

Stadt Kempten (Allgäu)
3. Änderung zum Bebauungsplan für das
Gebiet Am Göhlenbach

im Bereich südlich des Haubensteigweges und östlich des Arnikaweges

Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke
Bebauungsplansatzung
Begründung

13.01.2004

3. BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der letztgültigen Fassung und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung die 3. Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet Am Göhlenbach im Bereich südlich des Haubensteigweges und östlich des Arnikaweges als Satzung.

3.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung vom 13.01.2004 mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WR bezeichneten Bauflächen werden als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl (GRZ):

1. Entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben außer Ansatz:
 - die Grundflächen von Garagen und Carports, wenn deren Dachflächen erdüberdeckt und begrünt werden;

- die Flächen von Stellplätzen und Hauszugangswegen, wenn deren Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden;
 - die Grundflächen von Terrassen und Balkonen bis zu 30 m² , soweit sie nicht an die Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden;
- (2) Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse:
Entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.
Bei den zulässigen zwei Vollgeschossen (zwingend festgesetzt) ist die Errichtung von Baukörpern mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss oder mit Erdgeschoss und darüberliegendem Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich.
- (3) Firsthöhe:
Für die Hauptgebäude wird eine max. zulässige Firsthöhe von 7,60 m, gemessen von Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis Oberkante Dacheindeckung am First, festgesetzt.

§ 5

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Nach den Eintragungen in der Planzeichnung können die Gebäude in offener oder abweichender Bauweise errichtet werden.
Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind bei abweichender Bauweise die Hauptgebäude an der jeweils ostwärtigen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur westlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand nach Artikel 6 Abs. 3 BayBO zu berücksichtigen.
- (2) Anbauten am Hauptgebäude:
Balkone und Eingangsüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gebäudeanbauten mit verglasten Wänden und Dächern (z.B. Wintergärten) und einer maximalen Grundfläche von 15 m² können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden. Die materiell- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

§ 6

Flächen für Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 7

Führung von Versorgungsleitungen

Die Führung von Versorgungsleitungen hat aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zu erfolgen.

§ 8

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

An den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume folgender Art und Größe zu pflanzen:

Linden, Bergahorn und Spitzahorn.

-Pflanzgröße: Hochstämme mit Stammumfang von 16 bis 18 cm.

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen zu pflanzenden und bestehenden Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18 920 zu vermeiden.

Abgängige Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

§ 9

Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Befestigung von Garagenvorplätzen, privaten Stellplätzen und Hauszugängen mit wasserundurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Diese Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Pflaster mit offenen Fugen und Plattenbeläge mit Sickeröffnungen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen) zu befestigen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 10

Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu errichten.

(1) Dachneigung:

- bei Gebäuden mit EG und 1. OG: DN 20°

- bei Gebäuden mit EG und DG als Vollgeschoss: DN 30° bis 35°

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils mit einheitlicher Dachneigung zu errichten.

(2) Dachdeckung:

Die Satteldächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelrotem oder rotbraunem Farbton einzudecken.

(3) Dachüberstände an Traufe und Ortgang maximal 0,50 m.

§ 11

Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Fassadengestaltung insbesondere hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

§ 12

Einfriedungen

Zu den Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3.4 Schlussbestimmungen

§ 13

Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet Am Göhlenbach zwischen Enzianweg / Adenauerring, Göhlenbach, Haubensteigweg und Am Hohen Weg vom 19.12.1988 (letztenanntes Datum), rechtsverbindlich seit 09.06.1989, aufgehoben.

§ 14

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung (Satzung)

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

4. BEGRÜNDUNG

Das Grundstück Flurstück Nr. 3465/3, Gemarkung Kempten, stellt mit 4.302 m² nur noch eine Restfläche des ursprünglich ca. 1,2 ha großen Kudlich-Parks dar. Nach Aufgabe der Wohnnutzung wurde die Villa vor kurzem abgebrochen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Göhlenbach“ Ende der 80er Jahre wurden innerhalb des Park-Grundstücks drei Mehrfamilienhäuser mit zwei und drei Vollgeschossen plus zusätzlichem Vollgeschoss im Dachraum und Tiefgarage sowie im Süden eingeschossige Einfamilienhäuser ausgewiesen. Zwei Drittel der Fläche wurde nach Erschließung durch den Arnikaweg bebauungsplankonform bebaut. Das Restgrund-

stück weist vor allem in den Randbereichen eine größere Anzahl von Laub- und Nadelbäumen auf, die nach Bebauungsplan zu erhalten sind.

4.1 Planungserfordernis, städtebauliches Konzept und Grünordnung

Ein Investor hat ein Bebauungskonzept vorgelegt, das zehn zweigeschossige Gartenhofhäuser mit angeschlossenen Carports oder Garagen vorsieht. Die Häuser mit schlankem Grundriss sollen jeweils an der Ostgrenze bündig errichtet werden, wodurch flächensparendes Bauen möglich wird.

Durch die mittige Anordnung von Straße und Bebauung kann der überwiegende Teil des biotopkartierten Baumbestandes weitestgehend erhalten werden. Deren wertbestimmenden Merkmale sind der ökologische Ausgleich, das Stadtklima, Erhalt des Landschafts- und Stadtbildes sowie die Biotopverknüpfung.

Sechs Nadelbäume an der Ostgrenze können wegen des schlechten Zustands sowie Gefährdung der benachbarten Wohngebäude nicht erhalten werden.

Da durch den Erhalt eines großen Laubbaumes im Süden, der nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan nicht zu erhalten war, der Eingriff durch das Fällen von Bäumen nicht voll ausgeglichen werden kann, müssen 4 Laubbäume gepflanzt werden.

Die Führung der erforderlichen Stichstraße erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzfachkraft der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch die Anbindung der Erschließungsstraße, die auch als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird, entfallen zwei vorhandene Stellplätze an der Ostseite des Arnikawegs. Durch Einbeziehung eines Teilbereiches des Arnikawegs mit angrenzendem Flurstück Nr. 3465/9 in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können zwei Ersatzstellplätze auf öffentlichem Grund geschaffen werden.

Für das künftige Wohnquartier werden am Beginn der Stichstraße und an der Wendeanlage insgesamt fünf Besucherstellplätze nachgewiesen.

Da das vorgelegte Bebauungskonzept eine Bauform vorsieht, die im Fall einer konkreten Festschreibung im Bebauungsplan andere Möglichkeiten einer Bebauung ausschließen würde, werden nun die Festsetzungen in der Weise getroffen, dass auch andere Bauformen ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck wird der zu erhaltende Baumbestand festgeschrieben, die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und für die Bebauung eine überbaubare Grundstücksfläche fixiert, in der Baukörper als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (offene Bauweise), wie Ketten- oder Gartenhofhäuser (abweichende Bauweise) errichtet werden können.

Wesentliches Ziel der Planung ist, in diesem kleinen Bauquartier, das im vorhandenen Straßenraum nur unwesentlich in Erscheinung tritt, neben unterschiedlichen Bauweisen auch verschiedene Gebäudetypen auf kleinen wie auch großzügigen Grundstücken zu ermöglichen.

Im Bereich Haubensteigweg, Edelweißweg und Göhlenbach ist kein Kinderspielplatz vorhanden. Die nächsten sind an der Stadtbadstraße (Wohngebiet Jakobwiese) sowie östlich der Parkstraße die Calgeeranlage mit Bolz- und Spielplatz. Die Kinder bis 6 Jahren spielen noch im Hausgarten bzw. im verkehrsberuhigten Bereich vor der Türe. Für 6 bis 12-jährige gibt es im Nahbereich der Rottachau wie auch im „halböffentlichen“ Bereich am Reichelsberg große Freiräume (öffentliche Wege, im Winter auch Rodeln).

4.2 Erschließungskosten

Im erforderlichen Erschließungsvertrag zwischen Grundstückseigentümerin bzw. Bauträger und der Stadt Kempten (Allgäu) werden die notwendigen Maßnahmen wie Herstellung der Erschließungsstraße, mit Nachweis der zwei öffentlichen Ersatz-Pkw-Stellplätze an der Westseite des Arnikaweges, und die Kostenübernahme festgelegt.

4.3 Belange der Feuerwehr

Die An- und Zufahrt für schwere Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist grundsätzlich erforderlich.

Anforderungen:

- Zufahrtsbreite mind. 4,00 m;
- Durchfahrtshöhe mind. 4,00 m;
- Achslast mind. 10,0 to (Brückenklasse 30);

Die ungehinderte Zufahrt und Aufstellung der Einsatzfahrzeuge ist zu jeder Zeit sicherzustellen.

Für die Löschwasserversorgung sind öffentliche Oberflurhydranten in ausreichender Anzahl erforderlich. Diese Oberflurhydranten mit 2 oberen B-Abgängen und einer Leistung von mindestens 110 m³/h (entspr DN 80) sind in einer Entfernung von ca. 50 m bis 100 m zu den Bauobjekten auf einer ausreichend dimensionierten, nassen Ringleitung bereitzustellen.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Elektrische Energie

Die Versorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Bebauung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes.

4.4.2 Erdgas

Bei entsprechendem Interesse ist der Anschluss an das vorhandene Erdgasversorgungsnetz möglich.

4.4.3 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung und den Brandschutz des Baugebiets wird in die Erschließungsstraße eine Wasserleitung eingelegt.

4.4.4 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die vorhandenen Kanäle. Das anfallende Niederschlagswasser muß, soweit möglich, über Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken, dem Grundwasser zugeführt werden.

4.5 Kenndaten der Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches
davon sind:

ca. 0,46 ha

- Bauflächen ca. 0,37 ha
- Straßenverkehrsflächen ca. 0,09 ha
(einschließlich Verkehrsgrünflächen)