

[illegible]

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG	
2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1.1	Art der baulichen Nutzung
	Gewerbegebiet
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung
	Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Höchstmaß, hier 701,10 m ü. NHN DHHN 2016
	Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 706,80 m ü. NHN DHHN 2016
	Grundfläche (GR) als Höchstmaß, hier 550 m²
	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier I (1 Vollgeschoss)
2.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	Bauweise, hier offene Bauweise
	Baugrenze
2.1.4	Verkehrsflächen
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt / Ausfahrt
2.1.5	Grünflächen
	private Grünfläche, Zweckbestimmung Durchgrünung
	zu pflanzender Baum (II. Wuchsklasse, Hochstämme, 3 xv, mit StU 18/20 mB)
	zu fällender Baum
2.1.6	Sonstige Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung für Dachformen und Maß der Nutzung
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
2.2. Örtliche Bauvorschriften	
	Pultdach
	Flachdach
2.3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
	vorhandene Gebäude / Nebengebäude
	geplantes Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
	Sichtdreieck 30 m x 3 m
	Randbegrünung

3. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und den Entwurf der Planung gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 12.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

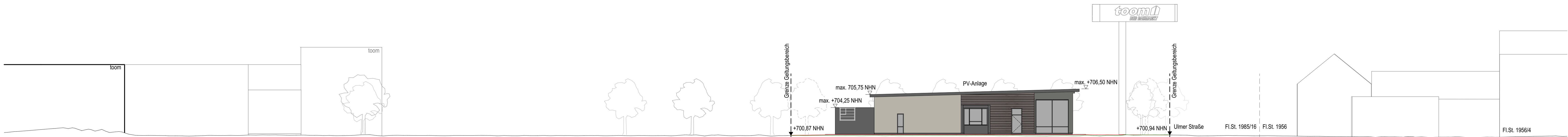
Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2023 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 20.11.2023 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2023 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 20.11.2023 beteiligt.

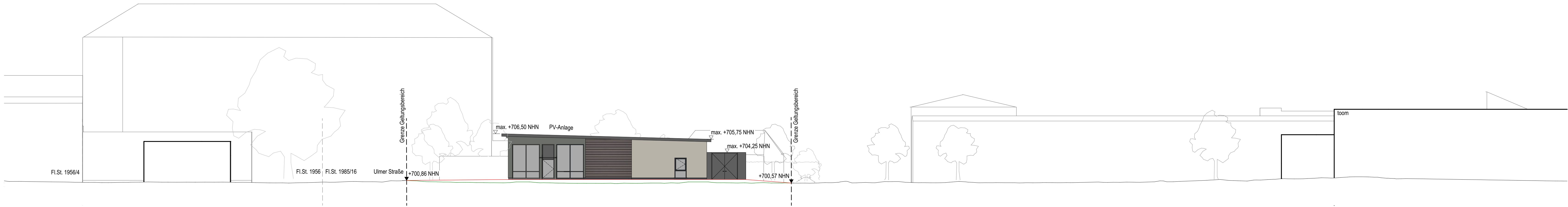
Stadt Kempten (Allgäu), 02.10.2023

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

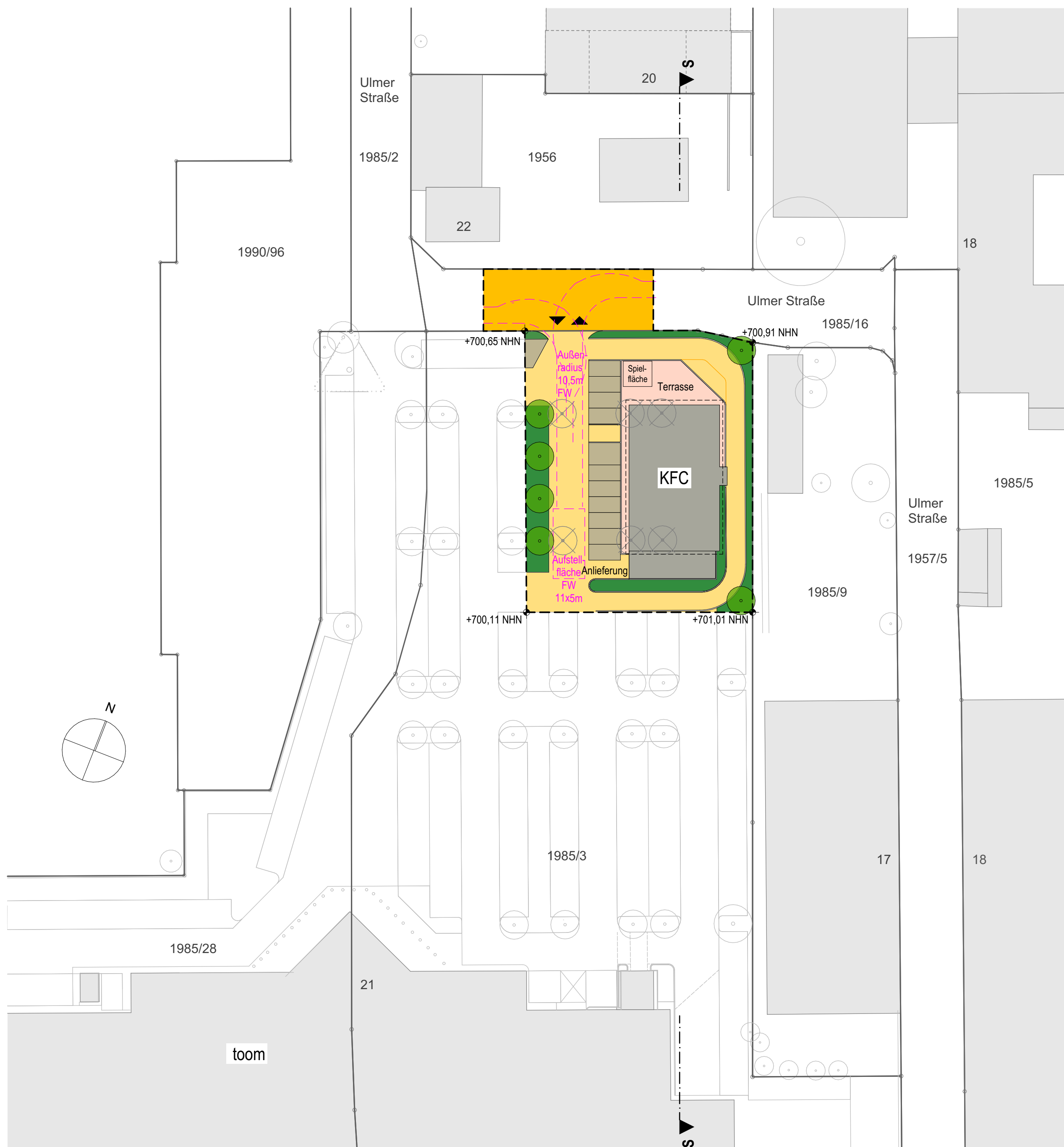




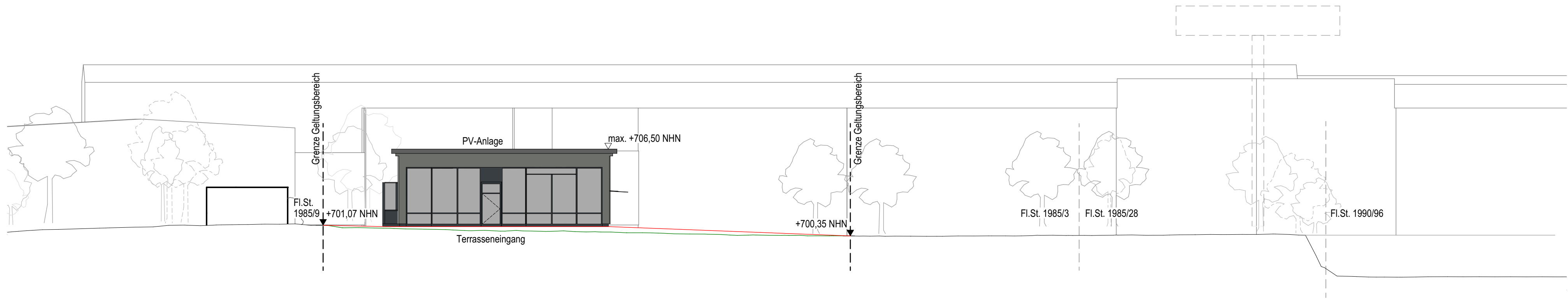
ANSICHT OST M 1:200



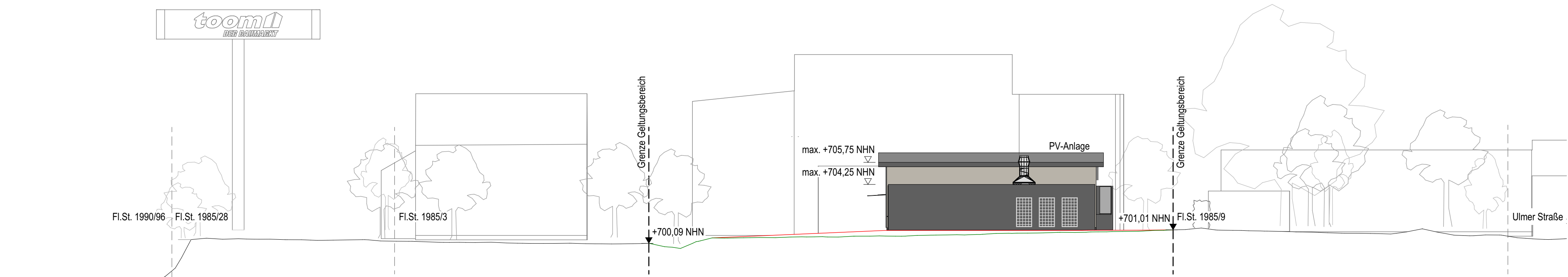
ANSICHT WEST M 1:200



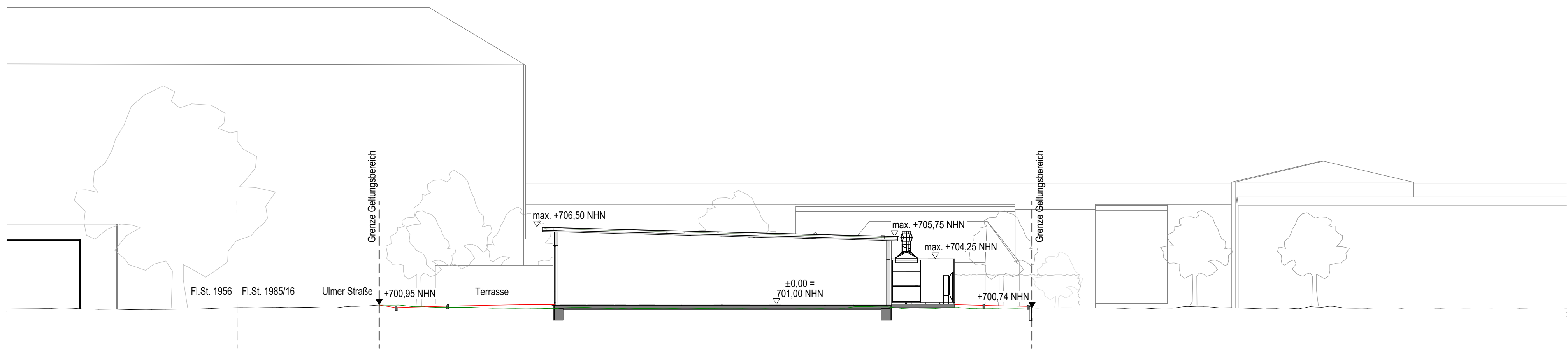
GRUNDRISS M 1:500



ANSICHT NORD M 1:200



ANSICHT SÜD M 1:200

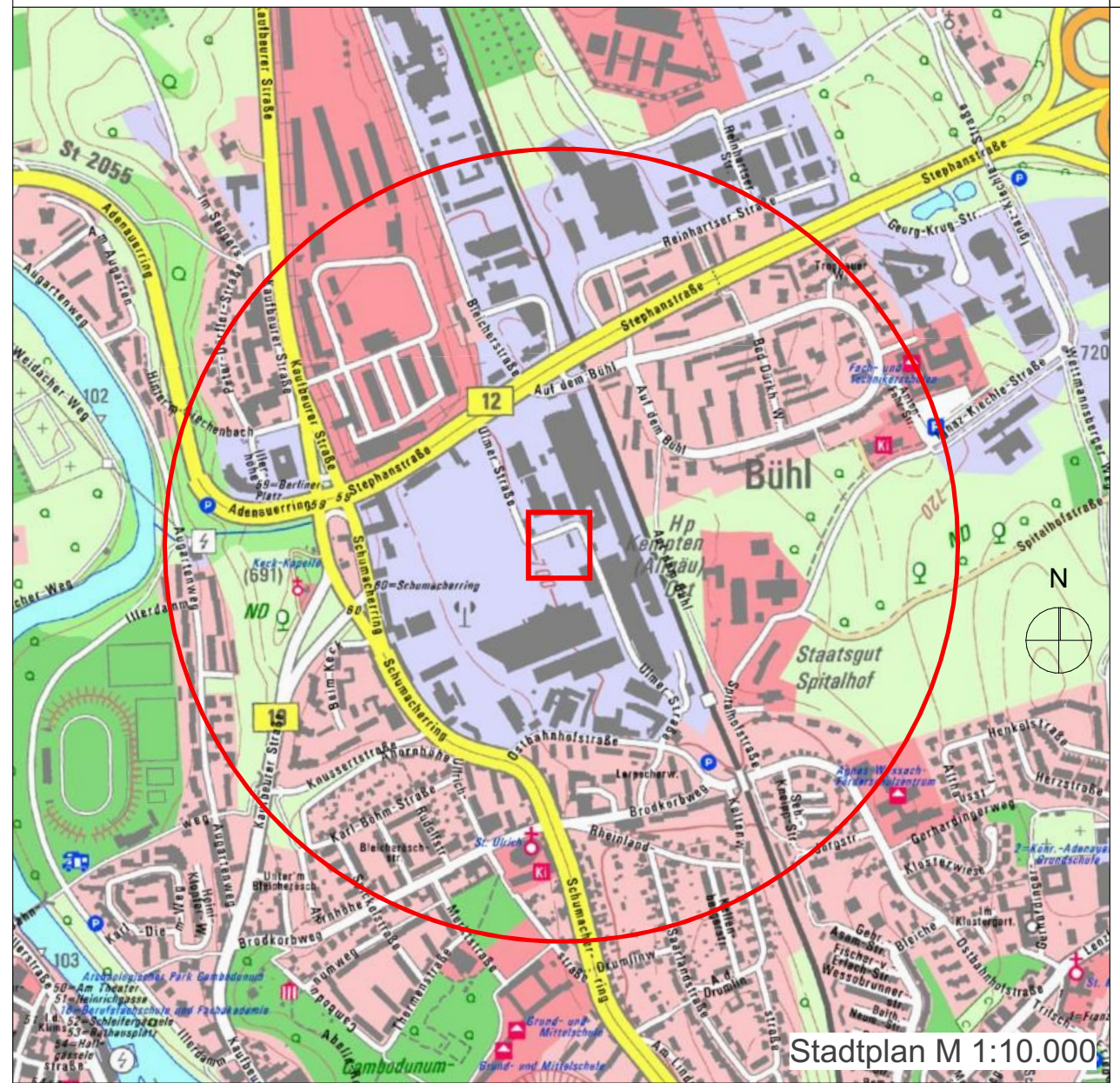


LÄNGSSCHNITT M 1:200



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Geplantes Gebäude		Fahrspur Feuerwehr
	Öffentliche Verkehrsfläche		Fahrrichtung
	Private Verkehrsfläche		VK Dach geplantes Gebäude
	geplante Stellplätze		Schnittlinie
	Pflaster wasserdurchlässig		Geltungsbereich
	Private Grünfläche		Bestehende Grundstücksgrenzen
	Private Terrassenfläche		Bestehende Flurnummer
	Private Spielfläche		Gebäude Bestand
	geplanter Baum		vorhandenes Gelände
	Baum Abbruch		geplantes Gelände
	Baum außerhalb Geltungsbereich		



Verfassungsdatum: 30.08.2023	Objektplanung Gebäude und Freianlagen: Architekt: Hans-Martin Renn Dipl.-Ing. (FH) Architekten	Reinhold Architekten Burgstr. 4-6 D-89339 Fischen Tel.: +49 (0)9326 20935-0 Fax: +49 (0)9326 20935-29
---------------------------------	--	---

Kempten^{Allgäu}

Vorhaben- und Erschließungsplan zur
1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“
Im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherweg und Ostbahnhofstraße

Plan-Nr. 534-1	Maßstab 1:500, 1:200, 1:5000, 1:10000	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 27.04.2023 27.09.2023
Lageplan Ansichten Schnitte		i.A.	

Stadt Kempten (Allgäu)

1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“

Nr. 534-1

im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und
Ostbahnhofstraße
(Gem. Kempten (Allgäu))

- Teil I -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

27.04.2023

27.09.2023

XX.XX.XXXX

XX.XX.XXXX

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Planzeichnung	3
2	Planzeichenerklärung	3
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.2	Örtliche Bauvorschriften	3
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	3
3	Verfahrensvermerke	3
4	Bebauungsplansatzung	4
4.1	Rechtsgrundlagen	4
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2	Bestandteile des Bebauungsplans	5
§ 3	Außerkräfttreten von Bebauungsplänen	5
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans	5
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
§ 5	Art der baulichen Nutzung	6
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 7	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Flächen	6
§ 8	Stellplätze	7
§ 9	Verkehrsflächen	7
§ 10	Private Grünfläche	7
§ 11	Grünordnung	7
§ 12	Ordnungswidrigkeit	8
§ 13	Höhenlage baulicher Anlagen	8
§ 14	Immissionsschutz	8
4.3	Örtliche Bauvorschriften	9
§ 15	Dächer	9
§ 16	Werbeanlagen	9
§ 17	Geländegestaltung und Stützmauern	9
§ 18	Ordnungswidrigkeit (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	9
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	10
Regelwerke		10
Altlasten		10

Bodendenkmal	10
Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr	10
Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser	12
Wild abfließendes Wasser / Starkregenereignisse / Überschwemmungsgebiete	12
Sichtdreiecke	12
Plangenaugigkeit	13
Bodenschutz	13
Randbegrünung	14
Düngung und Baumfällungen	14
Besonderer Artenschutz	15

1 Planzeichnung

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 des § 10 des Baugesetzbuches die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße (Gem. Kempten (Allgäu)) als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst 1.839 m².

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen vom 27.09.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.09.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 27.09.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ treten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ulmer Straße“ im Bereich zwischen Ostbahnhofstraße, Schumacherring, Stephanstraße und der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm (Nr. 534) außer Kraft.“

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.

Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften mit Drive-In-Service sowie den erforderlichen Sozial-, Büro-, Lager- und Nebenräumen.

Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstwert

Im Plangebiet ist eine maximale GR von 550 m² zulässig.

Die GR errechnet sich aus den Grundflächen der gewerblichen Hauptnutzung und denen der Terrasse, inklusive der Spielfläche.

Die GR einschließlich der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen darf max. 1.490 m² betragen.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

Im Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig.

Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstwert

Es gilt das DHHN von 2016. Die GH wird bei Flachdächern an der Oberkante (OK) Attika bzw. bei Pultdächern am Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit OK Dachhaut gemessen. Der festgesetzte Wert darf nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch auf den Dächern montierte PV-Anlagen um bis zu 0,60 m überschritten werden.

§ 7 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des GE gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind als private Grünfläche (Zweckbestimmung Durchgrünung), bzw. als Zufahrts- und Zugangsflächen für Fahrzeuge und Fußgänger gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anzulegen. Die private Grünfläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

§ 8 Stellplätze

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze zulässig.

Grundstückszufahrten und –ausfahrten sind nur im in der Planzeichnung festgelegten Bereich zulässig.

Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge).

§ 9 Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Ulmer Straße festgesetzt.

§ 10 Private Grünfläche

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Durchgrünung festgesetzt.

§ 11 Grünordnung

Baumschutz

Während der Baumaßnahmen ist das Merkblatt Baumschutz der Stadt Kempten (siehe Internetseite Stadt Kempten) zwingend zu beachten. Alle städtischen und privaten Bestandsbäume sind entsprechend zu schützen und zu erhalten.

Baumpflanzungen und zu fällende Bäume

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden "zu pflanzende Bäume" und "zu fällende Bäume" festgesetzt.

Alle Baumpflanzungen sind gemäß der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL Baumpflanzungen Teil 1 und 2) zu planen und auszuführen.

Baumneupflanzungen müssen ein Wurzelvolumen (Baumgrube) von mindestens 24 m³ umfassen.

Sie sind nach Möglichkeit offen und zusammenhängend zu gestalten. Eine Mindestbreite von 2,5 m (Innenkante Einfassung zu Innenkante Einfassung) ist für neue Baumstandorte zu gewährleisten.

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können unter Beachtung der genannten Pflanzvorgaben um bis zu 2 m vom in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandort verschoben werden.

Es sind Bäume II. Wuchsklasse als Hochstämme, 3 xv, mit StU 18/20 mB mindestens zu pflanzen.

Eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben bzw. offenen Pflanzflächen ist mit Stauden und / oder artenreichen Einsaaten zulässig. Die private Grünfläche ist mit einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung, mit einem Blumenanteil von mindestens 50 % einzusäen. Das Magersubstrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von 15-20 cm sowie einer Keimschicht aus ca. 1-2 cm Kompost gemäß Herstellerangaben herzustellen.

Baumarten

Für die private Grünfläche müssen Bäume und Sträucher je nach Standort aus den nachfolgend genannten aktuellen Listen verwendet werden:

- GALK – Straßenbaumliste
- Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“, für Kempten empfohlene Gehölze
- Heimische Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier)

Gehölzpflege / Ersatz ausgefallener Bäume

Die zu pflanzenden Bäume und die begrünzte Fläche sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume und die begrünzte Fläche sind artgleich und gleichwertig, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

§ 12 Ordnungswidrigkeit

Mit einer von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt (§ 213 Abs. 2 BauGB).

§ 13 Höhenlage baulicher Anlagen

Es gilt das DHHN von 2016, Erdgeschossrohfußbodenhöhe über NHN als Höchstwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in den maßgeblichen Teilen der Grundrisse. Der festgesetzte Wert darf nicht überschritten werden. Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Höhenlage bezieht sich auf das gesamte Gewerbegebiet.

§ 14 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente	tags	und	nachts	in	dB
Teilfläche	LEK, tags		LEK, nachts		
Systemgastronomie	60		51		

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 15 Dächer

Dachform

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Dachform.

Dacheindeckung

Flachdächer sind dauerhaft extensiv mit mindestens 10 cm Substratschicht und einer Sedum-/Kräutermischung mit mindestens 15 verschiedenen Arten zu begrünen. Der Anteil der Kiesschüttungen darf zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiesstreifen nicht mehr als 10 % betragen. Bei Flachdachbereichen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen kann auch eine reine Sedummischung als Vegetation verwendet werden.

Solarthermie-, 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 nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. Der Abstand der aufgeständerten Solarmodule zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Module entsprechen. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

§ 16 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Häufung der Werbeanlagen ist nicht zulässig. Werbeanlagen und ihre Beleuchtungen dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen, blenden oder täuschen. Der Einbau von Licht-Unterbrechern ist nicht zulässig.

§ 17 Geländegestaltung und 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 in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern sind nicht zulässig.

§ 18 Ordnungswidrigkeit (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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

4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

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.

Altlasten

Laut der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 14.06.2023 liegt im direkten nördlichen Umfeld der überplanten Fläche der Altstandort „Tankläger Ulmer Straße“ mit der Katasternr.: 76300511. Die überplante Fläche befindet sich jedoch nicht im Kataster.

Zum Stichtag 07.07.2023 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.

Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i.S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren.

Sofern bei Erd- oder ggf. Rückbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i.S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten sollten, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu unterrichten.

Bodendenkmal

Laut der Stellungnahme des Denkmalschutz Kempten vom 26.05.2023 ist bodendenkmalschutzrechtlich mit keinen Einschränkungen zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten archäologisch relevanter Kulturschichten zu rechnen. Eventuell weitere auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundsatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (i.V.m. Löschwasserversor-

gung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (Mischgebiete) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten.

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundsatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Als Entnahmestellen 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. Damit ergibt sich ein Hydrantenabstand von rund 160 m.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer 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 (Wendekreis 21 m).

Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO).

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten herzustellen (Art. 5 Abs. 4 BayBO).

Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten, von denen es aus notwendig sein kann Menschen zu retten (z. B. Wohnhäuser, Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 und 12 BayBO), zu schaffen.

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein.

Bei der Planung ist ebenfalls die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO).

Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser

Der Planungsbereich des Bebauungsplans liegt auf dem Grundstück 1985/3 Gemarkung Kempten, Ulmer Straße 21. Dieses Grundstück ist nach den Satzungen des KKV (WAS und EWS) erschlossen, tatsächlich jedoch nicht an die öffentlichen leitungsgebundenen Einrichtungen (Wasser und Kanal) angeschlossen. Aufgrund der Nutzungsänderung entsteht eine Anschlusspflicht, welche durch die Herstellung der Grundstückanschlüsse Wasser und Kanal erfüllt werden kann. Es ist weiterhin möglich das Niederschlagswasser über die vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage des benachbarten Grundstückes Fl.-Nr. 1985/28 Gemarkung Kempten, Ulmer Straße 21 abzuleiten.

Wild abfließendes Wasser / Starkregenereignisse / Überschwemmungsgebiete

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. So können überall eine Überflutung der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet.

Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Kellerfenster sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

Darüber hinaus sollten insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden. Siehe hierzu:

<https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html>

Das Wasserwirtschaftsamt verweist im Zusammenhang auf möglicherweise wild abfließendes Wassers insbesondere auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Laut der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 14.06.2023 liegen keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.

Sichtdreiecke

An der Einmündung zum Gewerbegebiet sind entlang der Ulmer Straße Sichtdreiecke (RASt 06) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

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.

Bodenschutz

Bei den geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPg) zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung (Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen).

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 19731 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben (vgl. DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden.

Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten (vgl. § 202 BauGB; DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten). Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegebau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Für alle anfallenden Erarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten.

Dem Bauherren wird angeraten im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro erstellen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht zur Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Abfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s. a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, zulässig (vgl. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (vgl. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Randbegrünung

Die in der Planzeichnung dargestellte Randbegrünung ist gemäß Grünordnung, § 11 des Bebauungsplans herzustellen.

Düngung und Baumfällungen

Auf das Ausbringen von Düngung jeglicher Art sowie chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten. Baumfällungen und Gehölzrückschnitt haben grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28.02. stattzufinden.

Besonderer Artenschutz

Zum Schutz wassergebundener Insekten sind ggf. nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur LED-Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht verwendet werden. Bei den verwendeten Leuchten ist auf eine niedrige Lichtpunkthöhe zu achten, welche ab der Horizontalen möglichst wenig Licht nach oben abstrahlen (niedrige Upward Light Ratio bzw. Upper Light Output Ratio). In diesem Zusammenhang wird auf das BfN-Skript 543 - „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.