

Stadt Kaufbeuren

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan**

ALTES POST-AREAL

Plan-Nr. 99

Planfertiger

kehrbaum architekten

Leopoldstraße 128

80802 München

Grünordnung

Topotek1

Aktenzeichen

2308

Planstand

20.11.2025 (Vorabzug-Entwurf)

SATZUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„ALTES POST-AREAL“ (Plan-Nr. 99)

im Bereich zwischen Hauberrisser-, Bismarck- und Heinzelmannstraße,

Fl.-Nr. 647/12, Gemarkung Kaufbeuren

Die Stadt Kaufbeuren erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, § 3, § 4, § 9, § 10, § 12 und § 13a **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

des **Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82) BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

~~und~~ des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO)** i. d. F. 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. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt 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) geändert worden ist

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Post-Areal“ (Plan-Nr. 99) im Bereich zwischen Hauberrisser-, Bismarck- und Heinzelmannstraße, Plan-Nr. 99 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit Legende, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans werden in der Begründung dargelegt.



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Inhalt des Bebauungsplans, Geltungsbereich

(1) Die zeichnerische Darstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans, die Planzeichenerklärung sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen bilden den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

(2) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Teil A, Ziff. 1.1 dargestellt. (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(3) Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in Teil A, Ziff. 1.2 dargestellt. (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

(1) Allgemeines Wohngebiet

Die mit WA bezeichneten Flächen werden nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

(2) Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB, § 1 Abs. 5 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

(3) Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, § 1 Abs. 5 / 6 BauNVO)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe



3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

(4) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9a Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

(1.1) Maximal zulässige Grundfläche (GR max.): Die zulässige maximale Grundfläche bezieht sich auf den jeweils mit Baugrenzen und ggf. Baulinien erzeugten Bauraum in Quadratmeter (m²) – gemäß Planzeichnung bezogen auf das jeweilige Baufeld.

(1.2) Die festgesetzte Grundfläche darf durch folgende Anlagen nach § 19 Abs. (4) BauNVO überschritten werden, jedoch nur bis zu einer max. Gesamt-Grundfläche von 3.767 m²:

Tiefgarage, Müllabstellfläche, Trafostation und Wegeflächen.

(2) Die zulässige maximale Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRFB EG max.) definiert die Bezugshöhe (+/- 0,00 im EG) für die nachfolgend festgesetzten Wandhöhen und Firsthöhen der jeweiligen Baufelder.

(3) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) – gemäß Planzeichnung - bemisst sich von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

(4) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) – gemäß Planzeichnung - bemisst sich von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

§ 4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9a Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

(1) Es gilt die offene Bauweise.



§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9a Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen per Planzeichnung festgesetzt.

(2) Ein Überschreiten der Baugrenze 1 ist auch durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß nicht zulässig.

(3) Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen über die Baulinien ist nicht zulässig.

(4) Ein Überschreiten der Baugrenze 2 ist nicht zulässig.

§ 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO)

(1) Oberirdische Stellplätze sind im gesamten Bereich des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zulässig.

(2) Freistehende Garagen und Carports sind im gesamten Bereich des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zulässig.

(3) Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzungslinie für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

(4) Die Fläche der unterirdischen Stellplätze (Tiefgarage) beträgt maximal **3.313 m²**.

(5) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Umgrenzung für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) sind auch andere unterirdische bauliche Anlagen zulässig, soweit sie nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.



(6) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, einschließlich erdgeschossiger Anbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, überdachter Freisitze und Pergolen, innerhalb und außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

(7) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Spielplätze innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

(Art. 81, Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BayBO)

§ 7 Versorgungsleitungen und technische Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

(1) Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

(2) Satellitenanlagen sind je Wohnanlage in einer Gemeinschaftsanlage auf dem Dach zusammenzufassen.

§ 8 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es werden auf Grundlage der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche sowie der Nutzung der Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen) – Bericht Nr. 223139 / 3, IB Greiner, Stand 01.08.2024, folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

(1) Bauschalldämmmaße der Außenbauteile

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen in der jeweils baurechtlich eingeführten Fassung einzuhalten.

(2) Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

An Fassadenflächen mit Planzeichen Ziff. 7 gekennzeichneten Bereiche mit Beurteilungspegeln, verursacht durch Verkehrslärm nachts berechnet nach 16. BImSchV, von $L_{r,nachts} > 49$ dB(A) sind



zum Belüften notwendige Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn

1. der jeweilige schutzbedürftige Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer Fassadenfläche mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,nachts} \leq 49 \text{ dB(A)}$ belüftet werden kann oder
2. vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (bspw. vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien, Laubengänge, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen werden und dadurch sichergestellt ist, dass vor den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern dann ein Beurteilungspegel von $L_{r,nachts} \leq 49 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird oder
3. für den schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eine schalldämmende zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage vorgesehen wird, wobei die Anforderungen an Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen einzuhalten sind und ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird.

(3) Zufahrtsrampen Tiefgarage

Die Zufahrtsrampen der Tiefgaragen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Es ist eine schallabsorbierende Auskleidung bis zu einer Tiefe von 10 m von Decke und Wänden im Bereich der Ein- und Ausfahrt (Absorptionsgrad $\alpha = 0,5$ bei 500 Hz) vorzusehen.



§ 9 Maßnahmen zur Klimaanpassung

(Art. 81, Abs. 1 Satz 5 und Abs. 2 BayBO)

(1) Tiefgaragen sind mit einer Oberbodenüberdeckung von durchschnittlich 1,20 Meter auszubilden, jedoch mit einer Oberbodenüberdeckung von mindestens 1,0 Meter.

(2) Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu mind. 50 v.H. als autochthone, standortgerechte Arten fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene und abgestorbene Bäume und Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

(3) Es sind mind. 50 v.H. der zu pflanzenden Bäume aus der 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

(4) Baumfällungen sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.



II. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung

(Art. 81, Abs. 1 und 2 BayBO, § 12 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

§ 10 Gestaltung von untergeordneten Bauteilen

(Art. 81, Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BayBO)

- (1) Überdachungen von Balkonen, Ausbau zu Wintergärten sowie seitliche Verkleidungen der Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Sichtschutzelemente an Terrassen, Balkonen, Dachterrassen sind nicht zulässig.
- (3) Markisen sind ausschließlich ohne Aufständering und feste Rahmen zulässig.
- (4) Die Trafostation ist fachgerecht mit Holz zu verschalen. Alternativ kann die Trafostation gestalterisch an die Gestaltung des Gebäudes D angeglichen werden. Dies betrifft auch die Gestaltung der Türen. Das Dach der Trafostation ist flächig und dauerhaft sowie extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindest-Schichtdicke von 10 cm artenreich zu begrünen (z.B. Biodiversitätsdach).

§ 11 Dachgestaltung und Dachbegrünung

(Art. 81, Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BayBO, § 12 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

- (1) Für alle Hauptgebäude sind ausschließlich Mansardflachdächer (MFD) mit waagrecht umlaufender, versatzfreier und jeweils höhengleicher Attikaeinfassung zulässig.
- (2) Die maximale Dachneigung beträgt 69°.
- (3) Dachterrassen oberhalb des letzten Geschosses sind nicht zulässig.
- (4) Die Flachdächer der Hauptgebäude sind flächig und dauerhaft sowie extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindest-Schichtdicke von 10 cm artenreich zu begrünen (z.B. Biodiversitätsdach). Dies gilt nicht für Bereiche notwendiger technischer Anlagen und für Flächen unter Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.



(5) Dacheinschnitte und Dachgauben (Art. 81, Abs. 1 Satz 1 Nr.1 und Abs. 2 BayBO)

Dacheinschnitte mit einer Breite von maximal 4 Meter und Dachflächenfenster sind zulässig, die die Kubatur der Baukörper nicht verändern. Dacheinschnitte über Eck und Dachgauben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

(6) Dachaufbauten (Art. 81, Abs. 1 Satz 1 Nr.1 und Abs. 2 BayBO)

Die nach Festsetzung § 3 Abs. 3 und 4 festgesetzte maximal zulässige Wand- und Firsthöhe darf durch folgende Bauteile und Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden unter der Voraussetzung, dass das jeweilige Bauteil oder die jeweilige Anlage mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe (gemessen ab OK Dachhaut oder Attika) von der Außenkante des Daches zurückversetzt ist:

- Technisch erforderliche Dachaufbauten
- Aufzugsüberfahrten
- Dachausstiege
- Lüftungskamine und
- Sicherheitsbrüstungen

(7) Bauliche Vorkehrungen für erneuerbare Energien

1. Auf mindestens 30 % der Flachdachflächen sind Anlagen zur aktiven Nutzung der Solarenergie zu installieren.
2. Aufständerungen von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
3. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien dürfen in ihrer Gesamthöhe die Attika um maximal 100 cm überragen. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe von der Außenkante der Attika zurück zu versetzen.

§ 12 Stellplatzschlüssel

(Art. 81, Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 BayBO)

(1) Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen sowie zuzüglich 10 % Besucherstellplätze. Für andere Nutzungen als Wohnen, die nach § 2 in dem Plangebiet zulässig sind, gelten die



Stellplatzbestimmungen gemäß § 20 Bayer. Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) in Verbindung mit der Anlage GaStellV.

(2) Je Wohneinheit sind drei Fahrradabstellplätze im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

§ 13 Einfriedungen

(Art. 81, Abs. 1 Satz 5 und Abs. 2 BayBO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen, Sichtschutzwände und Formschnitthecken nicht zulässig.

§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

(Art. 81, Abs. 1 Satz 5 und Abs. 2 BayBO)

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Der Anschluss an die Nachbargrundstücke und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hat ohne Absätze, Stützmauern oder Böschungen mit einer Neigung von mehr als 30° zu erfolgen.

III. Hinweise durch Text

1. Artenschutz

Hinweise zum Artenschutz auf Grundlage der „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2308 Bismarck - Carré - Kaufbeuren“, Natur Perspektiven GmbH, Stand 02.08.2024:

(1) Kompensationsmaßnahmen M1. Nistkästen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse

1. An Bäumen im Plangebiet oder an Bäumen in dessen räumlichen Zusammenhang sind 6 Nistkästen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse aufzuhängen, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben.

2. Drei Nistkästen für Höhlenbrüter davon zwei Nistkästen mit einem 48 mm Rundloch für Stare oder Gartenrotschwänze sowie ein Nistkasten mit einem 32 mm Rundloch für Sperlinge oder Meisen.

3. Drei Nistkästen für Fledermäuse davon jeweils ein Kleinhöhlen-, Flach- und Großhöhlenkasten
4. Die Nistkästen sind in einer Höhe von mindestens 3 bis 6 m entlang von Bäumen aufzuhängen. Die Nistkästen sind für mind. 10 Jahre einmal jährlich im Zeitraum September/Okttober fachgerecht zu säubern. Nicht mehr intakte Nistkästen sind innerhalb der ersten 10 Jahre auszutauschen.

(2) Kompensationsmaßnahmen M2. Fassadenintegrierte Nistkästen für Gebäudebrüter

1. Zur Stärkung der der lokalen Gebäudebrüter und Fledermauspopulation sind drei fassadenintegrierte Nistkästen aufzuhängen. Davon sind zwei fassadenintegrierte Nistkästen für Mauersegler und ein fassadenintegrierte Großhöhlenkasten mit potenzieller Ganzjahresquartiereignung.
2. Es ist darauf zu achten, dass die fassadenintegrierten Nistkästen in einer Höhe von mindestens 5 bis 6 m und an keiner voll exponierten Südseite des Gebäudes verbaut werden.

(3) Maßnahme zur Vermeidung V1. Gehölzentfernungen

1. Zum Schutz der Lebensstätten und um die Tötung, Verletzung sowie Störung einzelner Individuen zu vermeiden, sind Gehölzentfernungen sowie Baufeldfreimachungen gemäß § 39 (5) BNatSchG bzw. Art. 16 (1) BayNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.10. bis 31.03.) zulässig

(4) Maßnahme zur Vermeidung V2. Verschließung von Höhlen mit Einwegeverschlüssen

Zum Schutz einzelner Individuen, welche sich in potenziell geeigneten Spalten und Höhlungen aufhalten können, sind diese vor dem Abriss, idealerweise von September bis Oktober, erneut auf Besatz zu überprüfen und im Anschluss in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mittels Einwegeverschluß zu verschließen. Der Verschluss erfolgt am Einflugloch z. B. mittels Folie o. ä. Die Hinweise der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern (2021) zum korrekten Einsatz von Einwegverschlüssen sind zwingend zu beachten.

(5) Maßnahme zur Vermeidung V3. Reduzierung von Lichtemissionen

Einsatz streulichtarmer und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung, entsprechend Art. 11a Bay-NatSchG, Rechtskraft seit 01.08.2019. Reduzierung von künstlichem Licht im Außenraum, um insbesondere Irritationen während der Zugzeit von Vögeln zu vermeiden, lichtempfindliche Fledermäuse zu schützen sowie Insektenfallen zu verringern. Die für Außenbeleuchtung verwendeten



Leuchtmittel dürfen keine kurzweiligen, blauen Lichtanteile und keine Farbtemperatur von mehr als 2.400 Kelvin aufweisen. (siehe im Gutachten genannte Literaturquellen)

VORABZUG



2. Flugschutzbereich der Bundeswehr

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG) des Flugplatzes Kaufbeuren. Die Vorschriften des § 12 LuftVG bleiben unberührt und sind zu beachten.

3. Hydrologie

Hinweise zur Hydrologie auf Grundlage des Umwelt- und geotechnischen Berichts, Neubebauung Bismarckcarré Kaufbeuren, FM Geotechnik, Stand: 19.06.2024:

Der bautechnische Bemessungswasserspiegel ist auf einer Kote von 677.00 m ü. NN festzulegen. Der Bemessungswasserspiegel für Versickerungsanlagen ist auf einer Kote von 676.50 m ü. NN festzulegen.

3.1. Schicht- und Grundwasser

Im Plangebiet muss im Gründungsbereich, d. h. im Bereich erdberührter Bauteile, im jährlichen Verlauf zumindest temporär, das heißt nach Starkniederschlagsereignissen, mit Grundwasser gerechnet werden. Es ist nach der DIN 18533-1: 2017-17 die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E anzusetzen. Alternativ sind erdberührte Bauteile in einer wasserundurchlässigen Bauweise herzustellen („Weiße Wanne“).

3.2. Auswirkungen auf den Grundwasserstand

Auf Ebene der Baugenehmigung sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Grundwasserstand der Nachbarschaft durch Einschneiden des Gebäudes in das Grundwasser, sowie ggf. erforderliche Maßnahmen zu prüfen.

3.3. Oberflächenwasserbehandlung

Die im Zuge der Realisierung des Vorhabens und der geplanten Untergrundverbauungen zu erstellenden Baugruben, deren Baugrubenentwässerung und Bauwasserhaltung sind zu planen und wasserrechtlich zu genehmigen. Die entsprechenden fachlichen Maßgaben zur Baugrubenentwässerung und Bauwasserhaltung sind zu untersuchen und zu bewerten. Die Erkenntnisse sind in den entsprechenden erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu verwenden und zu berücksichtigen.



3.4. Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3.5. Hochwasserschutz

Für den Geltungsbereich liegt keine Überschwemmungsgefahr seitens der Wertach durch HQ_{100} und HQ_{Extrem} vor.

3.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung auf Grundlage des Umwelt- und geotechnischen Berichts, Neubebauung Bismarckcarré Kaufbeuren, FM Geotechnik, Stand 19.06.2024:

- Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können. Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden.
- Nach dem DWA-A 138 (April 2005) sollte der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens, in dem die Versickerung stattfinden soll, zwischen $k_f = 1,0 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ und $k_f = 1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ liegen. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, rd. 1,0 m betragen, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Bei Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f < 1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ ist eine Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen über ein Retentionsbecken abzuleiten sind.
- Die Durchlässigkeitsbeiwerte der feinkornarmen Terrassenkiese (Bodengruppen GW, GU) liegen prinzipiell innerhalb der Rahmenbedingungen der DWA-A 138 für eine ausschließliche Versickerung. Auf Grund der z. T. sehr hohen Lagerungsdichte und der Reduzierung des freien Porenraumes der Kiese, kann die tatsächliche, vertikale Durchlässigkeit geringer sein.

- Die Versickerung sollte ausschließlich in den feinkornarmen Terrassenkiesen erfolgen, die rund 3 m u. GOK anstehen. Die feinkornreicheren Terrassenkiese sind mit Sickeranlagen zu durchstoßen.
- Es wird empfohlen, nach der detaillierten Festlegung von Bereichen möglicher Sickeranlagen, an diesen Standorten zusätzliche Untersuchungen zu den Versickerungseigenschaften mittels Baggerschürfen und In-Situ Sickerversuchen durchzuführen. Baugruben für Sickeranlagen sind lt. Bericht nach dem Aushub durch den Verfasser des o.g. Berichtes zu begutachten.
- Nach dem Arbeitsblatt DWA - A 138 dürfen keine Versickerungen im Bereich von Wasserschutzgebietszonen I und II ausgeführt werden. Das Untersuchungsgebiet liegt nach bisherigen Kenntnissen in keiner Wasserschutzzone.
- Nach dem Arbeitsblatt DWA - A 138 dürfen ferner keine Versickerungen im Bereich von belasteten Auffüllungen ausgeführt werden. Mit den Aufschlüssen wurden Auffüllungen (Z1.1 bis >Z2) festgestellt. Diese sind bei der Errichtung einer Sickeranlage zu durchstoßen. Die Auffüllungen sind soweit umlaufend über den Rand der Versickerungsanlage auszuheben und durch einen unbelasteten, durchlässigen Kies zu ersetzen, dass der Sickerkegel ausschließlich in diesen Kiesen und den Terrassenkiesen verläuft.

Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß telefonischer Vorabstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde, Tiefbauamt Kaufbeuren, vom 01.09.2025:

- Es ist zu prüfen, ob der Mindestabstand zum Grundwasser eingehalten wird. Bei hohem Grundwasserstand besteht u. a. Aufstaugefahr (insb. auch unter Berücksichtigung des geplanten Eindringens der Tiefgarage in das Grundwasser).
- Niederschlagswasser ist grundsätzlich schadlos zu versickern. Die ggf. fehlende Möglichkeit zur schadlosen Versickerung muss begründet werden.
- Es ist ein Überflutungsnachweis erforderlich (Fläche als Retention für ein 30-jähriges Starkregenereignis).
- Eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist aufgrund der Rückstaugefahr nur gedrosselt möglich (max. 5l/s) und nicht als Überlauf von einer Versickerungsanlage.

Sonstige Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten.
- Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Erlaubnis nach der NWFreiV u. a. erforderlich, wenn an eine Versickerungsanlage mehr als 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen wird. Diese Erlaubnis ist ggf. gesondert bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
- Bei unterirdischer Versickerung (linien- oder punktförmig) ist die Vorbehandlung von Niederschlagswasser notwendig. Ein Verzicht auf eine entsprechende Vorreinigung ist erst im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens möglich.
- Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen.

4. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223139 / 3 vom 01.08.2024 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

Ergänzend zu den Festsetzungen sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 4).
- Die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Schulen und Kindereinrichtungen verursachen keine schädlichen Umwelteinwirkungen. An den schallzugewandten Fassaden ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A). Gemäß dem bayerischen Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind als sozialadäquat hinzunehmen.



5. Denkmalschutz

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.

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 (BlfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50, e-mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kaufbeuren, KaiserMax-Straße 1, 87600 Kaufbeuren, Tel. 08341-437-439.

6. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).



7. Brandschutz und Flächen für die Feuerwehr

Die gem. Art. 5 Abs. 1 S. 4 und Art. 5 Abs. 2 BayBO 2019 notwendigen Flächen für die Feuerwehr sind von Einrichtungen freizuhalten, die den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst behindern, erschweren oder gar verhindern.

Der Löschwasserbedarf- bzw. Versorgung sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein.

8. Grünordnung

Den Anträgen auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der Angaben über mindestens folgende Punkte enthält:

- Höhenlage der Gebäude, bezogen auf die natürlichen Geländehöhen und Anschluss an die angrenzenden öffentlichen und/oder privaten Nachbargrundstücke
- Beabsichtigte Erschließung der Kfz-Stellplätze
- Vorgesehene Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter, Kompostieranlage
- Überbaute Flächen
- Grünflächen
- Befestigte Flächen, Art der Befestigung
- Feuerwehrebewegungsflächen



9. Pflanzliste (Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher) – Pflanzungen

Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung

- Rankende Jungfernrebe
Parthenocissus inserta
- Chinesischer Blauregen
Wisteria sinensis
- Rundblättriger Baumwürger
Celastrus orbiculatus
- Duft-Waldrebe
Clematis terniflora var. robusta

Bäume und Sträucher

- Japanischer Schnurbaum
Sophora japonica
- Spitzahorn
Acer platanoides
- Ulme
Ulmus
- Bergahorn
Acer pseudoplatanus
- Hybrid-Zaubernuss
Hamamelis × intermedia
- Kornelkirsche
Cornus Mas

10. Radon

Nach Angabe des Bundesamts für Strahlenschutz liegt der berechnete Wert an Radon-222 in der Bodenluft bei 84 kBq/m³ (Geoportal – Bundesamt für Strahlenschutz am 03.05.2024). Das Merkblatt „Radonschutz in Gebäuden“ des Bayrischen Landesamts für Umwelt (Stand August 2023) ist zu beachten.

11. Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Von der Ermächtigung des § 13a BauGB, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, wird von der Stadt Kaufbeuren Gebrauch gemacht. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.