

Stadt Kempten (Allgäu)

4. Änderung zum Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord

im Bereich zwischen Tiefenbacher Straße und der Bahnlinie Buchloe-Lindau

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

04.10.2005 / 07.03.2006 / 27.06.2006

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung.....	1
3	Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB.....	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen.....	1
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
	§ 2 Bestandteile.....	2
	§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans.....	2
	§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
	§ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
	§ 10 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	4
	§ 11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)	5
	§ 12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	6
	§ 13 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 13 BauGB)	6
4.3	Örtliche Bauvorschriften	7
	§ 14 Dächer (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	7
	§ 15 Fassadengestaltungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	7
	§ 16 Einfriedungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).....	7
	§ 17 Geländegestaltung	7
	§ 18 Abstandsflächen.....	8
	§ 19 Ordnungswidrigkeiten.....	8
4.4	Hinweise	8
	Altlastenkataster.....	8
	Abwasserbeseitigung	8
	Bestandsschutz.....	8

5	Begründung	9
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	9
	FNP / LP	9
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord	9
5.2	Plangebiet.....	9
	Lage / Größe.....	9
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	9
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	10
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen.....	12
	Immissionsschutz / Altlasten	12
	Ver- und Entsorgung	15
	Belange des Brandschutzes.....	16
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung.....	17
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
	Grünordnung.....	20
5.5	Kenndaten der Planung	20
5.6	Anlage 1	20

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

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 4. Änderung des Bebauungsplans Ludwigshöhe-Nord im Bereich zwischen Tiefenbacher Straße und der Bahnlinie Buchloe-Lindau 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 4. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Nord“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen Tiefenbacher Straße und der Bahnlinie Buchloe-Lindau und hat eine Fläche von ca. 7.876 m².

§ 2 Bestandteile

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 04.10.2005 / 07.03.2006 / 27.06.2006.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser 4. 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 4. 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 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 Zufahrten und Stellplätzen, sofern ihre Oberflächen wasserdurchlässig sind

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 Treppenträume 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 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 Erdgeschossrohfußbodenoberkante.

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 Bauweise

Nach den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Je nach Kennzeichnung sind in Teilbereichen nur Hausgruppen zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Wintergärten sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine immissionsschutzrechtlichen Auflagen (siehe § 12 passiver Schallschutz) dagegen sprechen.

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, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig. Sind innerhalb eines Grundstückes keine ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze vorhanden, so sind Garagen, Carports und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück, außer bei Hausgruppen und Doppelhäusern, auch außerhalb der überbaubaren Flächen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zulässig.

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

Flachdachgaragen sind bis zu einer maximalen Traufhöhe von 2,75 m, Pultdachgaragen bis zu einer maximalen Firsthöhe von 3,50 m zulässig.

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

Für die Garagen bzw. Carports an der Westgrenze der Flst.-Nr. 2038/3 sind aus Immissionsschutzgründen Firsthöhen bei Pult- bzw. Satteldachgaragen von 4,0 m zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundflächengröße von 10 m², wobei die Oberkante First (Traufe bei Flachdach) maximal 2,75 m gegenüber dem natürlichem Gelände hervortreten darf, zulässig. Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Nebenanlagen nur in baulichem Zusammenhang mit Garagen bzw. Carports zulässig.

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

§ 9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Zufahrten und Fußwege innerhalb des Geltungsbereichs werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Ausführung der erforderlichen Zufahrt zur Erschließung der Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3 einschließlich aller damit verbundenen notwendigen Umbaumaßnahmen im Bereich der Tiefenbacher Straße gehen vollständig zu Lasten eines möglichen Investors auf den Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3. Dies wird im Kauf- oder Erschließungsvertrag rechtlich gesichert.

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

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

Die auf Grund der neuen Zufahrt zu den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3 notwendigen Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Verlegung der bestehenden Wertstoffcontainer gehen vollständig zu Lasten eines möglichen Investors auf den Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3. Dies wird im Kauf- oder Erschließungsvertrag rechtlich gesichert.

§ 11 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 15m Endhöhe
- 2. Wuchsklasse, Bäume bis zu 15m 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 2,0m x 2,0m; 1,50m tief
- Bäume 2. Wuchsklasse Baumgruben 1,5m x 1,5m; 1,00m tief
- Bäume in befestigten Flächen mit Baumscheiben 3,0m x 3,0m; 1,50m tief
- Pflanzflächen Auftrag 0,40m
- Rasenflächen Auftrag 0,05m – 0,10m
-

Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Entgangene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Bodenbeläge in den Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Stellplätze (vgl. § 8) 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).

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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und zur Vermeidung oder Minderung wird folgendes festgesetzt:

Aktiver Schallschutz

- Bereich A
Entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze der Flst.-Nr. 2038/3 und in Teilen entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Flst.-Nr. 2034/2 muss eine mindestens 4,0 m hohe geschlossene Schallschutzwand, auch als Rückwand von Garagen bzw. Carports möglich, zum Schallschutz für die neue Bebauung auf der Flst.-Nr. 2038 errichtet werden.
- Bereich B
Bei den mit B gekennzeichneten Außenbauteilen von Schlaf- und Ruheräumen in den Dachgeschossen der beiden westlichen Reiheneckhäuser sowie der nördlichen Reihenhausezeile auf der Flst.-Nr. 2038 und in den Dachgeschossen (Nord- und Westfassade) der bestehenden Reihenhäuser im Norden des Geltungsbereiches müssen Vorkehrungen zum Schutz vor umweltschädlichen Umwelteinwirkungen nach DIN 4109 Tabelle 8 getroffen werden (siehe Anlage 1).
- Bereich C
Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der bestehenden Reihenhäuser im Norden des Geltungsbereiches muss eine mindestens 3,0 m hohe geschlossene Schallschutzwand als Schallschutz für die dortigen Reihenhäuser errichtet werden.

Passiver Schallschutz

- Eine Bebauung auf der Flst.-Nr. 2038 muss zur Fahrbahnmitte der Tiefenbacher Straße einen Abstand von mindestens 17,0 m aufweisen. In diesem Bereich sind darüber hinaus auch sämtliche Anbauten, wie zum Beispiel Wintergärten, unzulässig.

§ 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 Gebäudes.

Die Höhenlage und Topographie der Grundstücke sind an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen, an den Grundstücksgrenzen ist die natürliche Geländehöhe beizubehalten (s. a. Örtliche Bauvorschriften, Geländegestaltung).

4.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform:

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

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

Dachneigung:

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

Dachneigungen der Pult- bzw. Satteldächer von Garagen bzw. Carports sind zwischen 7° und maximal bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

Dachmaterialien:

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

Pult- und Flachdächer der Garagen bzw. Carports sind zu begrünen.

Dachüberstand:

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

Dachaufbauten:

Dachgauben in Form von Giebel- oder SchlepPGAuben 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.

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. Aufständereien 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 1,20 m sowie Holzzäune mit senkrechten Latten und graue Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,80 m.

§ 17 Geländegestaltung

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch und ohne Höhenunterschied in das Nachbarge-

lände 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.

§ 18 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO.

§ 19 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 §§ 14 – 18 zuwiderhandelt.

4.4 Hinweise

Altlastenkataster

Im Altlastenkataster nach Art. 3 Satz 1 BayBodSchG liegen keine Eintragungen zu den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Ebenso sind keinerlei Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen könnten.

Abwasserbeseitigung

Die bestehenden Gebäude sind entsorgungstechnisch bereits an den Abwasserkanal in der Tiefenbacher Straße angeschlossen. Die geplante Neubebauung auf der Flst.-Nr. 2038 ist entsorgungstechnisch ebenfalls an den Kanal in der Tiefenbacher Straße anzuschließen, ein Anschluss der Kellergeschosse im Freispiegel ist nicht möglich.

Bestandsschutz

Die vorhandenen baulichen Anlagen erhalten, unabhängig der getroffenen Festsetzungen, Bestandsschutz. Die getroffenen Festsetzungen, insbesondere immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, werden erst im Zuge von baulichen Veränderungen (Umbauten, Anbauten, Erweiterungen, etc.) bzw. Nutzungsänderungen wirksam.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen ausgewiesen. Lediglich ein schmaler Streifen entlang der Bahnlinie Buchloe-Lindau ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Zur Zeit wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) erarbeitet. In den Planungen sind die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits als Wohnbauflächen vorgesehen, da sich die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Grünstruktur entlang des Bahndamms eigentlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Somit stimmen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans mit den Zielen und Inhalten des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes und den Gegebenheiten vor Ort überein.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord

Der Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord weist die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit dem Hinweis Erwerbsgärtnerei aus. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes Ludwigshöhe-Nord befand sich auf den Flächen noch die Gärtnerei Wegscheider. Lediglich für einen Teilbereich der bis dahin überbauten Flächen war ein Baufenster festgesetzt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Beschränkung auf maximal zwei Geschosse begrenzt. Im nördlichen Bereich wurde der Erhalt von Bäumen entlang der Bahnlinie, entlang der Tiefenbacher Straße die Neupflanzung von Bäumen festgesetzt. Die festgesetzten Neupflanzungen erfolgten im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen, der ursprünglich festgesetzte Baumbestand liegt außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird von der Tiefenbacher Straße im Osten und Süden sowie der Bahnlinie Buchloe-Lindau im Westen und Norden begrenzt und hat eine Fläche von ca. 7.876 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereiches stellt sich relativ eben auf einer Höhenlage von ca. 700 müNN bis ca. 702 müNN dar. Der Bahndamm zur westlich vorbeiführenden Bahnlinie Buchloe-Lindau liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Höhe von ca. 703 müNN. Der ca. 50 m westlich des Geltungsbereiches vorbeiführende Schumacherring liegt in etwa auf einer Höhe von 698 müNN. Die Tiefenbacher Straße hat in etwa das gleiche Höhenniveau wie die Flächen

des Geltungsbereichs, lediglich im Norden verläuft sie allmählich im Einschnitt und wird in einer Unterführung unter der Bahnlinie nach Norden durchgeführt. Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Ursprünglich befand sich auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs die Erwerbsgärtnerei Wegscheider. Nach deren Betriebsaufgabe folgten bereits zwei Bauvorhaben, die durch Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord, auf Grund ihrer Einfügung in die Art und das Maß der umgebenden Bebauung, genehmigt wurden. So entstanden das eingeschossige Wohnhaus, Tiefenbacher Straße 7, im Kurvenbereich der Tiefenbacher Straße sowie die zweigeschossige Reihenhausbauung im Norden (Tiefenbacher Straße 13-23). Letztere mit Immissionsschutzaufgaben in Form einer 3,0 m hohen Schallschutzwand zur Bahnlinie im Nordwesten (vgl. § 12).

Im Sommer trat nun ein weiterer Investor an die Stadt Kempten (Allgäu) heran, eine verdichtete Reihenhausbauung auf den städtischen Grundstücken im Süden mit den Flst.-Nrn. 2038 u. 2038/3 errichten zu wollen.

Dieser Bauungsvorschlag war aus Gründen der Erschließung und des fehlenden Lärmschutzes nach Westen nicht zu verwirklichen, so dass sich der Stadtrat in seiner Sitzung vom 13.10.2005 entschied, ein vom Stadtplanungsamt erarbeitetes Bauungskonzept für diese Fläche in Form einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ludwigshöhe-Nord umsetzen zu wollen. Der gewählte Geltungsbereich dieser 4. Änderung erstreckt sich auch über den bereits bebauten Bereich nördlich und östlich der Flst.-Nr. 2038, da die dort vorzufindenden Bauungen zum Teil, auf Grund von Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan, nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ludwigshöhe-Nord entsprechen. Durch die gewählte Größe des Geltungsbereichs können im vorliegenden Bauleitverfahren die Belange des Immissionsschutzes auch für die bereits bebauten Bereiche im Norden planungsrechtlich fixiert werden (vgl. „Immissionsschutz“).

Die Festsetzungen der 4. Änderung wurden in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ludwigshöhe-Nord getroffen, um somit dem vorherrschenden einheitlichen Siedlungsbild in diesem Stadtteil zu entsprechen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauungsplanänderung umfasst keine bahneigenen oder für den Bahnbetrieb notwendigen Flächen, so dass eine Einschränkung des Eisenbahnverkehrs aus heutiger Sicht ausgeschlossen werden kann. Die durch den Bahnverkehr bedingten immissionsschutzrechtlichen Belange sind durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen der Bauungsplanänderung in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird auch in die 4. Änderung übernommen, da die bereits bestehenden Gebäude ausschließlich Wohngebäude sind und dies insgesamt dem gesamten Gebietscharakter entspricht (vgl. § 5).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in Verbindung mit einer maximal zulässigen Traufhöhe, innerhalb der

festgesetzten Baugrenzen so geregelt, dass die Bebauung sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt. Die im Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord maximal zulässige Wandhöhe von 6,0 m bei zweigeschossigen Gebäuden wurde übernommen, so dass sich daraus eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m ergeben hat (vgl. § 6), da die Dachform Satteldach und die Dachneigung 30 bis 38° (vgl. § 14) aus den bisherigen Festsetzungen übernommen bzw. in Anlehnung daran gewählt worden sind.

Auch im Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord wäre im Bereich der ehemaligen Erwerbsgärtnerei Wegscheider (dort WA 3 Erwerbsgärtnerei) eine zweigeschossige Bebauung zulässig gewesen.

Auf Grund der bereits bestehenden 2-geschossigen Reihenhausbebauung entlang der Tiefenbacher Straße im Norden des Geltungsbereichs und der sogar zwingend 2-geschossig festgesetzten Reihenhausbebauungen östlich der Tiefenbacher Straße (gegenüber des Geltungsbereiches) ist es städtebaulich sinnvoll nachvollziehbar, auch den noch unbebauten Bereich der Flst.-Nr. 2038 in 2-geschossiger Weise bebauen zu können, um somit zum Einen das einheitliche Siedlungsbild der nördlichen Ludwigshöhe fortführen zu können und den Zielen der Landesplanung durch einen erhöhten innerstädtischen Verdichtungsgrad zu entsprechen. In diesem Zusammenhang ist noch anzumerken, dass beim eingeschossigen Anwesen Tiefenbacher Straße 7 eine Firsthöhe von ca. 7,40m vorliegt, so dass auf Grund der ca. 1,0m tiefer liegenden geplanten Reihenhäuser mit max. Firsthöhe von 10,0m, lediglich ein höherer First der geplanten Reihenhäuser von ca. 1,60m gegenüber dem 1-geschossigen Nachbargebäude vorliegen wird. Somit erscheinen die geplanten 2-geschossigen Reihenhäuser im Süden nicht als zu massive Baukörper gegenüber den bestehenden 1-geschossigen Gebäuden im Kurvenbereich der Tiefenbacher Straße.

Für das Baufenster Anwesen Tiefenbacher Straße 11 ist, wie im Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord (Rechtskraft seit 10.09.1993) bereits vorgesehen, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich, allerdings muss das zweite Vollgeschoss aus Gründen des Immissionsschutzes im Dachgeschoss liegen. Bei dem Anwesen handelt es sich um das der Bahnlinie Buchloe-Lindau nächstgelegene Wohngebäude im Geltungsbereich. Die max. zulässige Traufhöhe wurde für dieses Baufenster, in Anlehnung an den vorhandenen Bestand, mit bis zu 3,90 m und die max. zulässige Firsthöhe mit bis zu 7,70 m begrenzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) des Geltungsbereiches entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Bei der Ermittlung der Grundfläche müssen für den Stellplatznachweis notwendige Garagen bzw. Carports, wasserdurchlässig gestaltete Zufahrten, Stellplätze und Wege nicht mitgerechnet werden. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Hof- oder Stellplatzbereich kann somit die zulässige Überbauung eines Grundstückes für den Eigentümer mehr ausgereizt werden, da diese Flächen nicht in die GRZ-Flächenberechnung mit einfließen müssen.

Die Nord-Süd-Firstrichtung der bestehenden Reihenhauszeile im Norden verläuft parallel zur Tiefenbacher Straße. Ebenso werden die Firstrichtungen der geplanten Reihenhausbebauungen im Süden parallel zur Tiefenbacher Straße festgesetzt, um somit auch dort den räumlichen Abschluss der Straße zu schaffen. Im Kurvenbereich sind beide Firstrichtungen möglich, da es sich dort um den Übergangsbereich von Nord-Süd- und Ost-West-Baukörpern handelt. Bei dem rückwärtig liegenden Baufenster (Anwesen 11) sind auch beide Firstrichtungen möglich, da das Gebäude nicht im Straßenraum in Erscheinung tritt.

Durch zum Großteil mögliche Dachfirste in Ost-West-Richtung ist die Nutzbarkeit der Sonnenenergie in diesem Baugebiet gut möglich.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Tiefenbacher Straße, die Anbindung an die Innenstadt ist über den Schumacherring möglich. Fußläufig und mit dem Fahrrad ist die Innenstadt über die Tiefenbacher Straße oder über die Brücke südlich des Spiel- und Bolzplatzes erreichbar.

Die geplanten oder vorhandenen Wohngebäude sind alle von der Tiefenbacher Straße aus erreichbar, wobei für die Hausgruppen im Norden und Süden private Verkehrsflächen zur Regelung der internen Erschließung notwendig sind (vgl. § 9).

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (vgl. § 8), wobei die Rückwände und Dächer der Garagen und Carports im Bereich der erforderlichen Schallschutzwände als Schallschutz für die anliegende Wohnbebauung dienen können (vgl. „Immissionsschutz“ und § 8).

Durch die geplante Bebauung der Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3 sind zur Errichtung der erforderlichen Zufahrt Umbaumaßnahmen an der Tiefenbacher Straße notwendig, die vollständig zu Lasten eines möglichen Investors auf den Flächen gehen (Verursacherprinzip). Dies wird im Rahmen folgender Kauf- bzw. Erschließungsverträge rechtlich gesichert.

Im Rahmen der Beteiligung der Dienststellen im Zeitraum April / Mai 2006 wurde auf Grund der immer mehr frequentierten Tiefenbacher Straße seitens des Stadtjugendamtes angeregt, Maßnahmen zur Sicherung eines kindgerechten Übergangs zum südlich des Geltungsbereichs liegenden Kinderspielplatz zu veranlassen. Daraufhin fand am 18.05.2006 ein Jour-Fix-Termin mit Vertretern der Polizeiinspektion Kempten, des Tiefbau- und des Verkehrsamtes statt, bei dem als Ergebnis festgehalten wurde, dass aus straßenverkehrlicher Sicht eine Fußgängerquerung in Verlängerung des Fußweges zwischen Rückhaltebecken und Stellplätze vom Kinderspielplatz zur Tiefenbacher Straße für sinnvoll erachtet wird. Das Tiefbauamt der Stadt Kempten (Allgäu) die Erarbeitung eines diesbezüglichen Planentwurfs zugesagt. Da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt, erfolgt keine Darstellung der geplanten Überquerungshilfe in der Bebauungsplanzeichnung.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionen:

Vorbemerkung:

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Ludwigshöhe-Nord war die Bauanfrage eines Investors für eine Reihenhausbebauung auf der Flst.-Nr. 2038 und 2038/3 im Süden des jetzt vorliegenden Geltungsbereichs. Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurden nun die immissionsschutzrechtlichen Belange seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bezüglich der geplanten Reihenhausbebauung überprüft.

Schienenverkehrslärm wirkt durch die westlich des Geltungsbereiches vorbeiführende Bahnlinie Buchloe-Lindau auf die Bebauung ein. Straßenverkehrslärm wirkt sowohl vom 60 – 70 m entfernt liegenden Schumacherring (knapp

30.000 Kfz/24h, Verkehrszählung 1996 und einem Lkw-Anteil von 5,1 %), als auch von der im Süden und Osten am Geltungsbereich vorbeiführenden Tiefenbacher Straße, die zur Erschließung des Wohngebietes Ludwigshöhe-Nord dient, auf die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ein. Durch den südlich liegenden Abenteuerspielplatz ist ein Nutzungskonflikt mit der Wohnbebauung, auch bei Einstufung als Sportanlage, nicht zu erwarten. Sämtliche Lärmquellen sind allerdings Bestand, so dass durch die geplante Bebauungsplanänderung keine Veränderung der Lärmquellen hervorgerufen werden wird. Für bereits bestehende Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches besteht, unabhängig der vorhandenen und auf sie einwirkenden Immissionsquellen, Bestandsschutz, so dass, wie bereits erwähnt, die immissionsschutzrechtlichen Belange und auch die damit verbundenen Festsetzungen durch den Bebauungsplan sich nur auf die neue geplante Bebauung auf den Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3 beziehen (Ausnahme siehe nachfolgender Abschnitt).

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Reihenhausbebauung im Norden des Geltungsbereiches wurde in der Stellungnahme von der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 20.09.2001 die Errichtung einer 18 m langen und 3,0 m hohen Lärmschutzwand Richtung Bahnlinie gefordert. Die Lärmschutzwand ist mittlerweile auch gebaut worden.

Somit wurde die damals im Genehmigungsbescheid festgesetzte Lärmschutzwand auch in die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit übernommen (Festsetzung C).

Entsprechend dem Schutz der Dachgeschosse der geplanten Reihenhausbebauung im Süden des Geltungsbereiches wird auch für die Dachgeschosse der bestehenden Reihenhausbebauung im Norden der Lärmschutz der Schlaf- und Ruheräume durch die Festsetzung B sichergestellt. Bei den bestehenden Gebäuden greift diese Festsetzung allerdings erst im Rahmen von Sanierungen, An- oder Umbaumaßnahmen.

Für das Anwesen Tiefenbacher Straße 11 sind keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen notwendig, da es sich um ein 1-geschossiges Gebäude handelt dessen zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss und dies auch durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung so weiterhin gesichert ist und die Lärmquellen (Bahnlinie Buchloe-Lindau, Schumacherring und Tiefenbacher Straße) bereits vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bauleitverfahren mit ihren Lärmbelastungen für das Anwesen vorhanden waren.

Für die Anwesen Tiefenbacher Straße 7 und 9 sind gesonderte Lärmschutzmaßnahmen nicht festzusetzen, da es sich um Bestand handelt und die Richtlinien der DIN 4109 im Rahmen noch folgender Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren ohnehin einzuhalten sind.

Immissionsschutzrechtliche Betrachtung der neu geplanten Reihenhäuser:

Die in der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen genannten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags u. 45 dB(A) nachts sind Zielwerte, die einem gewissen Abwägungsspielraum unterliegen. Letzterer wird durch die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) begrenzt. In Allgemeinen Wohngebieten gelten 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts als Immissionsgrenzwerte.

In nachfolgender Tabelle werden die Lärmwerte mit und ohne Abschirmung (Tag- und Nachtwert) gegenübergestellt:

Bauteil	Ohne Abschirmung	4,0 m hohe Wand als Abschirmung nach Westen (auch als Rückwand von Garagen u. Carports möglich)
Nordzeile Reihenhäuser Westfassade EG	60/51 dB(A)	53/44 dB(A)
Nordzeile Reihenhäuser Westfassade OG	63/54 dB(A)	60/50 dB(A)
Nordzeile Reihenhäuser Nordfassade OG	61/52 dB(A)	58/48 dB(A)
Südzeile Reihenhäuser Westfassade EG	60/51 dB(A)	55/46 dB(A)
Südzeile Reihenhäuser Westfassade OG	62/53 dB(A)	59/50 dB(A)

Die Tabelle zeigt, dass durch die festgesetzte Lärmschutzwand westlich des Grundstücks, die Lärmwerte für die Reihenhausbauung deutlich zwischen 3 dB(A) und 7 dB(A) gesenkt werden können. Die Grenzwerte werden max. um 1 dB(A) in den Obergeschossen der beiden westlichen Eckreihenhäuser überschritten (Festsetzung B).

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann einer Bebauung der Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3 zugestimmt werden, wenn nachfolgend aufgelistete Forderungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden (vgl. § 12):

- Die Baugrenze der neuen Reihenhausbauung muss mindestens einen Abstand von 17 m zur Fahrbahnmitte Tiefenbacher Straße aufweisen. Der geforderte Abstand gilt auch für Anbauten, Wintergärten oder Ähnliches.
- Entlang der gesamten nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 4,0 m hohe Lärmschutzwand, die auch Rückwand der Garagen oder Carports sein kann, zu errichten, die im Norden bis zur Nordwestecke des bestehenden Carports / Stadels entlang der Flst.-Nr. 2034/2 zum Schutz der Reihenhausbauung weitergeführt werden muss (Festsetzung A).
(Alternativ: Weiterführung der Lärmschutzwand an der Nordgrenze der Flst.-Nr. 2038 auf einer Länge von 16,0 m bis zum Anschluss an den vorhandenen Carport der Flst.-Nr. 2034/2).
- An den Außenbauteilen von Schlaf- und Ruheräumen in den Dachgeschossen der beiden westlichen Reiheneckhäuser sowie der Nordfassade der nördlichen Reihenhausbauung müssen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden (Festsetzung B).
Der Nachweis der gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (siehe Anlage 1), erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren zu führen.

Emissionen:

Die von der geplanten Wohnbauung ausgehenden Emissionen beeinträchtigen nur durch den Anwohner- bzw. temporären Bauverkehr die umgebende Wohnbauung. Dies wird als hinnehmbar angesehen, da es sich lediglich nur um ein relativ kleines Wohngebiet handelt und es dem Gebietscharakter der umgebenden Bauung entspricht.

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 KKV (Kemptener Kommunalunternehmen). Für die geplanten Reihenhäuser im Süden des Geltungsbereiches ist im Rahmen der Erschließung der neuen privaten Zufahrtsstraße eine Wasserleitung neu zu verlegen.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen) im Mischsystem durch den Kanal in der Tiefenbacher Straße.

Für die geplanten Reihenhäuserzeilen im Süden kann die Abwasserentsorgung des Kellergeschosses nicht im Freispiegel hergestellt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit wie möglich zu versickern. 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 aus der benachbarten Trafostation vorgenommen.

Abfallbeseitigung:

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

Durch die neue Erschließung der südlichen Fläche des Geltungsbereiches (Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3) muss die bislang dort bestehende Wertstoffsammelstelle in den südwestlichen Teil (Flst.-Nr. 2039/3) des Geltungsbereiches verlegt (vgl. § 10) werden. Der damit verbundene Aufwand geht vollständig zu Lasten eines möglichen Investors auf den Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3 (Verursacherprinzip). Dies wird im Rahmen folgender Kauf- bzw. Erschließungsverträge rechtlich gesichert.

Auf Anfrage mehrerer Anwohner wird das Tiefbauamt zusammen mit dem Verkehrsamt prüfen, ob die Anlage zweier Stellplätze vor dem verlagerten Standort für die Wertstoffinseln bau- bzw. verkehrstechnisch möglich wäre, um somit das von auf der Straße parkender Fahrzeuge in diesem Bereich ausgehende Gefahrenpotential zu verringern. Dieser Abschnitt der Tiefenbacher Straße liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

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 KKV auf Grund der Anzahl der vorhandenen Überflurhydranten und dem vorhandenen Druck in den Wasserleitungen gewährleistet, allerdings ist für die Wasserversorgung und den Brandschutz der geplanten Reihenhäuser im Süden im Rahmen der Erschließung der neuen privaten Zufahrtsstraße eine Wasserleitung neu zu verlegen.

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 Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Somit ist nach § 13 Abs. 3 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht notwendig.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorbemerkung:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Vorhabens erfolgt in der vorliegenden Begründung anhand des Leitfadens zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Bestandsaufnahme:

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Reihenhauseinheit mit insgesamt sechs Hauseinheiten, acht Garagen, Stellplätzen, einem privaten Zufahrtsbereich und gärtnerisch angelegten Freiflächen nach Westen.

Südlich und westlich im rückwärtigen Bereich schließen sich drei freistehende Einfamilienhäuser mit den entsprechenden Zufahrten, Garagen und Gärten an. Bei den südlichen Flst.-Nrn. 2038, 2038/3 und 2039/3 handelt es sich um mehrmals im Jahr gemähte Grünflächen, zum Teil eingezäunt. Der Baum- und Buschbestand entlang des Bahndamms befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Im Zuge der Baumaßnahme müssten die Äste der Bäume auf Stock gesetzt werden.

In einem ersten Schritt erfolgt die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Natur- und Landschaftselemente.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich nach ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in zwei unterschiedliche Bereiche gleicher Kategorien einteilen:

- Der bereits bebaute Bereich (intensiv beanspruchte Gärten, versiegelter Boden durch Gebäude und Wege) hat laut Liste 1a des erwähnten Leitfadens nach den Bedeutungen der Schutzgüter nur eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und ist somit der **Kategorie I** zuzuordnen.
- Die intensiv genutzte und gepflegte Grünfläche im Süden (Flst.-Nrn. 2038, 2038/3 und 2039/3) hat laut Liste 1a des erwähnten Leitfadens ebenfalls eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und ist somit auch der **Kategorie I** zuzuordnen.

Auswirkungen des Eingriffs:

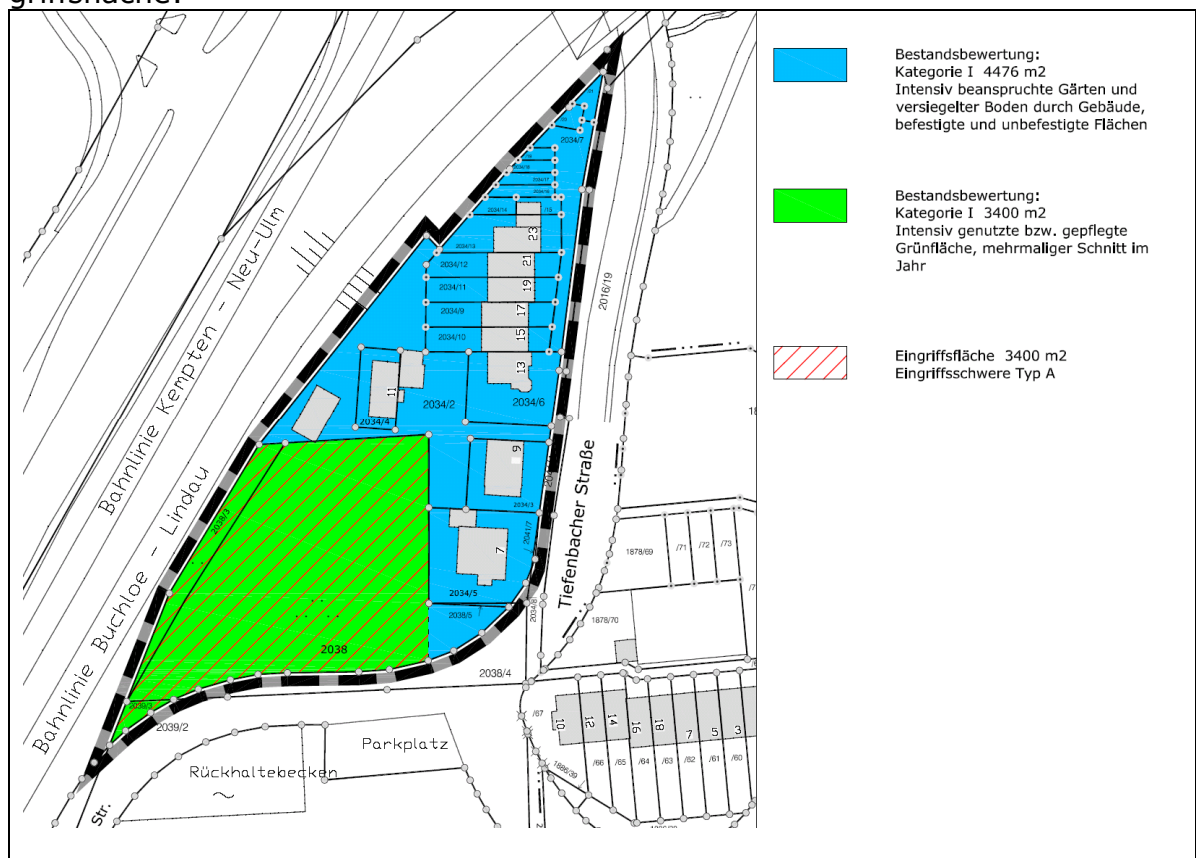
Durch die maximal zulässige GRZ von 0,4 für den Geltungsbereich ist der Eingriff nach Abb. 7 des Leitfadens in die **Eingriffsschwere Typ A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) einzustufen.

Die Eingriffsfläche umfasst allerdings lediglich den neuen Eingriff durch die geplante Reihenhausbebauung in die südliche Grünfläche, da die übrigen Flächen bereits bebaut und intensiv genutzt sind.

So waren für die überbauten Flächen (Tiefenbacher Straße 7, 9, 11, 13 – 23) bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Ludwigshöhe-Nord überbaubare Flächen in Form eines Baufensters festgesetzt gewesen, so dass bereits im damaligen Bauleitverfahren die Flächen bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs im naturschutzrechtlichen Sinne mit einbezogen worden sind.

Die **Eingriffsfläche** in der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat somit nur eine Größe von insgesamt **3.400 m²** (siehe unten stehender Übersichtsplan).

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandaufnahme), Eingriffsfläche:



Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Trotz des dargestellten Eingriffs in die bestehenden Natur- bzw. Landschaftselemente sind auf Grund bzw. durch die Planung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens festzustellen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahme	Schutzgüter					Wohn- umfeld
	Arten Lebensräume	Wasser	Boden	Klima Luft	Land- schafts- bild	
Garagen u. Carports mit Gründächern bei Flach- u. Pultdächern	X	X	X	-	X	X
Neupflanzungen von Bäumen	X	X	X	X	X	X
Versickerungs- fähige Böden	X	X	X	-	-	-
Anpassung der Höhenlage der Gebäude an das natürl. Gelände	-	-	X	-	-	-
Sparsamer Um- gang mit Boden durch verdich- tete Bauweise	X	X	X	-	-	-

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Nach der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Natur- und Landschaftselemente sowie der Festlegung der Schwere und des Umfangs des Eingriffs durch die vorliegende Planung, kann die erforderliche Ausgleichsfläche bestimmt werden.

Zur Festlegung des anzuwendenden Kompensationsfaktors liefert die Abb. 7 des Leitfadens eine Bandbreite (0,3 bis 0,6), die durch die Art, Vielzahl und Wirksamkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der speziellen ökologischen Wertigkeit der Fläche (unterer bzw. oberer Wert) bestimmt wird. Der Eingriffsbereich ist laut Liste 1a des Leitfadens grundsätzlich im oberen Wertebereich einzustufen. Da es sich bei den Flächen allerdings um intensiv genutzte und gepflegte Grünflächen im Innenbereich ohne jeglichen Baumbestand handelt, wird nicht der höchste Wert laut Liste 1a, sondern ein mittlerer **Kompensationsfaktor von 0,5** angesetzt.

Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche

3.400 m² x 0,5 = **1.700 m² Ausgleichsfläche**

Ausgleichsmaßnahmen:

Der anhand der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 1.700 m² wird vom Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu), Bereich nördlich Lagemanns, abgebucht. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan Kempten-Südwest für die Gebiete Moosers und zwischen Bucharths, Lagemanns und Stadtallmey.

Da der überwiegende Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan in intensiv genutzte und gepflegte Grünflächen erfolgt, soll der Ausgleich ökologisch wertvolle Grünflächen schaffen bzw. aufwerten. Somit werden die notwendigen Ausgleichsflächen von der Fläche L4 (Zielzustand nach Bebauungsplan

„Ökokonto“: Viehweide mit reduziertem Viehbesatz, Bauminseln, Tümpel) aus dem Teilbereich B abgebucht werden.

Die Schaffung der durch die Bebauung der Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich aller damit verbundenen Kosten gehen vollständig zu Lasten eines möglichen Investors auf den Flst.-Nrn. 2038 und 2038/3. Dies wird im Kauf- oder Erschließungsvertrag rechtlich gesichert.

Grünordnung

Da sich die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Ludwigshöhe-Nord im größten Teil über bestehende Wohnbebauungen mit ihren Freiflächen erstreckt und die grundsätzlichen Wesenszüge dieser Struktur auch durch das vorliegende Bauleitverfahren nicht verändert werden sollen, betreffen grünordnerische Festsetzungen hauptsächlich die noch unbebaute Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches.

Innerhalb dieses Bereichs werden zur gesicherten Durchgrünung der internen privaten Verkehrsflächen private Grünflächen mit Pflanzbindungen für Bäume festgesetzt (vgl. § 11). Die Baumstandorte wurden dabei in den Zufahrtsbereich gelegt, um somit eine möglichst große Wirkung in den Straßenraum zu erreichen. Durch die Nähe zu den Gehölzstrukturen des Bahndamms dienen die Baumpflanzungen als Ergänzung der vorhandenen Eingrünung und bilden den Übergang zu den Baumstandorten entlang der Tiefenbacher Straße.

Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Reihenhäuser im Norden werden die Flächen westlich der Garagen in Form von privaten Grünflächen als Übergang zum begrüneten Bahndamm festgesetzt.

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Hecken wurde auf die Verwendung heimischer Sorten geachtet.

Die Grünstrukturen am Bahndamm weiter südlich befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Somit ist eine Sicherung in Form von Festsetzungen nicht möglich.

5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	7.876 m ²
davon	
Bauflächen	6655 m ²
Private Verkehrsflächen	892 m ²
Private Grünflächen	329 m ²
Ausgleichsflächen	1.700 m ²
Zu erwartende Wohneinheiten insgesamt	19
(Bestehende Wohneinheiten)	(9)

5.6 Anlage 1

DIN 4109, Seiten 12-16, Kapitel 5:

„Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“

siehe:

M\61\61-28-04\726-4\Grundlagen\DIN4109_Seiten12bis16.pdf