 1 ist der mehrgeschossige Wohnungsbau entlang der Erschließungsstraßen in Form von Einzelgebäuden, zum Teil als Punkthäuser, geplant. Im inneren Bereich des Gebiets sind vier Stadthauszeilen vorgesehen.

Das nun vorliegende Konzept für den Bereich WA 1 und den nördlichen Bereich WA 2 wurde vom Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit der BSG-Allgäu als Investor und Grundstückseigentümer entwickelt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die entstehenden Wohnformen am derzeitigen Immobilienmarkt gut verwertbar sind.

Die Umplanung des Bereiches WA 1 hat auf Grund der lockereren Anordnung der Geschosswohnungsbauten zur Folge, dass von den ursprünglich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord dort vorgesehenen ca. 250 Wohneinheiten nur mehr mit ca. 125 Wohneinheiten zu rechnen ist. Dies bedeutet eine Halbierung der ursprünglich vorgesehenen Wohnungskapazitäten, was den Bedürfnissen der Kaufinteressenten nach mehr Individualität entgegen kommen wird.

Die Reihenhausbebauung im südlichen Bereich WA 2 und die Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern im Bereich WA 3 entspricht städtebaulich gesehen den umgebenden Strukturen der Elisabeth-Selbert-Straße und der Anni-Staehlin-Straße und dient zur Deckung der Nachfrage nach städtischen Grundstücken für den Eigenheimbau.

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

Die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird auch in die 3. Änderung übernommen, da dies dem gesamten Gebietscharakter des Baugebiets Ludwigshöhe-Nord entspricht (vgl. § 5)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in Verbindung mit einer maximal zulässigen Traufhöhe (jeweils bezogen auf ein festgesetztes Erdgeschossrohfußbodenniveau) und der Begrenzung der Geschossigkeit festgesetzt.

#### Bereich WA 1:

Die durch obige Festsetzungen ermöglichten Baukörper entsprechen in ihrer Gebäudehöhe den Baukörpern des rechtskräftigen Bebauungsplans Ludwigshöhe-Nord. Dadurch dass die Bebauung in Form von Einzelbaufenstern lockerer angeordnet ist, erscheint die geplante Bebauung wesentlich weniger mas-



siv, vor allem im nördlichen Bereich (Durchblicke der nördlich angrenzenden Anlieger nach Süden sind möglich), als noch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord ermöglicht. Bei den drei Punkthäusern im Norden ist an Stelle eines Dachgeschosses mit 35° Dachneigung und 60 cm Kniestock, wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, ein zusätzliches, um 2,0 m nach innen versetztes, Penthousegeschoss möglich. Durch die flachere Dachneigung von nun mehr 16° in diesem Bereich, wird sich die Baumasse des Baukörpers gegenüber der ursprünglichen Baumasse nicht erhöht.

Die Lage der einzelnen Baufenster wurde städtebaulich so gewählt, dass von den drei Punkthäusern im Norden eine möglichst freie Sicht nach Norden bzw. Westen in das Stadtzentrum ermöglicht wird. Die Bebauung entlang der Trienter Straße sowie im östlichen Bereich entlang der Straße Auf der Ludwigshöhe zeichnet den Straßenverlauf nach und schafft somit einen geordneten räumlichen Abschluss. Die beiden Baufenster im Südosten staffeln sich versetzt nach Südwesten, um somit einen möglichst freien Blick über die Stadt nach Süden in die Alpen zu ermöglichen. Der innere Teil des Bereiches WA 1 wird durch vier hintereinander angeordnete, Ost-West gerichtete, Stadthauszeilen städtebaulich strukturiert. Da dieser Bereich von der vorhandenen Topographie am höchsten liegt, ist lediglich eine 3-geschossige Bebauung zulässig.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) entsprechen den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Ludwigshöhe-Nord. Bei der Ermittlung der Grundfläche können die Flächen notwendiger Garagen, überdeckter Tiefgaragen und wasserdurchlässiger Zufahrtsflächen außer Ansatz gelassen werden. Dies soll als Anreiz für möglichst wasserdurchlässige Belagsmaterialien sowie begrünter Tiefgaragendecken in den privaten Bereichen dienen.

#### Bereich WA 2:

Die in diesem Bereich vorgesehene Bebauung mit Reihenhauszeilen entspricht dem Gebietscharakter in weiten Teilen des Baugebiets. Die Reihenhauszeilen sind in Ost-West-Richtung angeordnet, um somit auf allen Dachflächen die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Die Festsetzungen bzgl. einer Traufhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 10,3 m entsprechen den bereits vorhandenen Reihenhaustypen im Baugebiet Ludwigshöhe-Nord. Somit wurde auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorgegebene Dachneigung von 35° bei Satteldächern in den Änderungsbereich übernommen.

Die Gebäude wurden von ihrer Höhenlage, gewährleistet durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe, so ins Gelände gesetzt, dass der vorhandene Topographieverlauf möglichst nachgezeichnet wird. Lediglich im Anschluss an die Elisabeth-Selbert-Straße sind größere Auffüllungen notwendig, da dort das Gelände zur Zeit sehr stark abfällt und somit die Gebäude um mindestens ein Geschoss unterhalb des Straßenniveaus liegen würden.

#### Bereich WA 3:

Die geplante Einzelhausbebauung ist die städtebauliche Fortführung der eingeschossigen Wohnbebauung im Bereich der Anni-Staehlin-Straße. Die Höhenlage der Gebäude wurde an die nach Norden leicht abfallende Topographie des Geländes angepasst. Entlang der Straße Auf der Ludwigshöhe wurden die Gebäude mit Ost-West gerichteten Firstlinien, parallel zur Straße, angeordnet, da dies der vorhandenen Straßenraumstruktur in diesem Bereich entspricht. Die

beiden auf der Westseite der neuen Erschließungsstraße stehenden Baukörper sind giebelseitig zum Straßenraum zu errichten, um die versetzte Staffelung der Baukörper räumlich zu verstärken.

Um die relativ kleinen Grundstücke (insgesamt acht Parzellen) nicht flächenmäßig zu stark überbauen und somit versiegeln zu müssen, wird für diesen Bereich eine etwas höhere maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m zugelassen.

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

#### Bereich WA 1:

Die Erschließung dieses Bereichs erfolgt von der Trienter Straße bzw. der Straße Auf der Ludwigshöhe.

Durch die Umgestaltung der Längsstellplätze entlang der Trienter Straße in Senkrechtstellplätze und der geplanten Tiefgaragenrampen ist es nach Rücksprache mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt notwendig, die bestehende Fahrbahnbreite der Trienter Straße von ca. 5,25m auf 6,0m zu verbreitern. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers und werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt.

Erschließungsverkehr innerhalb des Wohngebiets ist nur sehr begrenzt möglich, da sämtliche Stellplätze in Form von Tiefgaragen mit Zufahrten von der Trienter Straße und der Straße Auf der Ludwigshöhe bzw. direkt an der Trienter Straße oder in Form von ins Untergeschoss integrierten Garagen in der östlichen Bebauung vorgesehen sind. Lediglich im südöstlichen Bereich sind Stellplätze, erschlossen über eine Zufahrt von der Straße Auf der Ludwigshöhe, möglich.

Im inneren Bereich des Wohngebiets dient ein privates Wegenetz zur Erschließung der einzelnen Wohneinheiten. Das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit soll eine baugebietsübergreifende Wegeverbindung sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung ermöglichen.

#### Bereich WA 2:

Die Erschließung des nördlichen Bereichs erfolgt von Norden über die Elisabeth-Selbert-Straße. Im Westen, unterhalb der bestehenden mächtigen Laubbäume und im Norden, im Anschluss an bereits bestehende Garagen, sind Garagenhöfe vorgesehen, um somit den Fahrverkehr aus dem übrigen Bereich herauszuhalten. Ein verzweigtes Wegenetz dient zur fußläufigen Erschließung der einzelnen Hausgruppen. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg dient mit seiner 3,50 m Breite als notwendige Feuerwehrezufahrt und ist entsprechend auszuweisen.

Die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt von Süden über die Straße Auf der Ludwigshöhe. Im Westen, unterhalb der bestehenden mächtigen Laubbäume, ist ein Garagenhof vorgesehen. Somit ist der restliche Bereich frei von Fahrverkehr und ein Netz von privaten Wegen dient zur Erschließung der einzelnen Hausgruppen.

In der Mitte des Bereichs WA 2 verläuft der vorhandene Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung zum Spielplatz, am östlichen Rand verbindet ein vorhandener gebietsübergreifender Fuß- und Radweg die Straße Auf der Ludwigshöhe mit der Elisabeth-Selbert-Straße.

### Bereich WA 3:

Dieser Bereich wird über einen neu anzulegenden Erschließungsstich von der Straße Auf der Ludwigshöhe aus erschlossen. Am nördlichen Ende der Straße befindet sich ein Wendehammer, ausgelegt für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug. Sieben der Acht Parzellen werden von der neuen Erschließungsstraße aus erschlossen. Lediglich die Parzelle am südöstlichen Rand wird direkt von der Straße Auf der Ludwigshöhe aus erschlossen.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind innerhalb der jeweiligen Bauparzellen nachzuweisen.

Auf der Ostseite der neuen Erschließungsstraße sind zwei öffentliche Längsstellplätze vorgesehen.

### **Immissionsschutz / Altlasten**

#### Immissionen:

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des § 12 der Satzung beruhen auf den Ergebnissen verschiedener Gutachten (Steger & Piening GmbH vom 28.01.1991) und Stellungnahmen (323 fi/ga vom 13.05.1991) im Rahmen der Erarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Nord“. Dabei wurde für die Straße Auf der Ludwigshöhe ein Verkehrsaufkommen von 3000 Pkw/24h prognostiziert. Da eine aktuelle Verkehrszählung mit 1534 Pkw/24h unter Berücksichtigung der noch erfolgenden Fertigstellung des Wohngebiets (Verdoppelung des Verkehrsaufkommens) die durchgeführte Schätzung bestätigt hat, wurden die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Nord“ auch in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Eine Alternative zu den Fenstern von Schlaf- und Ruheräumen, die innerhalb eines 25m Abstandes zur Fahrbahnmitte der Straße Auf der Ludwigshöhe möglichst zur straßenabgewandten Seite anzuordnen sind, stellen vorgelagerte Wintergärten auf Grund der dadurch geschaffenen Querlüftungsmöglichkeiten dar. Dies wurde in Anlehnung an die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde ergänzend in die Festsetzungen mit aufgenommen.

#### Emissionen:

Die von der geplanten Wohnbebauung ausgehenden Emissionen beeinträchtigen nur durch den Anwohner- bzw. temporären Bauverkehr die umgebende Wohnbebauung. Dies wird als hinnehmbar angesehen, da die Nutzungsdichte (vgl. „Städtebauliche Ziele“) im Änderungsbereich geringer ist als im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord.

#### Altlasten:

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

### **Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung:

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

#### Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) im Mischsystem durch die vorhandenen Kanäle in der Trienter Straße bzw. der Straße Auf der Ludwigshöhe.

Im Zuge der Einführung einer gesplitteten Abwassersatzung werden wasserspeichernde und wasseroffene Flächen auf Privatgrundstücken empfohlen (vgl. § 8).

#### Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz vorgenommen. Im Abschnitt WA 1 sind auf Grund der geänderten Planung Umlegungsarbeiten von Niederspannungsleitungen notwendig. Die erforderlichen Änderungsarbeiten sind rechtzeitig vor Baubeginn von den Bauherren mit dem AÜW abzustimmen und werden gemäß Konzessionsvertrag durchgeführt und abgerechnet.

#### Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten. Die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen ohne entsprechende Wendemöglichkeit werden nicht angefahren. Hier ist der Abfall an den Sammeltagen an den jeweiligen nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraßen zur Abholung bereit zu stellen.

Durch die südliche Erschließung des Bereiches WA 2 wird die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte dort bestehende Wertstoffsammelstelle in den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches verlegt (vgl. § 10).

#### Fernmeldenetz:

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

#### Gasversorgung:

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der EKO (Erdgas-Kempten-Oberallgäu). In einem Teil des Geltungsbereichs liegen bereits Erdgasleitungen vor, deren Bestand während der Bauarbeiten unbedingt zu sichern ist. Leitungspläne können jederzeit bei EKO, Kempten (Allgäu) eingesehen werden.

### **Belange des Brandschutzes**

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

- Zufahrtsbreite 3,50m
- Durchfahrtshöhe mind. 4,0m
- Achslast mind. 10,0t (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 KKU 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 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung**

Da sich der aus der vorhandenen Bebauung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch das Planvorhaben nicht wesentlich verändert, kann das Bebauungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Somit ist nach § 13 Abs. 3 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht notwendig.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um keine grundlegende Nutzungsänderung bzw. Erhöhung des baulichen Maßes im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord. Im Bereich WA 1 reduzieren sich die durch die damalige Planung potentiellen Wohneinheiten von ca. 250 (Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord) auf ca. 125 Wohneinheiten. Der Geschößwohnungsbau in den Bereichen WA 2 und WA 3 wurde gänzlich aufgegeben und in der vorliegenden Planung stattdessen Hausgruppen bzw. freistehende Einzelhäuser vorgesehen.

Somit erfolgt durch die Änderungsplanung eher eine Reduzierung des damals geplanten Eingriffs in den Bestand, wobei der damals als Bemessungsgrundlage dienende Bestand (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen) durch in der Zwischenzeit angelegte Erschließungsstraßen und -wege nicht mehr den naturschutzfachlichen Wert darstellt wie noch im Verfahren für den Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord von 1989 bis 1993.

Den damaligen Ausgleich für den Eingriff durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord stellt ein breit angelegtes, ökologisch wirksames, grünes Band in Form einer Ortsrandeingrünung im Norden und Osten des Baugebiets dar. Dieser grüne Gürtel, im Übergang von Siedlungsrand zu freier Landschaft, zieht sich in Form von wege- und straßenbegleitenden Grünstrukturen durch das gesamte Baugebiet hindurch. Die damaligen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht eingeschränkt. Die Durchgrünung des Baugebiets im öffentlichen Raum wird auch im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung durch die grünordnerischen Festsetzungen weitergeführt. Unterstützend wirken hierbei noch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich (vgl. § 11).

Aus den dargelegten Gründen ist eine erneute naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht mehr notwendig, da der Ausgleich für den Eingriff bereits im Verfahren zum Bebauungsplan „Ludwigshöhe-Nord“ erfolgt ist.

## Grünordnung

Eine wirksame Durchgrünung des Plangebiets ist im öffentlichen Straßenraum durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen (vgl. § 11) gewährleistet.

Im privaten Bereich ist für das Wohngebiet WA 1 ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Höhensituation und der erforderlichen Pflanzmaßnahmen vorzulegen. Für je zwei entstehende Wohneinheiten ist mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum nach Liste unter § 11 zu pflanzen. In den Einmündungsbereichen der Gehwege mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zum öffentlichen Straßenraum hin, sind für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Baumtore Bäume gleicher Art festgesetzt, um somit im Straßenraum markante Punkte im Überquerungsbereich zu erhalten.

Für die Bereiche WA 2 und WA 3 und die Stadthauszeilen des Bereichs WA 1 ist festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum nach Liste § 11 zu pflanzen ist. Für die Bereiche zwischen den Hausgruppen im Bereich WA 2 sind Baumpflanzungen gleicher Art vorgesehen, um auch im halböffentlichen Bereich eine wirksame und gestalterisch ansprechende Durchgrünung des Baugebiets zu erhalten.

Der Erhalt und die Pflege der vier auf Privatgrund stehenden großkronigen Pappeln östlich der Straße Auf der Ludwigshöhe sind durch Festsetzungen gesichert.

Ein Nachpflanzen abgegangener Bäume, die als erhaltenswert oder neu zu pflanzen festgesetzt sind, ist im § 11 verankert.

Generell sollen Zufahrtsflächen in wasserdurchlässigem Belag ausgebildet werden.

Die Garagenzeilen im westlichen Bereich des WA 2 sind auf Grund der tieferen Lage im Vergleich zur Straße Auf der Ludwigshöhe und der oberhalb stehenden mächtigen Pappeln zu begrünen.

Durch die geschilderten Maßnahmen ergänzt das Plangebiet die auf der Ludwigshöhe vorhandenen Grünstrukturen nachhaltig.

## 5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	38.873 m <sup>2</sup>
davon	
WA 1 (Geschoßwohnungsbau)	18.970 m <sup>2</sup>
WA 2 (Hausgruppen)	8.781 m <sup>2</sup>
WA 3 (freistehende Einzelhäuser)	3.539 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	7.583 m <sup>2</sup>
Zu erwartende Wohneinheiten insgesamt	165 WE
davon	
WA 1 (Geschoßwohnungsbau)	125 WE
WA 2 (Hausgruppen)	32 WE
WA 3 (freistehende Einzelhäuser)	8 WE