

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „beiderseits der Duracher Straße“

im Gebiet zwischen Kreuzbergele, Maximilianstraße, Heubachsiedlung
und Hanebergstraße

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

28.06.2005

22.01.2008

06.03.2008

03.07.2008

Inhaltsverzeichnis:

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung.....	1
3	Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB.....	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen.....	1
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
§ 2	Bestandteile.....	2
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen	2
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
§ 5	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2
§ 6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
§ 7	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	3
§ 9	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
§ 10	Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ..	4
§ 11	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)	4
§ 12	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	5
4.3	Örtliche Bauvorschriften	6
§ 13	Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 2008)	6
§ 14	Fassadengestaltungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 2008)	6
§ 15	Einfriedungen	6
§ 16	Geländegestaltung	7
§ 17	Abstandsflächen	7
§ 18	Ordnungswidrigkeiten.....	7
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	7

5	Begründung	8
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
	FNP	8
5.2	Plangebiet	8
	Lage / Größe.....	8
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	8
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen.....	10
	Immissionsschutz/Emissionen/Altlasten	11
	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Grünordnung	14
5.5	Kenndaten der Planung	15

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

3 Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des §10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „beiderseits der Duracher Straße“ zwischen Kreuzbergele, Maximilianstraße, Heubachsiedlung und Hanebergstraße als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bayerische Bauordnung

Novellierung der Bayrischen Bauordnung zum 01.01.2008
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „beiderseits der Duracher Straße“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen Kreuzbergele, Maximilianstraße, Heubachsiedlung und Hanebergstraße mit einer Fläche von ca. 24.885 m².

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „beiderseits der Duracher Straße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 03.07.2008.

§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kreuzbergele“ B-Plan-Nr. 731 rechtskräftig seit 11.06.1966, aufgehoben.

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

Der Bebauungsplan „beiderseits der Duracher Straße“ 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 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen beiderseits der Duracher Straße werden als „Mischgebiet MI“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Nördlich der Grenze des Nahversorgungszentrums Schelldorfer Straße / Hanebergstraße ist Einzelhandel generell zulässig, im südlichen Teil sind nachfolgend aufgelistete nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen nach Sortimentsauflistung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Kempten (Stadtratsbeschluss vom 01.03.2007) unzulässig.

- Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Papier und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- optische Waren

Ausnahmsweise können südlich der Grenze des Nahversorgungszentrums aber auch diese nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen werden, wenn nach Prüfung des Einzelfalls eine Schädigung der zentralen Nahversorgungsbereiche Schelldorfer Straße / Hanebergstraße und Magnusstraße / Ludwigstraße wie auch für die gesamte

Nahversorgungsstruktur der Stadt Kempten ausgeschlossen werden kann. Die Nachweispflicht der Vereinbarkeit liegt beim Antragsteller.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die vorhandene Tanksstelle hat Bestandsschutz.

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

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ von 0,6 wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit versickerungsfähigen Oberflächen um weitere 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

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

§ 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. Es sind Einzel-, Doppelhäuser, oder Hausgruppen zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Ist aus städtebaulichen Gründen eine Baulinie vorgesehen, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Zurücktreten weg vom Straßenraum von Gebäuden oder Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß bis max. 1,5 Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden (BauNVO § 23 Abs.2)

Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist in der Regel festgesetzt und in den entsprechenden Baufeldern in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem Bebauungsplangebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 10,0 m² und 2,75 Gesamthöhe und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Erschließungsstraßen und Gehwege sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken:

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

Bodenbeläge in den Freiflächen:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für Stellplätze (vgl. § 7) versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken usw. vorgeschrieben. Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig. Zufahrten sollten möglichst aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen bestehen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht (Art. 81 Abs. 1 BayBO 2008).

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

Baumbestand:

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und zu entwickeln.

Baumpflanzungen:

Zur Aufwertung des Straßenraums ist eine möglichst hohe Anzahl von Laubbäumen vorgesehen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter Laubbäume in einer Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

Festsetzungen gemäß Bebauungsplanzeichnung.

Die Artenauswahl ist aus folgender Liste zu treffen:

Acer campestre	= WK 2 Feld-Ahorn
Acer plantanoides	= WK 1 Spitz-Ahorn
Alnus cordata	= WK 2 Italienische Erle
Carpinus betulus	= WK 1 Hainbuche
Juglans regia	= WK 1 Walnussbaum

Platanus acerifolia	= WK 1 Platane
Sorbus aria	= WK 2 Mehlbeere
Sorbus Aucuparia	= WK 2 Vogelbeere
Sorbus intermedia	= WK 2 Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	= WK 1 Winterlinde

Im privaten Gartenbereich ist auch die Pflanzung von Obstbäumen zulässig.

Unzulässig sind Tilia cordata („Greenspire“) und Gehölze die als Wirtspflanzen für Feuerbrand gelten. Arten, die nicht heimisch sind, aber die Qualität Vogelschutz- und Vogel Nährgehölz erfüllen wie Alnus cordata (ital. Erle), Pyrus (Birnbäum) und ähnliche sind zulässig.

Mindestpflanzgrößen

Wuchsklasse 1	3x verpflanzt, StU 18-20 cm
Wuchsklasse 2	3x verpflanzt, StU 16-18 cm
Obstbäume	StU 10-12 cm

Bäume 1. Wuchsklasse Baumgruben 2,5 m x 2,5 m;

Bäume 2. Wuchsklasse Baumgruben 2 m x 2m

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 Nadelgehölz: z.B. Tuja
Sicherstellung des Pflanzenraumes:

Gehölzpflege:

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

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

Die in der DIN 18005 geforderten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sind einzuhalten. Auf gewerblich genutzten Grundstücken darf zur Nachtzeit von 6:00-22:00 Uhr kein Lieferverkehr stattfinden und dürfen keine lärmintensiven Arbeiten ausgeführt werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans dürfen neu errichtete oder umgenutzte Gebäude keine ausschließlich zur Duracher Straße orientierten Wohnungen aufweisen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 13 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 2008)

Dachform:

Zulässig sind Walmdächer und Satteldächer mit der in der Bebauungsplanzeichnung teilweise festgesetzten Firstrichtung. In Mi1 und Mi4 sind auch ausnahmsweise Flachdächer und Pultdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Gebäude-Erkern sind Walm-, Sattel- und Pultdächer zulässig.

Dachneigung:

Zulässig sind Dachneigungen die sich in die umliegenden Bebauung (30°-49° im Plangebiet ermittelt) einfügen. Dachneigungen der Pult- bzw. Sattel- oder Flachdächer von Garagen bzw. Carports sind maximal bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

Dachmaterialien/-farben:

Für Satteldächer und Walmdächer sind ausschließlich rote bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig. Sattel- bzw. Pultdächer der Garagen bzw. Carports sind entweder in roten bis rotbraunen Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein auszuführen oder zu begrünen. Flachdächer der Garagen bzw. Carports sind zu begrünen oder zu bekiesen.

Dachaufbauten:

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppegauben, Zwerchgiebel und Wiederkehre sind in einer maximalen Breite von 1/3 der Dachlänge 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 nicht zulässig.

Thermische Solar- oder Fotovoltaikanlagen:

Sind nur auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig. Materialien und Farben die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind dürfen hier Verwendung finden.

§ 14 Fassadengestaltungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 2008)

Die Fassadengestaltung ist hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen und soll sich in die Umgebung einfügen.

§ 15 Einfriedungen

Zulässige Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen, geschnitten bis zu einer Höhe von 1,40 m sowie Holz- Metall- und Maschendrahtzäune bis zu

einer Höhe von max. 1,20 m. Die Holz- und Metallzäune dürfen nicht vollflächig geschlossen ausgebildet sein. An den einzelnen Zufahrten sind im Abstand von 3,00 m zum Fahrbahnrand Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten, soweit sie die Baugrundstücke überdecken.

§ 16 Geländegestaltung

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch und ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Abrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) zulässig.

§ 17 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO 2008.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

Nach (Art. 79 Abs.1 BayBo 2008) kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € (einhunderttausend Euro) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig die in Nr 1-13 aufgeführten Ordnungswidrigkeiten begeht.

Nach (Art. 79 Abs.1 Nr.1 BayBo 2008) kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € (einhunderttausend Euro) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer erlassenen örtlichen Bauvorschrift nach den §§ 12 – 16 zuwiderhandelt.

§ 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist anzuwenden. Nach (Art. 79 Abs.2 Nr.1-3 BayBo 2008) kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-€ (einhunderttausend Euro) belegt werden, wer die dort aufgeführten Ordnungswidrigkeiten begeht.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs westlich der Duracher Straße als Mischbaufläche und östlich der Duracher Straße als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im derzeit rechtskräftigen FNP ist im Bereich westlich der Duracher Str. und südlich der Neudorfer Straße Mischbaufläche und nördlich der Neudorfer Straße ist, bis auf

Flurstück 1915/ 4, welches als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen östlich der Duracher Straße sind als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen beiderseits der Duracher Straße werden einheitlich als „Mischgebiet MI“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Gemäß dem Entwicklungsgebot sind nach §8 Abs.2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur und dem Maß der vorhandenen baulichen Nutzung hat es sich als erforderlich erwiesen, die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenzlinie zwischen Wohnbaufläche und Mischbaufläche in geringem Umfang zu verschieben. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf und in größerem Maßstab entwickelt wird, ist der Bebauungsplan auch trotz der geringfügigen räumlichen Abweichung der Nutzungsarten, grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und somit ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „beiderseits der Duracher Str.“ liegt zwischen Kreuzbergele, Maximilianstraße, Heubachsiedlung und Hanebergstraße. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 24.885 m².

Topographische, hydrologische und geologische Verhältnisse

Das Gelände des Geltungsbereichs stellt sich überwiegend eben auf einer Höhenlage von ca. 698,00 -700,50 m ü. NN dar. Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor. Aus geologischer Sicht ist Niederterrassenschotter im Plangebiet Untergrund bildend.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Ziel der Planung ist, die Bebauungsstruktur und die städtebauliche Gestalt beiderseits der Duracher Str. zu erhalten und zu fördern. Die derzeitige

Nutzung des Areals als Mischgebiet soll dabei erhalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstrukturen und ermöglichen eine zeitgemäße und flächensparende Bauweise.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Plangebiet beiderseits der Duracher Straße ist „Mischgebiet MI“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, aus dem auch der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wurde, wurde zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung die Nahversorgungskonzeption 2015 für die Stadt Kempten in Auftrag gegeben und das Ergebnis durch Stadtratsbeschluss vom 01.03.2007 bestätigt. Das Ergebnis dieser Untersuchung sieht insgesamt, neben der zentralen Einkaufsinnenstadt, 10 Nahversorgungszentren in den jeweiligen Stadtteilen vor. Der vorliegende Bebauungsplan liegt teilweise im Nahversorgungszentrum Nr. 3 Schelldorfer Straße / Hanebergstraße. Die Gebietsabgrenzung des Nahversorgungszentrums teilt das Bebauungsplangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil, wobei der nördliche Teil innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums liegt. Die sich daraus ergebenden Nutzungsdifferenzierungen für den Einzelhandel sind in § 5 der BP-Satzung festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplans ist Einzelhandel generell zulässig, im südlichen Teil sind nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen nach Sortimentsauflistung des Nahversorgungskonzeptes unzulässig, um somit das Nahversorgungszentrum Schelldorfer Straße / Hanebergstraße schwächende Nahversorgungs-Konkurrenzstandorte ausschließen zu können. Diese im Nahversorgungskonzept der Stadt Kempten genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente sind:

- Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Papier und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- optische Waren

Ausnahmsweise können im südlichen Teil aber auch diese nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen werden, wenn nach Prüfung des Einzelfalls eine Schädigung der zentralen Nahversorgungsbereiche Schelldorfer Straße / Hanebergstraße und Magnusstraße/Ludwigstraße wie auch für die gesamte Nahversorgungsstruktur der Stadt Kempten ausgeschlossen werden kann. Die Nachweispflicht der Vereinbarkeit liegt beim Antragsteller. Grundlegend gelten die Festsetzungen und Ziele des jeweils geltenden Nahversorgungskonzeptes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen einerseits die durch Beschluss des Stadtrats vom 01.03.2007 festgelegten Nahversorgungszentren schützen, darüber hinaus aber auch außerhalb der 10 Zentren nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ermöglichen, falls dadurch keine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen so geregelt, dass die Bebauung sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschoßen (siehe Plandarstellung), wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden darf. Ausnahmsweise Zulässigkeiten von bebaubaren Flächen mit drei Vollgeschossen mit Dachgeschoß als Vollgeschoß auf Grund des Bestandes oder ausnahmsweise Begrenzungen von einem Vollgeschoß mit einem Dachgeschoß als Vollgeschoß in rückwärtigen Bereichen sind in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Geltungsbereich entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50% ist für Baugebiet der geplanten Art ausreichend.

Als Dachform sind Walm- und Satteldächer bei Garagen oder Carports sind auch als Pult- oder Flachdächer zulässig. In Mi1 und Mi2 sind auch ausnahmsweise Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist so zu wählen dass sie sich in die umliegende Bebauung einfügt. Als Dachmaterial sind ausschließlich rot- bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton- oder Betonstein zulässig. Flachdächer der Garagen bzw. Carports sind zu begrünen oder zu bekiesen. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Dachbreite möglich. Die festgesetzten Firstrichtungen beiderseits der Duracher Straße ermöglichen eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper entsprechende der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Die festgesetzten Firstrichtungen beiderseits der Duracher Straße ermöglichen eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper entsprechende der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Durch die gewählten Firstrichtungen entsteht ein ruhiges und stadttypisches Gesamtbild mit entlang der Duracher Straße den Straßenraum schließenden Baukörpern. Die festgesetzten Firstrichtungen beiderseits der Duracher Straße ermöglichen eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper entsprechende der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Durch die gewählten Firstrichtungen entsteht ein ruhiges und stadttypisches Gesamtbild mit entlang der Duracher Straße den Straßenraum schließenden Baukörpern.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen

Die Erschließung Mischgebiets ist über die Duracher Straße gegeben. Die B309 Duracher Straße bindet das Bebauungsplangebiet des Weiteren an die Innenstadt und Durach an.

Innerhalb des Plangebiets sind ausreichend Möglichkeiten zur Parkierung vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber

hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen/Carports/ Stellplätze zulässig (vgl. § 8).

Immissionsschutz/Emissionen/Altlasten

Immissionen:

Die in der DIN 18005 geforderten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sind einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße (B309) übernommen werden.

Emissionen:

Emissionen, die die umgebende Wohnbebauung beeinträchtigen können, gehen in Form von Lärm und Abgas-Emissionen vom Straßenverkehr der Duracher Straße (B 309), Anlieferung im Einzelhandel, einer bestehenden Tankstelle und einem Handwerksbetrieb aus. Nordwestlich an das B-Plangebiet angrenzend befindet sich in der Wilhelmstraße 1 das Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr St. Mang. Durch Übungs-, Ausbildungs-, und Einsatzdienste kann es auch hier in unregelmäßigen Zeitabständen zu Ruhestörungen durch den Dienstbetrieb kommen. Dies wird unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen als hinnehmbar angesehen, da es dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung entspricht.

Altlasten:

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

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

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

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptner Kommunalunternehmen) über einen Mischwasserkanal. Das Abwasser kann vom „Kreuzbergele“ und der Neudorfer Str. in die Duracher Str. oder direkt in die Duracher Str. geleitet und von dort in Nord-östlicher Richtung über die Hanebergstraße in einem Hauptsammler abgeführt werden. Des Weiteren besteht ein Entwässerungsanschluß zu einem Hauptsammler Duracher Str. Höhe Neudorfer Straße. Das Abwasser wird ca. 34,26 m in nördlicher Richtung entlang der Duracher Str. und dann über das Flurstück 1921/8, 1921/9 und 1921/12 in die Hanebergstraße abgeleitet.

Leitungsrechte für die Flurstücke 1921/8 und 1921/9 Gemarkung St. Mang sind bereits vorhanden. Von der Leitungsführung des MW- Kanals DN 800 SB

muss zu beiden Seiten bei Bebauung der Grundstücke mit Unterkellerung ein Abstand von jeweils 3 Meter gehalten werden.

Eine Überbauung des vorhandenen MW- Kanals DN 800 SB ist unter Folgenden Voraussetzungen genehmigungsfähig:

Keine Unterkellerung der geplanten Gebäude

Dem Kanal dürfen weder statische noch dynamische lasten zugeführt werden. Dies ist anhand der Bodenkennwerte des anstehenden Bodes statisch nachzuweisen.

Der vorhandene Schacht Nr. 24121 ist soweit wie erforderlich zurückzubauen und rückstausicher abzudecken. Als Ersatz ist am östlichen Grundstücksende ein neuer Schacht DN 1000 aufzusetzen.

Für den Betrieb des Kanals ist das KKV von jeglicher Haftung freizustellen.

Vor Beginn und Ende der Bauarbeiten ist der Zustand des Kanals mittels TV-Befahrung zu dokumentieren.

Die Forderungen werden im Rahmen einer Entwässerungsbaugenehmigung vom KKV als Auflagen festgeschrieben und überwacht.

Zur Entlastung des Mischsystems wird anfallendes Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken versickert. Im Zuge der Einführung einer gesplitteten Abwassersatzung werden wasserspeichernde und wasseroffene Flächen auf Privatgrundstücken empfohlen (vgl. § 10).

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets ist von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz von der Trafostation Nr. 602 Kreuzbergele (für Duracher Str. 36-48 gerade Hausnr.) und von der Trafostation Nr. 668 Zöller Straße (für Duracher Str. 39-57 ungerade Hausnr., wie auch 52 und 54) gesichert.

Abfallbeseitigung:

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

Fernmeldenetz:

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

Gasversorgung:

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der EKO (Erdgas-Kempten-Oberallgäu). 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 3,50 m

Durchfahrtshöhe 4,0 m

Wände und Decken von Durchfahrten müssen feuerbeständig sein
Zu- oder Durchfahrten dürfen längs bis zu 10 v.H. geneigt sein. Jede Änderung der Fahrbahneigung ist in Durchfahrten sowie innerhalb eines Abstandes von 8m vor und hinter der Durchfahrt unzulässig. Aufstellflächen dürfen nicht mehr als 5v.H. geneigt sein.

Die Achslast eines Feuerwehrfahrzeuges beträgt mind. 10,00 t (Brückenklasse 30), mit einem zulässige Gesamtgewicht bis zu 16t.

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Aufstellflächen sind nach DIN 14090 mit einem Platzbedarf von mindestens 5m x 11m und einer Bewegungsfläche für jedes Fahrzeug von mindestens 7m x 12m vorzusehen. Zufahrten sind keine Bewegungsflächen. Vor und hinter Bewegungsflächen an weiterführenden Zufahrten sind mindestens 4m lange Übergangsbereiche anzuordnen.

Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf Anlage 1.1/1 zu DIN 1055 Blatt 3 der Liste der Technischen Baubestimmungen verwiesen. Die Flächen für die Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein.

Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straße eine lichte Breite von mindestens 6m aufweist und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei der Planung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (in der jeweils aktuellen Fassung) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO 2008). Das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken im Stadtgebiet Kempten (Allgäu)“ ist zu beachten. Die Liste der als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln -Fassung Januar 2008- (Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBo 2008) ist rechtsverbindliche Planungsgrundlage.

Löschwasserversorgung:

Die geforderte Löschwasserbevorratung nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf des DVGW Arbeitsblattes W 405“ ist nach Auskunft durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen) auf Grund der Anzahl der vorhandenen Überflurhydranten und dem vorhandenen Druck in den Wasserleitungen gewährleistet. Die längste Entfernung von einem Überflurhydranten zu einem Objekt darf nach Aussage des KKV max. 100m betragen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (Mischgebiete) generell jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz richtet sich für das Plangebiet nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W405. Abhängig von der Nutzung des Plangebietes

müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

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

5.4 Grünordnung

Aus folgenden Gründen kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden: Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, liegt unter 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB nicht erforderlich.

Ziel ist in vorliegendem Bebauungsplan vorwiegend den Straßenraum durch Neupflanzungen aufzuwerten. Die gewachsene Baumstruktur wird in manchen Bereichen nach Zustand und Sinnfälligkeit des Standortes gelichtet und durch Neupflanzung ergänzt. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind festgelegt.

Im gesamten Plangebiet ist eine neu angelegte, private Grünfläche vorgesehen. Die Lage und das Ausmaß der privaten Grünfläche ergeben sich im Hinblick auf die zukünftige Nutzbarkeit des Grundstücks unter Berücksichtigung einer möglichen zweireihigen Stellplatzanordnung. Die erhaltenswerten wie auch neu zu pflanzenden Bäume sind in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt. Bei Baumreihen gilt die Beschränkung auf eine Baumart. Wird in einer Reihe der Baumbestand der in seiner Art nicht in der Baumliste aufgeführt wird (z.B. Birken) durch Neupflanzungen ergänzt, so ist hier die Wahl einer Baumart aus der vorliegenden Liste zu treffen. Die Wuchsklassen wurden für Neupflanzungen nach den vorhandenen Raumverhältnissen bestimmt. Abgängige Bäume wie die als Erhaltenswert eingestuft Bäume sind nach Abgängigkeit zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind bei Neupflanzungen möglich. Die mit Baumaßnahmen in Zusammenhang stehenden Bepflanzungen sind innerhalb eines Kalenderjahres nach dem Ende der Baumaßnahme vorzunehmen. Festgelegte Gehölzstrukturen sind zu erhalten und gegebenenfalls in ihrer Struktur zu ersetzen. Eine Auswahl für die Pflanzung von Hecken und Baumarten sind in §11 festgelegt.

5.5 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	24.880 m ²
davon	
Bauflächen MI ges.	10.048 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen / Straßen und Gehwege	3970 m ²
Private Grünfläche	225 m ²
Bäume Bestand/ mit Pflanzbindung	17
Bäume Bestand/ abgängig mit Pflanzbindung	2
Gehölzstruktur zu erhalten	1
Bäume Neupflanzung/ mit Pflanzbindung	14