

Stadt Kaufbeuren

Bebauungsplan "Blasiusblick"

Plan-Nr. 56.1

gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg
(Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3
Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1

Teil C+D)
Textliche Festsetzungen
in der Fassung vom
01.04.2026

Die Stadt Kaufbeuren erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist; FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. Des WindBG vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) der Neubekanntmachung der BauNVO i. d F der Bek. vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung des Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82) BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) i. d. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588) BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist folgende **Satzung**:

Ermächtigungsgrundlage / Präambel

Die Stadt Kaufbeuren erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 Abs. 1 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 56.1 „Blasiusblick“ für die Flächen Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3, Gemarkung Kaufbeuren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

A. Planzeichnung

siehe gesonderte Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 01.04.2026

B. Planzeichenerklärung

siehe gesonderte Planzeichenerklärung auf der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 01.04.2026

C. Textliche Festsetzungen

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 56.1 „Blasiusblick“ wird für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren) aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56.1 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst ca. 1,25 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 56.1 „Blasiusblick“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) mit Planzeichenerklärung (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C) jeweils in der Fassung vom 01.04.2026. Dem Bebauungsplan Nr. 56.1 „Blasiusblick“ ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 56.1 „Blasiusblick“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die mit WA bezeichneten Flächen werden nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Folgende Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für die Verwaltungen.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen höchstzulässigen Grund- und Geschossflächen, die höchstzulässige Wandhöhe sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberfläche des Erdgeschossfertigfußbodens bis zur Oberkante der Dachattika bzw. bei einem Mansarddach bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oberhalb des Mansardengeschosses.
2. Für Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (FFB) und die Wandhöhen (WH) von Hauptgebäuden gelten folgende Höchstwerte. Sie sind je Bauraum in Meter über Normal Null (m ü.NN) angegeben:

Gebäude	FFB in m ü.NN	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	WH in m ü.NN	WH in m	zusätzliches Staffelgeschoss Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gesamt	WH in m ü.NN	WH in m gesamt
A	688,70	III	698,00	9,30	./.	./.	./.
B	688,80	III	698,10	9,30	./.	./.	./.
C	688,90	III	698,20	9,30	./.	./.	./.
D	686,25	III	695,55	9,30	./.	./.	./.
E	686,25	III	695,55	9,30	IV	698,55,	12,30
F	686,25	IV	698,45	12,20	V	701,45	15,20

Für die Höhe über Normalnull gilt das Vorl. Höhen Bezugssystem (= Vorgängermodell des DHHN 12) der Stadt Kaufbeuren.

§ 6 Baugrenzen

1. Die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Grund- und Geschossflächen beziehen sich jeweils auf das Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet und gelten pro Bauraum.
2. Sollte die rechnerisch ermittelte maximal zulässige Grundfläche größer sein, als die Fläche innerhalb der Baugrenze, so gehen die Baugrenzen vor.
3. An die festgesetzten Baugrenzen darf auch dann herangebaut werden, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
4. In den Gebäuden A, B, C ist unterhalb des Erdgeschosses ein Hanggeschoss (0-Geschoss) innerhalb der überbaubaren Flächen als weiteres Vollgeschoss zulässig.

§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
2. Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
3. Erdgeschossige Anbauten, wie z.B. Wintergärten, überdachte Freisitze, Pergolen, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Markisen sind ausschließlich ohne Aufständigung und feste Rahmen zulässig.
4. Balkone sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachungen von Balkonen, Ausbau zu Wintergärten sowie seitliche Verkleidungen der Balkon sind nicht zu-

lässig. Balkone sind im Bereich der Fläche für Geh-, Fahr und Leitungsrecht erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

5. Auf Dachterrassen sind keine Aufbauten, wie z.B. Wintergärten, überdachte Freisitze, Pergolen sowie Nebengebäude, wie bspw. Saunen oder Gartenhäuser, zulässig. Markisen sind ausschließlich ohne Aufständigung und feste Rahmen zulässig.
6. Hauseingangsüberdachungen sind mit einer Tiefe bis 1,20 m und einer Breite von maximal 3,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
7. Im Bereich der im Plan festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist jegliche Bebauung unzulässig. Ausgenommen sind nicht mit dem Boden verbundene Balkone, in den dafür festgesetzten Flächen ab dem 1. Obergeschoss.

§ 8 Stellplätze, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen

1. Je Wohneinheit ist 1 Kfz- Stellplatz nachzuweisen. Für andere Nutzungen als Wohnen, die nach § 2 in dem Plangebiet zulässig sind, gilt der jeweils aktuelle Fassung der örtlichen Stellplatzsatzung.
2. Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sind nur offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig.
3. Fahrradstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren oder auf den in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür gekennzeichneten Flächen (FSt) als oberirdische Fahrradstellplätze umzusetzen. Je Wohneinheit sind 3 Fahrradstellplätze im Gebiet nachzuweisen.
4. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z.B. Gartenhäuschen, Gewächshäuser und sonstige nicht zum längeren Aufenthalt bestimmte Gebäude, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Fahrradgaragen (FSt), Kellerersatzräume (KE), sowie Müll- und Wertstoffhäuschen (M) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

1. Alle Leitungen, Kanäle etc., die der Ver- und Entsorgung der Gebäude im Vorhabengebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.
2. Sämtliche neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind außerhalb von Baumkronen, sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger naturnaher Bepflanzungen, sowie außerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Uferbegleitgrün Märzenbach)“ zu verlegen.

Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass eine Alternative nicht möglich und gewährleistet ist. Die dadurch verursachte Beeinträchtigung der Vegetation ist so gering wie möglich zu halten. Der Eingriff ist mit der uNB abzustimmen.

3. Notwendige Entlüftungsanlagen sind unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Richtlinien und Verordnungen über Dach zu führen.
4. Satellitenanlagen sind je Wohnanlage in einer Gemeinschaftsanlage auf dem Dach zusammenzufassen.

§10 Aufschüttungen, Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, soweit sie für die barrierefreie Erschließung der Gebäude, sowie für die Herstellung der bestehenden Geländeanschlüsse zwingend notwendig sind.
Der Anschluss an die Nachbargrundstücke und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hat ohne Absätze, Stützmauern oder Böschungen mit einer Neigung < 30° zu erfolgen.
2. Geländeänderungen, Absätze und Stützmauern, die aus Gründen des Hochwassers und/oder Überflutungsschutzes notwendig werden, sind zulässig, sofern die Grenzgestaltung im nachbarlichen Einverständnis erfolgt.

§11 Zäune und Einfriedungen

1. Innerhalb des Planungsgebiets sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Schutzzäunen für die Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. Zu den an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken sowie zu den Grundstücken Flurnrn. 793/12 (Kemptener Straße 13) und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m und grundsätzlich nur ohne Sockel zulässig. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit der Lattung/Zaunfelder von mind. 15 cm einzuhalten.
2. Geschlossene Zäune und Sichtschutzzäune sind im gesamten Plangebiet und an den Grenzen nicht zulässig.

§12 Müll- und Wertstoffbehälter

Müll- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der Gebäude, sowie in den eigens dafür vorgesehenen Nebengebäuden in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

§ 13 Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

1. Erneuerbare Energien
Auf mindestens 20 % der Brutto-Dachflächen des jeweiligen Gebäudes unter Abzug durch Dachaufbauten nicht nutzbarer Bereiche, sind Anlagen zur aktiven Nutzung der Solarenergie zu installieren.
2. Pflanzgebote
 - 2.1 Freiflächen der Wohnanlage/ private Grünflächen:
 - 2.1.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen flächig durch Ansaat und/oder Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schotter-, Kiesflächen und Steinschüttungen gelten nicht als Begrünung.
 - a) Der Anteil an befestigten bzw. versiegelten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
 - b) Die Anzahl der in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume ist bindend vorgeschrieben. Von den Standorten in der Planzeichnung kann geringfügig abgewichen werden, wenn hierdurch eine gestalterische Verbesserung erreicht wird oder dies aus bautechnischen Gründen (z.B. aufgrund von Leitungen) erforderlich ist. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Baumarten gemäß der Pflanzenlisten Ziffern 6.2 der „Hinweise durch Text“ zulässig.
 - c) Zusätzlich sind mindestens 30 einheimische Sträucher zu pflanzen.

- d) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im natürlichen Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.
- e) Obstbäume, sowie Formgehölze können nicht den festgesetzten Baumpflanzungen zugerechnet werden, sofern nichts Anderes festgesetzt wird.
- f) Der Anteil an nicht heimischen Bäumen der Pflanzliste unter Ziff. 6.2.2. (in Teilen) sowie 6.2.3 (Neophyten, eingeführt nach 1500) ist auf max. 30% zu beschränken. Bewährte Baumarten südost-europäischer Herkunft werden den heimischen Baumarten zugerechnet.

2.1.2 Mindestqualität und -größe der Gehölzpflanzungen:

- a) Die Mindestqualität und -größe bei der Neupflanzung von Bäumen beträgt Hochstamm mit Ballen StU 18-20
- b) Die Mindestqualität und -größe bei der Ersatzpflanzung von Bäumen beträgt Hochstamm mit Drahtballen StU 20-25
- c) Die Mindestqualität und -größe bei der Neupflanzung von Sträuchern beträgt Str., 2xv. 100-150
- d) Die vorgenannten Pflanzqualitäten gelten für die Bereiche, in denen keine autochtonen Pflanzgebote festgesetzt wurde.

2.1.3 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:

- a) Für Bäume der Wuchsklasse I (WK I) sind mind. 36 m³, für Bäume der Wuchsklasse II (WK II) mind. 24 m³ und für Bäume der Wuchsklasse III (WK III) mind. 12 m³ durchwurzelbarer Raum dauerhaft zur Verfügung zu stellen.
- b) Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich durch andere Funktionen eingeschränkt ist, sind unterirdische Baumquartiere zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen notwendig ist (z.B. in befestigten Flächen). Grundsätzlich ist eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² (Mindestbreite 2m) zu begrünen. Dies gilt auch für unterirdische Baumquartiere.
- c) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen ist durch Freihalten von Leitungen zu gewährleisten. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.

2.2 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- a) Die in der Planzeichnung als „Baum - Erhalt“ festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch eine Pflanzung gleicher Art zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung „Baum - Anpflanzung“ festgesetzten Bäume sind neu zu pflanzen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen.
- c) Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist als Unterwuchs zwischen den zu erhaltenden Bäumen eine geschlossene mindestens einreihige Strauchpflanzung zu erhalten und/oder durch ergänzende Pflanzung zu entwickeln.
- d) Der vorhandene Gehölzbewuchs (Bäume und Sträucher) im gesamten west- bzw. nordwestexponierten Hang-/Böschungsbereich innerhalb der festgesetzten Fläche ist zu erhalten und/oder durch ergänzende Pflanzung zu entwickeln.
- e) Für die Pflanzungen sind ausschließlich einheimische Arten und gebietseigenes Pflanzenmaterial gemäß der Pflanzenliste unter Ziffer 6.1 der „Hinweise durch Text“ zulässig.
- f) Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit zulässigen Baum- und Straucharten der Pflanzenliste unter Ziffer 6.1 der „Hinweise durch Text“ vorzunehmen.

Die Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durch einen mindestens 1,00 m hohen Zaun gegenüber der Fläche für allgemeine Wohnbebauung abzugrenzen. Der Zaun ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Es ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Uferbegleitgrün Märzenbach):

Der Märzenbach ist in einem leicht geschwungenen Verlauf herzustellen.

Das Uferbegleitgrün entlang des Märzenbaches ist beidseitig arten- und struktureich zu gestalten durch die Herstellung und Entwicklung folgender (Vegetations-) Strukturen:

- a) Unterschiedliche, eher fache Neigungen der Uferböschung
- b) Breite der Uferzone mindestens 1,20 m
- c) Entwicklung verschiedenartiger Vegetationsstrukturen wie Röhrlichtzone, artenreiche Wiese, standortgerechte Ufergehölze (Bäume und Sträucher)
- d) Entwicklung einer kleinen Stillwasserzone als Laichhabitat für Amphibien (z.B. Grasfrosch)
- e) Einbringung von Strukturelementen (z.B. Störsteine und/oder Wurzelstöcke) zur Strukturanreicherung
- f) Für die Pflanzungen sind ausschließlich einheimische Arten und gebietseigenes Pflanzenmaterial gemäß der Pflanzenliste unter Ziffer 6.3 der „Hinweise durch Text“ zulässig.
- g) Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit zulässigen Baum- und Straucharten der Pflanzenliste unter Ziffer 6.3 der „Hinweise durch Text“ vorzunehmen.

2.4 Niederschlagswasser

Für eine Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist der Baugrund im gesamten Planungsgebiet nicht geeignet. Das Oberflächenwasser ist daher dem Mischwasserkanal reguliert zuzuführen. Die Wassermenge ist durch Zuleitung des Regenwassers z.B. über Regenrückhaltebehälter und durch Reduzierung/Speicherung des anfallenden Regenwassers durch Dachbegrünung so weit wie möglich zu reduzieren. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

3. Baumschutz

- a) Jegliche Eingriffe in den Baumbestand sind unzulässig.
- b) Die Kronenbereiche der Bäume sind von jeglicher Bebauung, von Eingriffen in den Boden, Aufschüttungen oder Abgrabungen, sowie Lagerung von Materialien dauerhaft freizuhalten. Dies gilt auch für Kronenbereiche von Bäumen, die auf Nachbargrund stehen, deren Kronen jedoch über den Planungsumfang reichen.
- c) Verkehrsicherungsmaßnahmen an Bäumen sind unter den nachfolgend genannten Bedingungen zulässig:
 - Fachgerechte Kronensicherung und Kroneneinkürzung / Totholzentfernung/ Baumsanierung vor Fällung
 - Kappungen und stehendes Totholz sind nur als letztes Mittel zulässig, sofern alle anderen Maßnahmen ausgeschöpft wurden.
 - Die Arbeiten sind nach der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen der FLL) und durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen.
 - Die Maßnahmen sind mit der uNB abzustimmen

4. Artenschutz/Biodiversität

- a) Vor der Fällung von Bäumen sind bestehende Vogelnistkästen umzuhängen. Alternativ können neue Vogelnistkästen im verbleibenden Baumbestand aufgehängt werden.
- b) Es sind vor Baubeginn der Erstbebauung mind. zehn Vogelnistkästen unterschiedlicher Bauart, sowie ein Fledermausrundkasten und zwei Fledermausflachkästen im verbleibenden Baumbestand zu montieren.
- c) Die Fällung der Bäume ist erst nach dem Anbringen der unter a) und b) genannten Vogel- und Fledermauskästen zulässig.
- d) Als Außenbeleuchtung ist naturverträgliches Licht mit stark reduzierte Blaulichtanteil des Amber-Farbtönen zum Schutz nachtaktiver Tiere vorzusehen. Leuchtengehäuse müssen staubdicht* sein. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen. Die Eignung ist mit dem Bauantrag/Antrag auf Freistellung nachzuweisen. Verweis auf den Leitfaden des Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“, September 2020 und <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-Beleuchtungsanlagen>.
- e) Dunkelkorridore
Die Beleuchtung der Verkehrswege im Bereich der Biotop, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Uferbegleitgrün Märzenbach), sowie der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes so weit wie möglich zu reduzieren. Die Lichtstreuung ist so einzurichten, dass die geschützten Bereiche nicht angestrahlt werden.
- f) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind die nachfolgend aufgelisteten, zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
 - Um die Beeinträchtigung von potenziellen Winterquartieren (Höhlen, Risse, abstehende Rinde) auszuschließen, ist die vorhandene Weide mit Stammdurchmesser > 0,60 m vorab der Fällung von einem Sachverständigen/Gutachter für Artenschutz zu prüfen. Bei Positivbefund ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Um Tötungen, Beeinträchtigungen und Störungen von Einzelexemplaren der Tierartengruppe der Reptilien zu vermeiden, ist die Entfernung von oberirdischen Lagerstellen, wie Bauschutt, Kieshaufen, Pflastersteine, Wurzelstöcke, welche in den Sommermonaten potenzielle Unterschlupfmöglichkeiten für die Zauneidechse darstellen, in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
 - Die Beseitigung einer bestehenden kleinen Flachwassermulde hat außerhalb der Fortpflanzungszeit der Amphibien in der Zeit von 01. Oktober bis 31. Januar zu erfolgen.
 - Bauarbeiten in den Nachtstunden sind zu vermeiden. Auf den Einsatz starker Baustrahler zur Baufeldbeleuchtung ist zu verzichten.

Verweis auf die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen gem. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Juni 2024, Dipl.-Biologe Peter Harsch.



Abb 1: Darstellung Alte Weide mit Stammdurchmesser > 0,60 m (**hellgrün**) und kleine Flachwassermulde (**blau**)
© Bayern Atlas-plus ohne Maßstab

- g) Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und der erforderlichen Baumschutz-/Gehölzschutz- und Artenschutzmaßnahmen ist vor Beginn jeglicher baulichen Tätigkeit auf dem Baugrund eine zertifizierte Umweltbaubegleitung zu beauftragen, die die, mit der uNB vereinbarten Ziele beaufsichtigt, kontrolliert und dokumentiert. Es wird auf die weiterführenden Hinweise durch Text verwiesen.

D.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 14 Dächer

1. Für alle Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit waagrecht umlaufender, versatzfreier und jeweils höhengleicher Attikaeinfassung zulässig. Für die Gebäude unmittelbar an der Kemptener Straße sind nur Flachdächer oder Mansarddächer zulässig.
3. Nebenanlagen wie Müll- und Wertstoffhäuser (M), Fahrradgaragen (FSt) und Kellerersatzräume (KE) sind einheitlich zu gestalten. Es sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigten Pultdächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 5°, ihre maximal zulässige Wandhöhe (Firsthöhe) 3,0 m ab Oberkante der unmittelbar angrenzenden Gelände- / Belagsoberkante.
4. Dachterrassen sind nur bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss und ausschließlich auf Fußbodenhöhe des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) zulässig.

4. Die Flachdächer der Hauptgebäude sind dauerhaft flächig extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindest-Schichtdicke von 15 cm, artenreich, zu begrünen (z.B. Systemaufbau und Artenmischung Biodiversitätsdach). Dies gilt nicht für Bereiche notwendiger technischer Anlagen, nutzbare Freibereiche (zulässige Dachterrassen) und für Flächen unter Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.
5. Solartechnische Anlagen dürfen nur auf den Dachflächen des jeweils obersten Geschosses, hinter der Attika errichtet werden. Sie dürfen in ihrer Gesamthöhe die Attika um maximal 20 cm überragen. Es dürfen nur rahmenlose und entspiegelte Solaranlagen verwendet werden.
6. Solartechnische Anlage sind zudem auf den Dächern der Nebengebäude (Kellerersatzräume) zulässig. Unzulässig sind von außen klar erkennbare Aufständereien. Farbigkeit der Unterkonstruktion sowie die Rahmen der Module (soweit rahmenlos nicht möglich) sind einheitlich auszuführen.
7. Technisch erforderliche Dachaufbauten, wie z.B. Klimageräte, sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören. Anlagen, ausgenommen Kamine, mit einer Höhe größer als 1,0 m sind einzuhausen und an die Fassadengestaltung in Farbe und Materialität anzupassen. Der Abstand sämtlicher Dachaufbauten soll mindestens 1,5 m zum Dachrand (Innenkante Attika) betragen. Die Höhe der Einhausungen darf die Attika (= WH) um nicht mehr als 3,0 m überragen.

§ 15 Fassadengestaltung

1. Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig:
 - a) spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas
 - b) glänzende Metallflächen
 - c) grelle Farbgebung
2. Bei der Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Fassaden und alle anderen Oberflächen sind mit hellen, nicht blendenden, Farben zu gestalten.

§ 16 Immissionsschutz

1. Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist (fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen). Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.
2. An den Westfassaden der Gebäude des bestehenden Gebäudes Kemptener Straße 13 sowie der geplanten Häuser A und B, an denen die Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten werden, sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen auszuschließen.
An diesen Fassaden sind ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen keine Wohnnutzungen zulässig.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eingehalten werden.

Hinweise durch Text

1. Die Ziele und Zwecke des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in der Begründung vom 01.04.2026 dargelegt.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

- 2.1 Durch die unterschiedliche Beschaffenheit des Untergrundes kann oberirdisches Stauwasser nicht ausgeschlossen werden. Der Vorhabenträger bzw. die Bauherren werden grundsätzlich darauf hingewiesen, dass vorsorglich entsprechende Maßnahmen am Gebäude durchzuführen sind.

3. Denkmalschutz

- 3.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

3.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 8157-0, Fax 08271 / 8157-50, E-Mail: DST_thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Altlasten

Altlasten sind im gesamten Planungsgebiet anzunehmen. Bei Baumaßnahmen bzw. Erdbewegungen ist der anfallende Aushub vor einer Entsorgung bzw. Wiedereinbau entsprechend zu untersuchen. Die Maßnahmen sind von einem Bodengutachter zu begleiten und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV neue Fassung) wird verwiesen. Den Ergebnissen des Gutachtens des Büros fm geotechnik, Kimratshofen vom 10.06.2020 ist Rechnung zu tragen.

5. Grünordnung, Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Artenschutz

Auf die nachfolgend genannten Richtlinien, Merkblätter und Empfehlungen wird verwiesen.

- 5.1.1 FLL-Richtlinie: Für Baumpflanzungen gilt die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ und Teil 2 „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“, in der jeweils neuesten Fassung.
- 5.1.2 ZTV-Vegtra-Mü: Für Baumpflanzungen in Verkehrsflächen wird auf die ZTV-Vegtra-Mü (Größe des durchwurzelbaren Raumes 36 m³; Baums substrat wie Substrat A oder B (chemische und physikalische Zusammensetzung) für Baumgrubenvergrößerung unter befahrbaren Verkehrsflächen verwiesen.
- 5.1.3 Leitfaden gebietseigene Gehölze: „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.
- 5.1.4 Baumschutz auf Baustellen: Es gilt die DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen, sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB)
- 5.1.5 ZTV-Baumpfleger: ZTV-Baumpfleger (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen der FLL)
- 5.1.6 Biodiversitätsgründach: Qualitätsanforderungen gem. BuGG-Fachinformation „Biodiversitätsgründach“.
- 5.1.7 s. § 13 Nr. 5 g): Umweltbaubegleitung
Die Dokumentation der folgenden Leistungen ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen:

- Baustelleneinweisung der Gewerke durch die Umweltbaubegleitung vor Beginn der Maßnahme.
- Fertigstellung der Baumschutzmaßnahmen und weiterer artenschutzrechtlicher sowie potenziell notwendiger eingriffsmindernder Maßnahmen vor Beginn der vorbereitenden Arbeiten.
- Dokumentation der Baubegleitung und Schlussbericht nach Fertigstellung der Baumaßnahme. Die Dokumentation erfolgt in Form von Protokollen mit Fotodokumentation.

5.1.8 Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Bäumen, Gebäuden, Gebäuden insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können. Es wird empfohlen, diese Maßnahmen auch im gegenständlichen Wohnbaugebiet umzusetzen.

6. Pflanzenliste (Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher) - Pflanzungen

6.1 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen naturnahen Bepflanzungen / Biotop:

Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Flaum-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Strauchgehölze

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hinds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pendulina	Alpenhecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Rosa vosagiaca	Blaugrüne Rose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Samucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial gem. Leitfaden für „Gebietseigene Gehölze“ vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) zu verwenden.

6.2 Grünflächen der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (außerhalb der Biotope, der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie des Uferstreifens):

6.2.1 Heimische Bäume 1. Wuchsordnung

Siehe Liste 8.1 sowie die folgenden etablierten Baumarten und Sorten mittel- oder südosteuropäischer Herkunft

Quercus cerris	Zerr- Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche

Heimische Bäume 2. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
in Sorten „Allershausen“	
„Cleveland“	
„Emerald Queen“	
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata „Erecta“	Winter-Linde „Erecta“

sowie etablierte Baumarten und Sorten 2. Wuchsordnung mittel-, südosteuropäischer, skandinavischer oder niederländischer Herkunft:

Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere
Ulmus-Hybride „Columella“	Säulen-Ulme
Ulmus x hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

6.2.2 Heimische Bäume 3. Wuchsordnung sowie etablierte Baumarten und Sorten 3. Wuchsordnung mittel-, südosteuropäischer, skandinavischer oder niederländischer Herkunft

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	
in Sorten	Hain-Buche
„Fastigiata“,	
„Frans Fontaine“	
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata „Stricta“	Säulen-Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus in Sorten	Zierapfel
„Evereste“	
„Red Sentinel“	
„Street Parade“	
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde „Rancho“

Obstbäume:

Malus-domestica-Sorten
Mespilus germanica-Sorten
Prunus domestica- Sorten
Prunus avium-Sorten
Pyrus communis-Sorten

6.2.3 „Zukunftsbäume“ 1. und 2. Wuchsordnung (auch in den genannten Sorten)

Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos „Inermis“	Dornenloser Lederhülsenbaum (nicht die reine Sorte wegen der Dornen)

Liquidambar styraciflua	Fächerbaum
Liriodendron tulipifera	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

„Zukunftsbäume“ 3. Ordnung

Crataegus lavalley „Carrierii“	lederblättriger Weißdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus tschonoskii	Wollapfel

6.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Uferbegleitgrün Märzenbach):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix alba „Tristis“	Trauer-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial gem. Leitfaden für „Gebietseigene Gehölze“ vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) zu verwenden.

6.4 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Art. 47 bis 52 AGBGB wird hingewiesen. Die Grenzabstände nach Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Hinweise über die Bereiche, in denen Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) auftreten, liefern die Immissionsrasterdarstellungen der schalltechnischen Untersuchung des Büros Kurz & Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham vom 29.04.2024, Bericht-Nr. 22127-05
- 7.2 Die schalltechnischen Anforderungen an die Lüftungseinrichtungen enthält der Bericht des Büros Kurz & Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham vom 29.04.2024, Bericht-Nr. 22127-05
- 7.3 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.
- 7.4 Den Bauanträgen oder Anträgen auf Nutzungsänderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Lärmschutzgutachten auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV beizulegen.
- 7.5 Für den passiven Schallschutz ist ein rechnerischer Nachweis zu führen. Die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile der Wohngebäude sind nach der zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Änderung der Gebäude durch die Technischen Baubestimmungen in Bayern öffentlich-rechtlich eingeführten technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes gegen Außenlärm zu führen (DIN 4109-1:2018-01). Die Nachweisführung kann auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.
- 7.6 Die Schallimmissionsprognose „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und

Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Blasiusblick“ in Kaufbeuren, Bericht Nr. 22127-GU05-V3, von Kurz und Fischer vom 11.12.2025 ist inhaltlich zu beachten und umzusetzen.

8. Radon

Nach Angabe des Bundesamts für Strahlenschutz liegt der berechnete Wert an Radon-222 in der Bodenluft bei 103 kBq/m³ (Geoportal – Bundesamt für Strahlenschutz am 19.02.2024). Das Merkblatt „Radonschutz in Gebäuden“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand August 2023) ist zu beachten.

9. Gewässerunterhalt

Der Gewässerunterhalt (§ 39 WHG) beinhaltet grundsätzlich die Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses unter Beachtung ökologischer Maßgaben (§ 39 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 WHG; BVerwG, Urteil vom 29.04.2020 – 7 C 29.18).

Pflanzung und Pflegehinweise sollten mit der unteren Wasserrechtsbehörde im Rahmen des Einholens der wasserrechtlichen Genehmigung abgestimmt und in die wasserrechtliche Genehmigung aufgenommen werden.

Auf die Arbeitshilfe „Gewässerunterhaltung innerorts - Anforderungen und Chancen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), insbesondere auf Kapitel 3 „Unterhaltung im Spannungsfeld zwischen Abflusssicherung und Ökologie“ wird verwiesen.

10. Entwässerung

Anfallendes Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal gedrosselt zu zuführen. Die Einleitung ist mit der Kläranlage Kaufbeuren abzustimmen.

Ein Überlauf von Schmutz- und oder Mischwasser in die Hochwasserverrohrung ist nicht zulässig.

Die zulässige gedrosselte Niederschlagsmenge befestigter und versiegelter Flächen/Dächer ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen, festzulegen und der Mischwasserkanalisation gedrosselt zuzuführen. Falls die vom Bebauungsplan betroffene Fläche bei den letzten Schmutzfrachtberechnungen nicht berücksichtigt wurde, wird empfohlen die ausreichenden Kapazitäten im Kanalnetz mittels entsprechender Berechnungen nachzuweisen.

Aufgrund der Überschwemmungsgefährdung wird empfohlen bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ein hohes Risikopotenzial und folglich eine große Jährlichkeit anzusetzen.

11. Erschließung und Unterhalt

Im Einmündungsbereich der geplanten Zufahrt zum Vorhabengebiet von bzw. zur Kemptener Straße sind die Sichtdreiecke gem. RAST 06 freizuhalten und nachzuweisen.

Auf Grund der Kuppenlage ist hier auf die rechtzeitige Sichtbarkeit des bevorrechtigten Radverkehrs zu achten. Der Kuppenhalbmesser der Zufahrt ist so auszubilden, dass die Befahrung sowie die Anfahrt in der Steigung, durch alle relevanten Fahrzeuge, inkl. Feuerwehrfahrzeuge, gewährleistet ist.

Neu errichtete Geh- und Radwege im Geltungsbereich, die gemeinsam und im Zweirichtungsverkehr genutzt werden, sollen eine Breite von 3,50 m aufweisen.

Gebäude, die einen direkten Zugang zur Kemptener Straße besitzen, sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit ohne Podest und/oder Trittstufen im Geh-/Radwegbereich erschlossen werden. Auf die Sichtbeziehungen beim Austreten aus den Eingängen ist zu achten

Für die Verkehrs- und Parkflächen im Planungsgebiet sollten ausreichend temporäre Schneelagerflächen für den Winterdienst vorgesehen werden.