



Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan
„Ludwigshöhe Süd“

Bebauungsplan „Ludwigshöhe Süd“, 14. Änderung für das Gebiet zwischen
Ecke Hauff- und Sailerstraße, Wohnscheibe und Seniorenwohnanlage
Eichendorffweg

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Hinweise

Begründung

26.01.2012

05.11.2012

07.02.2013

1	Bebauungsplanzeichnung	3
2	Planzeichenerklärung	3
3	Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB	3
4	Bebauungsplansatzung	3
4.1	Rechtsgrundlagen	3
	§1 Räumlicher Geltungsbereich	4
	§2 Bestandteile	4
	§3 Ordnungswidrigkeiten	4
	§4 Inkrafttreten	4
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
	§5 Art der baulichen Nutzung	4
	§6 Maß der baulichen Nutzung	4
	§7 Bauweise	5
	§8 Abstandsflächen	5
	§9 Nebenanlagen, Fläche für Stellplätze und Garagen	5
	§10 Verkehrsflächen	5
	§11 Leitungsrecht	5
	§12 Grünordnung	6
4.3	Örtliche Bauvorschriften	6
	§13 Dächer	6
	§14 Geländegestaltung	6
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
	Baumschutz	7
	Denkmalschutz	7
	Altlastenkataster	7
5	Begründung	7
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
	FNP	9
	Verfahren	9
	Bestehendes Planungsrecht	9

5.2	Plangebiet	10
	Lage / Größe	10
	Örtliche Gegebenheiten	10
	Eigentum	10
	Altlasten	10
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen.....	10
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
	Abstandsflächen.....	11
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze und Garagen	11
	Leitungsrecht	12
	Pflanzgebot	12
	Zu erhaltende Pflanzstrukturen	12
	Örtliche Bauvorschriften.....	12
	Kenndaten der Planung.....	13

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

3 Verfahrensvermerke nach § 13a BauGB

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des §10 des Baugesetzbuches in der letztgültigen Fassung die 14. Änderung des Bebauungsplans „Ludwigshöhe Süd“ für das Gebiet zwischen Ecke Hauff- und Sailerstraße, Wohnscheibe und Seniorenwohnanlage Eichendorffweg.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)

Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) m. W. v. 01. Mai 1993

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28.08.2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007) letzte berücksichtigte Änderung: Art. 53, 61 und 73 geänd. (§ 36 G v. 20.12.2011, 689).

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ludwigshöhe Süd“, 14. Änderung ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst das Gebiet zwischen Ecke Hauff- und Sailerstraße, Wohnscheibe und Seniorenwohnanlage Eichendorffweg mit einer Fläche von ca. 1,16 ha.

§2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Ludwigshöhe Süd“, 14. Änderung für das Gebiet zwischen Ecke Hauff- und Sailerstraße, Wohnscheibe und Seniorenwohnanlage Eichendorffweg besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 05.11.2012.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Ludwigshöhe Süd, 14. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§5 Art der baulichen Nutzung

Die mit WR bezeichnete Baufläche wird als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

§6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Siehe Planeinschrieb.

Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planeinschrieb.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bezogen auf die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH max.) festgesetzt. Siehe Planeinschrieb.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gleich dem höchsten Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten und gilt für die gesamte Gebäudelänge.

§7 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise festgelegt. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m ist zulässig.

§8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1. Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO abweichend festgesetzt, so dass Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe zulässig sind. Die Abstandsflächen ergeben sich hierbei aus der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze sowie dem Maß der baulichen Nutzung nach § 6 der Satzung.

§9 Nebenanlagen, Fläche für Stellplätze und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen grundsätzlich nicht zulässig.

Tiefgaragen und offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§10 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche, die Flächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche sowie Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auszuführen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein Fußweg im Privateigentum der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Allgäu (BSG) und dient der Durchquerung des Gebietes.

Die vorhandenen quartiersbezogenen Wegebeziehungen sind zu sichern und weiter auszubauen. Die bestehenden Fußwege sind zu erhalten und in die Neuplanung der Zufahrt mit einzubeziehen.

§11 Leitungsrecht

Zugunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens (KKU) wird ein Leitungsrecht festgelegt, welches sich auf den bestehenden Mischwasserkanal südlich der geplanten Baugrenze, sowie auf eine geplante Wasserleitung westlich und südlich des dargestellten Baufensters bezieht. Diese Wasserleitung verläuft momentan durch das geplante Baufenster und soll im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden.

Auf den Leitungsrechten sind keinerlei baulichen Anlagen zulässig. Es dürfen keine, die bestehende Leitung gefährdenden Handlungen, wie Geländeabgrabungen oder Auffüllungen oder Ähnliches stattfinden. Bäume dürfen nicht gepflanzt werden und müssen mit allen Teilen, einschließlich der Baumkrone, mindestens 2,5 Meter von der Achse der Leitung entfernt sein.

§12 Grünordnung

Pflanzgebot

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzbereich ist nicht verbindlich.

Pflanzerhaltung

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu verhindern.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte flächenhafte Pflanzerhaltung dient der Eingrünung des Gebietes. Die vorhandenen Baum- und Buschstrukturen sind so weit wie möglich zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§13 Dächer

Dachform / Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.

Dachmaterialien

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 70% extensiv zu bepflanzen. Die Substratstärke ist mit mindestens 6 cm anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind kombiniert mit der Dachbegrünung zulässig.

§14 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsmäßigen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Gestaltung des Geländes muss so erfolgen, dass dieses an den Grundstücksgrenzen ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht und Böschungen in weichen Abrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.

Tiefgaragen (TiGa) sind mit ausreichender Erddeckung herzustellen und zu begrünen.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Baumschutz

Zum Schutz der Bäume ist ein Abstand von mindestens 2,80 m bis zum Baugrubenrand einzuhalten. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Bäume sind den Landschaftspflegerichtlinien RAS-LG Abschnitt 4 zu entnehmen.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf weitere Regelungen des Denkmalschutzgesetzes wird aufmerksam gemacht.

Altlastenkataster

Informationen zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten oder altlastverdächtige Strukturen auftreten, so sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) zu benachrichtigen.

Oberhalb der Bebauungsplanänderung, zwischen Breslauer-, Georg Queri-, Ludwig Thoma- und Oskar Maria Grafstraße, liegt die Altdeponie "Ludwigshöhe". Die abstromige Grundwassermessstelle der Altdeponie liegt auf der öffentlichen Grünfläche, hier: Parkanlage des überplanten Bereiches. Diese Grundwassermessstelle als Bestandteil der Deponieüberwachung ist zu erhalten und darf durch Bautätigkeit nicht beeinflusst werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) sicher zu stellen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist wie im umliegenden Wohngebiet an die zentrale Abwasseranlage des KKU anzuschließen. Im Klärwerk des AV Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden. Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Die derzeit gültigen technischen Regelwerke M 153 und DWA A 138 sind zu beachten. Niederschlagswasser das nicht versickert werden kann, soll gedrosselt über bestehende oder neue Regenwasserkanäle in den Heubach (Zufluß zur Iler) eingeleitet werden. Die DWA - Regelungen M 153 und A 117 sind dabei einzuhalten. Für die geplante Einleitung ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Objektplanung

Den Unterlagen zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freianlagenplan einzureichen, in dem die Anforderungen der Barrierefreiheit im Außenbereich nachgewiesen sind.

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (WR = Reines Wohngebiet) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorzugung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. 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 100 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege

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.

Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 5 BayBO).

Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten (Art. 5 BayBO).

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 Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 5 BayBO).

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) stellt für die vorliegende Fläche Wohnbauland dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzes mit Wirkung zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²). Die Planungen sehen Umnutzung von Bestandsflächen und Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vor. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,16 Hektar und liegt somit weit unterhalb des Schwellenwertes. Es handelt sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ludwigshöhe Süd“ aus dem Jahre 1981 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet fest.

Die Festsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ludwigshöhe Süd“, 14. Änderung für das Gebiet zwischen Ecke Hauff- und Sailerstraße, Wohnscheibe und Seniorenwohnanlage Eichendorffweg an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Die Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um den Bedarf an altersgerechten Wohnungen decken zu können und zusätzlich Nutzungen der Kurzzeitpflege für ein entsprechendes Betreuungsangebot zu ermöglichen.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplans „Ludwigshöhe Süd“, 14. Änderung umfasst das Gebiet zwischen Ecke Hauff- und Sailerstraße, Wohnscheibe und Seniorenwohnanlage Eichendorffweg. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,16 ha.

Örtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist derzeit als Grünfläche festgesetzt und wird von der bestehenden, neugeschossigen Wohnscheibe Eichendorffweg 2,4,6,8 und der L-förmigen abgestuften Seniorenwohnanlage Eichendorffweg 10 umschlossen. Südlich wird die Grünfläche überwiegend von einer durchgehend angeordneten Laubbaumreihe mit Unterholz begrenzt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Wiesenfläche. Durch die bestehenden Fußwege ist der Bereich öffentlich zugänglich, wird jedoch aufgrund der fehlenden Attraktivität kaum genutzt.

Eigentum

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Privateigentum der Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG Allgäu.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Anlass der Planung ist der zunehmende Bedarf an altersgerechten Wohnnutzungen für den Stadtteil Sankt Mang, der aus der demographischen Entwicklung resultiert. Die Einrichtung einer Seniorenkurzzeitpflege ergänzend zur bestehenden Seniorenwohnanlage ist Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung. Hierbei sollen neben weiteren Miet- und Eigentumswohnungen zum betreuten Wohnen, eine Kurzzeitpflege im Erdgeschoss und ein Seniorenaufenthalt für die Bewohner und Besucher der Wohnanlage errichtet werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Ziele zu schaffen, ist eine Änderung des dort gültigen Bebauungsplanes erforderlich.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im Bestand und die Herstellung neuer Wohnnutzungen geschaffen. Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im Einvernehmen mit der Stadt Kempten können nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Einrichtungen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese den bestehenden Gebietscharakter des reinen Wohngebietes nicht beeinträchtigen. Die geplante Kurzzeitpflege, als ergänzende Nutzung zum Wohnen, dient der Betreuung der Bewohner der Seniorenwohnanlage und hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen sowie der Bauweise bestimmt. Durch die Festsetzungen wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die umgebende Bebauung abgestimmt und in den Gesamtzusammenhang der bebauten Umgebung eingefügt. Die zulässige Gebäudehöhe wird nach Süden hin abgestuft. Das Hauptgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 Metern, wird von der südlichen Grundstücksgrenze um 22,50 Meter abgerückt. Im Erdgeschoss sind untergeordnete Gebäudeteile mit einem Abstand von 19,50 Meter zur südlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Festsetzung gewährleistet einen verträglichen Abstand zur Bestandsbebauung und schafft einen harmonischen Übergang zu den Nachbargrundstücken.

Abstandsflächen

Durch die Planung ergibt sich westlich der dargestellten Baugrenze eine geringfügige Überschneidung der notwendigen Abstandsflächen. Aus diesem Grund werden die Abstandsflächen im Geltungsbereich abweichend zu den örtlichen Bauvorschriften nach Art 6. BayBO festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsfläche ergibt sich hierbei durch die festgesetzte Baugrenze im Plangebiet und das nach § 6 der Satzung geregelte Maß der baulichen Nutzung. Die Abstandsflächen werden in einem städtebaulich vertretbaren Maß festgesetzt, so dass keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung zu erwarten sind. Die Belichtung und Belüftung der Gebäude wird ausreichend gesichert, so dass im Bereich der notwendigen Fester und Aufenthaltsräume ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagerechten eingehalten werden kann.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze und Garagen

Die Anbindung der Neuplanung erfolgt über die bestehende Hauffstraße, wodurch das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf direktem Weg zur Seniorenwohnanlage geleitet wird. Über die festgesetzte Ein- und Ausfahrt wird die Zufahrt zur Tiefgarage gewährleistet.

Die notwendigen Bewohnerstellplätze werden aus flächensparenden Gründen in einer Tiefgarage unterhalb der vorgesehenen Bebauung untergebracht. Weitere oberirdische Stellplätze, wie bspw. Behindertenstellplätze sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig, um einen behindertengerechten Zugang zum Gebäude zu ermöglichen.

Leitungsrecht

Südlich und östlich der Baugrenze verläuft ein Mischwasserkanal des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU). Aus diesem Grund wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Unter- oder Überbauung dieser Leitung ist nicht möglich.

Von Norden nach Süden verlaufen eine Wasserleitung und ein Steuerkabel des KKU. Diese Leitungen kreuzen das geplante Baufenster und sollen im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden. Die Leitungstrasse wird im weiteren Verfahren abgestimmt und privatrechtlich gesichert.

Pflanzgebot

Durch die Planung ist eine Baum- und Strauchgruppe im Bereich der Zufahrt und eine kleine Baumgruppe mit Eichen südwestlich der bestehenden Wohnscheibe Eichendorffweg 2, 4, 6 und 8 betroffen. Der Verlust dieser Bestandsbäume soll im Bereich des festgesetzten Fußweges durch die Pflanzung heimischer Baumarten und Sträucher ersetzt werden. Zusätzlich entfallen nördlich der geplanten Tiefgarage drei hochstämmige Bäume. Durch entsprechende Pflanzungen sollen diese weiter nördlich ersetzt und dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Die Lage der Bäume kann im Rahmen der Neugestaltung der gesamten Grünanlage von den Darstellungen im Bebauungsplan abweichen. Der genaue Standort der Baumpflanzungen und die Angabe der Baumart, Wuchsklasse und Pflanzgröße sind mit dem zuständigen Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten abzustimmen.

Zu erhaltende Pflanzstrukturen

Der bestehende Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten werden. Aus diesem Grund sind die Bäume, bei denen dies möglich ist, im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet. Diese sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierdurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und die gewünschte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Im Zusammenhang mit der geänderten Dachform als Flachdach, wird zur Dachdeckung eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss gemindert und das Gebiet weiter durchgrünt.

Geländegestaltung

Das Gelände und das angrenzende Gebiet zeichnen sich durch ausdrucksvolle Geländeausformungen und reizvolle Wegeverbindungen aus. Die bewegte Topographie trägt wesentlich zur Eigenart des Plangebietes bei und soll durch eine behutsame Gestaltung gesichert werden.

Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	ca.	11.599 m ²
Davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	1.192 m ²
Davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca.	7.418 m ²
Davon öffentliche Verkehrsfläche	ca.	325 m ²
Davon private Verkehrsfläche	ca.	305 m ²
Davon privater Fußweg	ca.	551m ²
Davon öffentlicher Fußweg	ca.	319 m ²
Davon öffentliche Grünfläche	ca.	1.489 m ²

Gefertigt:

Bad Boll, den 07.02.2013



Dipl.- Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner
Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll
T 07164/14718-0; F 14718-18
info@m-quadrat.cc