

Stadt Kempten (Allgäu)

6. Änderung Bebauungsplan „Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer“,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

im Bereich südlich der Ellharter Straße,
nördlich des Hoefelmayr-Parks und östlich der
bestehenden Wohnbebauung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Teil I -

Bebauungsplanzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

10.02.2020

23.07.2020

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	2
4.1	Rechtsgrundlagen	2
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2	Bestandteile der Satzung	3
§ 3	Außerkräfttreten eines Bebauungsplans	3
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans	3
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
§ 5	Art der baulichen Nutzung.....	3
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 8	Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	5
§ 9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 S. 21 BauGB ..	5
§ 10	Grünordnung	5
§ 11	Spezieller Artenschutz	8
§ 12	Versickerung von Niederschlagswasser	9
§ 13	Immissionsschutz	10
§ 14	Höhenlage baulicher Anlagen.....	10
4.3	Örtliche Bauvorschriften	11
§ 15	Dächer	11
§ 16	Einfriedungen Bereich WR	11

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 13

Abwasserentsorgung	13
Altlastenkataster	13
Barrierefreies Bauen – Inklusion	13
Bodenschutz.....	13
Vorbeugender Brandschutz	14
Denkmalschutz	15
Plangenaugigkeit	15
Regelwerke	15
Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit	15

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

siehe Planzeichnung

3 Verfahrensvermerke

siehe Planzeichnung

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) im Bereich südlich der Ellharter Straße, nördlich des Hoefelmayr-Parks und östlich der bestehenden Wohnbebauung als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst die Flurstücke Nrn. 2060/1 und 2060/3 sowie in Teilen die Flurstücke Nrn. 2462 und 2158/23 in einer Gesamtgröße von ca. 3751 m².

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer“ besteht aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung und Anlagen vom 23.07.2020.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer“ treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Hoefelmayr-Park/Franzosenbauer“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**§ 5 Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung mit WR gekennzeichnete Bereich wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Zulässig sind ebenso Wohnnutzungen gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen, also Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beher-

bergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gebäude und Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO sind dabei nicht betroffen.

Im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist aus der Eintragung in der Planzeichnung zu entnehmen.

Dachhöhe (DH) in NHN als Höchstwert

Die maximal zulässige Dachhöhe ist aus der Eintragung in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Dachhöhe ist definiert als oberster Abschluss der Dachhaut.

§ 7 Bauweise

Offene Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Dachform

Die Dachformen der Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt. Es sind Flachdächer bis 3° Neigung oder Sattel- bzw. Walmdächer bis 12° Neigung zulässig.

Firstrichtung

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude gelten bei Sattel- und Walmdächern und sind aus den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 8 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Tiefgaragen (TGa) und die hierfür erforderliche Zufahrt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

§ 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 S. 21 BauGB

Für den gemäß Planzeichnung bezeichneten Bereich des privaten Fuß- und Radweges wird ein Wegerecht für unmotorisierte Radfahrer und Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr als Feuerwehruzufahrt innerhalb des Geltungsbereiches sowie für den Anschluss der Ellharter Straße 31 eingeräumt.

§ 10 Grünordnung

Gestaltung der Freiflächen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile außerhalb der Hochbauten, Zufahrten und Platzflächen sind erdüberdeckt auszuführen. Die Substratschicht muss mindestens 0,60 m betragen, für Baumpflanzungen mindestens 1,20 m. Mindestens 30 Prozent des Reinen Wohngebietes sind als Grünfläche

anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Je 200m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Baum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, mindestens ein Drittel davon I. Ordnung. Davon sollten mindestens 4 Bäume in der Böschung zur Ellharter Straße angepflanzt werden. Bestandsbäume die erhalten werden konnten, können darauf angerechnet werden.

Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Nicht heimische Arten sind bis zu einem Anteil von höchstens 20 % der zu pflanzenden Gehölze zulässig.

Gehölzpflege/Ersatz ausgefallener Gehölze

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, entsprechend den Pflanzenqualitäten der untenstehenden Pflanzliste zu ersetzen.

Der Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

Für Baumpflanzungen entlang der Ellharter Straße gilt die aktuelle Pflanzliste der Deutschen Gartenamtleiterkonferenz (GALK).

Die Pflanzbarkeit von Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.

Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

Ac ps	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Ac pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Qu ro	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fa sy	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ti pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
So au	Sorbus aucuparia	Eberesche
Ca be	Carpinus betulus	Hainbuche

Bäume II. Ordnung

Ac ca	Acer campestre	Feldahorn
Ca be	Carpinus betulus	Hainbuche
Pr av	Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20
(H, 3xv., mDb, StU. 18/20)

Sträucher

Co ma	Cornus mas	Kornelkirsche
Co sa	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Co av	Corylus avellana	Waldhasel
Cr mo	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Li vu	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lo xy	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ri al	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ro ca	Rosa canina	Hundsrose

Sa ca	Salix caprea	Salweide
Sa ni	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Vi la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vi op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität:

Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Höhe in cm 60-100 (v.Str., 2-8Tr, 60-100).

§ 11 Spezieller Artenschutz

Es sind Artenschutzmaßnahmen wie folgt durchzuführen:

V 1: Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen und Störungen während der Brutzeit durch **Bauzäune**

V 2: Vermeidung von Störungen während der Brutzeit und der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Fledermausquartieren durch **Baufeldfreimachung** von Gehölz und Gebäudeabriss in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel (**Anfang Oktober bis Ende Februar**). Berücksichtigung von V 4 und V 5.

V 3: Der Gebäudeabriss muss bei trockener Witterung erfolgen, damit ggf. anwesende Fledermaus-Einzeltiere auffliegen und sich umhängen können. Sollte eine Fledermaus beim Abriss nicht abfliegen, so ist sie vorsichtig mit einem Handschuh in einen Karton zu setzen, diesen zu verschließen und die Gutachterin Brigitte Kraft ist unverzüglich darüber zu informieren, um die Fledermaus abzuholen und in Gewahrsam zu nehmen.

V 4: **Gebäudeabriss** mit vorheriger Dachstuhlbegehung und erst nach Freigabe durch die Umweltbaubegleitung und UNB. Um erneute faunistische Nutzung nach der Freigabe zu verhindern ist der Abriss des Gebäudes anschließend sofort durchzuführen.

V 5: Begleitung aller Bauarbeiten im Außenbereich mit fachlich anerkannter **Umweltbaubegleitung** (mit UNB abzustimmen)

V 6: Verwendung **insektenfreundlicher Beleuchtung** im Sinne der „Lichtleitlinie“ Bund/Länder-Arge für Immissionsschutz (LAI, Stand: 08.10.2012) zur Minderung der Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere

V 7: Vermeidung von Vogel-Kollisionen an **Glasflächen** durch Verwendung speziellen Vogelschutzglases (z. B. keine Verspiegelung)

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des dauerhaften Verlustes des Fledermaus-Zwischenquartieres im Dachboden sind sechs Fledermausfassadenquartiere an den neuen Gebäuden zu realisieren (z. B. Produkte der Firma Schwegler, <https://www.schwegler-natur.de> oder der Firma Hasselfeldt, <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de>). Drei Kästen sind auf der Ostseite und drei Kästen auf der Südseite anzubringen. Weiterhin sind vier Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren. Bei der Positionierung ist darauf zu achten, dass sich unterhalb der Kästen keine Balkone/Terrassen befinden, damit der möglicherweise herabfallende Fledermauskot zu keiner Beeinträchtigung der Bewohner führt.

Kompensations- (FCS-) Maßnahmen

Sollte trotz der genannten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, wird nach Rechtsprechung ggf. eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Im Rahmen dieses Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird überprüft, ob ansonsten auch fachlich geeignete kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) in Betracht kommen.

§ 12 Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, welches über die Dachflächen anfällt, ist soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Der Regenwasserabfluss ist auf max. 50 l/(s*ha) zu begrenzen. Hierzu ist eine Versickerungs- und Regenrückhalteanlage vorzusehen. Ein Notüberlauf der Anlage in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Gelände etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

§ 13 Immissionsschutz

Die Tiefgaragenrampe ist wie folgt auszuführen: Die Rampe ist soweit wie möglich zu umbauen. Das Tor ist im überdeckten Rampenbereich unterzubringen. Die Decken und Wände sind schallabsorbierend und die Regenrinne ist lärmarm auszuführen.

§ 14 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 15 Dächer

Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 12° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 3° zulässig.

Dachüberstand:

Dachüberstände über die überbaubare Grundfläche hinaus sind nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus sind nicht zulässig. Anlagen in einem anderen Winkel als dem der Dachneigung sind ebenfalls nicht zulässig. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

§ 16 Einfriedungen Bereich WR

Einfriedungen sind sockellos und nur als Holzstabmatten, Maschendraht- oder senkrechte Metallstabzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m und einer Bodenfreiheit von 10 cm mit Ausnahme an der Ellharter Straße im Bereich der Stützmauern zulässig.

§ 17 Geländegestaltung/Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbarge-

lände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf einzupassen. Mit Ausnahme der bestehenden Stützmauern an der Ellharter Straße sind Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke nicht zulässig. Lichtgräben zu Belichtung von Kellergeschossen sind nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten zulässig.

§ 18 Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers (Kemptener Kommunalunternehmen KKU) anzuschließen. Im Klärwerk des AV Kempten kann es nach Stand der Technik gereinigt werden.

Altlastenkataster

Informationen zu Altlasten und Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Sofern bei Erdarbeiten Altlasten auftreten sollten, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu unterrichten.

Barrierefreies Bauen – Inklusion

Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes und der Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Option der Umsetzung barrierefreier Wohnungen der hier geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungs-

dauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgänglichste Maß zu beschränken, um eine Verdichtung zu vermeiden. Im Idealfall sollen bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsfläche sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Um zusätzliche möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden. Kulturfähiger Unterboden sollte, wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Vorbeugender Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundsatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundsatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h)“ des DVGW Arbeitsblattes 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müsse $96 \text{ m}^3/\text{h}$ bzw. $192 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege:

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Ellharter Straße und den westlich gelegenen Gehweg gemäß Planzeichnung. Der Durchführungsvertrag beinhaltet weitergehende Regelungen zur Nutzung und Kostenübernahme der Feuerwehrezufahrt betreffend.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass diese mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer auf der privaten Grundstücksfläche ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ –Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO).

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Bauten oder Bodendenkmäler.

Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist, welche einer hohen Genauigkeit entspricht, können sich im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. bei der späteren Vermessung Abweichungen ergeben. Die Gemeinde übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit

Zum Schutz der zu erhalten Gehölze während der Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.