

# Stadt Kempten (Allgäu)

## 5. Änderung zum Bebauungsplan „Spatzenweg II“

im Bereich zwischen Fasanenweg, Drosselweg, Elsterweg und Spatzenweg

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

24.05.2006 / 25.07.2006 / 05.10.2006

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung.....</b>	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB.....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>1</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
	§ 2 Bestandteile.....	2
	§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans.....	2
	§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
	§ 5 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7, 8, 9 BauGB) .....	2
	§ 6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
	§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
	§ 8 Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	3
	§ 9 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 13 BauGB) .....	3
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>3</b>
	§ 10 Dächer (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	3
	§ 11 Geländegestaltung .....	4
	§ 12 Abstandsflächen.....	4
	§ 13 Ordnungswidrigkeiten.....	4
<b>4.4</b>	<b>Hinweis .....</b>	<b>4</b>
	Bestandsschutz.....	4
<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>5</b>
	FNP / LP .....	5
<b>5.2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>5</b>
	Lage / Größe.....	5
	Topographische und hydrologische Verhältnisse .....	5
<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen .....</b>	<b>5</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen.....	7
	Ver- und Entsorgung .....	7
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung.....</b>	<b>8</b>

## **1 Bebauungsplanzeichnung**

siehe Plan

## **2 Planzeichenerklärung**

siehe Plan

### **2.1 Festsetzungen**

### **2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

## **3 Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB**

siehe Plan

## **4 Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Spatzenweg II“ im Bereich im Bereich zwischen Fasanenweg, Drosselweg, Elsterweg und Spatzenweg als Satzung.

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 10.05.2005 (BGBl.I S. 1224).

#### Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

#### Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990.

#### Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl. S. 287).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Spatzenweg II“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen Fasanenweg, Drosselweg, Elsterweg und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Spatzenweg 21, 23 und 25, Fasanenweg 6, 8 und 10 und hat eine Fläche von ca. 000 ha.

## **§ 2 Bestandteile**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Spatzenweg II“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 24.05.2006 / 25.07.2006 und 05.10.2006.

## **§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplans „Spatzenweg II“ treten im Geltungsbereich dieser Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Spatzenweg II“ einschließlich der 2. Änderung außer Kraft.

## **§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Spatzenweg II“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 5 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7, 8, 9 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen werden als „Reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach §3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **§ 6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Grundflächenzahl GRZ / Geschossflächenzahl GFZ

Für die Grund- und Geschossflächenzahlen werden die Werte des § 17 BauNVO festgesetzt, soweit durch die Baugrenzen kein geringeres Maß zulässig ist.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist aus den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt und bezieht sich auf die hangaufwärts liegende Gebäudeseite.

### Wohneinheiten

Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

## **§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### Offene Bauweise

Nach den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO im gesamten Geltungsbereich.

### Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Hofflächen anzulegen.

## **§ 8 Garagen, Carports, Stellplätze**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **§ 9 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 13 BauGB)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist im Rahmen der Baugenehmigung in Abstimmung mit der Bauverwaltung festzulegen.

Die Höhenlage und Topographie der Grundstücke sind an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen, an den Grundstücksgrenzen ist die natürliche Geländehöhe beizubehalten.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 10 Dächer (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

#### Dachform:

Zulässig sind Satteldächer bei Giebelbreiten bis zu 11,50 m. Bei Hausbreiten bis zu 8,0 m sind auch Pultdächer zulässig.

Darüber hinaus sind Walm- und Flachdächer zugelassen.

#### Dachneigung:

Dachneigungen der Sattel- und Walmdächer sind mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig. Pultdächer sind mit einer maximalen Neigung von 8° zulässig.

#### Dachmaterialien:

Dachdeckung geneigter Dächer:

- Dachziegel und Betondachsteine;
- Blechdachdeckung in Grautönen bzw. Kupfer (Ausschluss von Titanzinkblech bzw. verzinktem Stahlblech).

Dachüberstand:

Zulässig maximal 0,50 m - senkrecht gemessen zur Außenwand.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind unzulässig. Ausgenommen sind Kamine und Überdachentlüftungsrohre.

Kniestock:

Die Kniestockhöhe wird begrenzt auf das Maß, das sich aus dem konstruktionsbedingten Querschnitt der Fußpfette ergibt, die auf der vorhandenen Erdgeschossdecke oder Attika liegen muss.

### **§ 11 Geländegestaltung**

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch und ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Lichtgräben zur Belichtung von Kellergeschossen sind nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) zulässig.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) zulässig.

### **§ 12 Abstandsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- € (zehntausend Euro) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer erlassenen örtlichen Bauvorschrift nach den §§ 10-12 zuwiderhandelt.

## **4.4 Hinweis**

### **Bestandsschutz**

Die vorhandenen baulichen Anlagen erhalten, unabhängig der getroffenen Festsetzungen, Bestandsschutz.

## **5 Begründung**

### **5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **FNP / LP**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen ausgewiesen.

### **5.2 Plangebiet**

#### **Lage / Größe**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im Norden vom Elsterweg, im Süden vom Fasanenweg, im Osten von den westlichen Grenzen der Grundstücke Spatzenweg 21, 23 und 25 und im Westen vom Drosselweg begrenzt und hat eine Fläche von ca. 00 ha. Nicht im Geltungsbereich liegen ferner die Grundstücke Elsterweg 1, Fasanenweg 2, 4, 6, 8, und 10.

#### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Das Gelände des Geltungsbereiches weist vom Drosselweg zum Spatzenweg hin eine unregelmäßige Neigung auf. Die Höhenlage liegt bei ca. 715 müNN bis ca. 705 müNN, wobei der Bereich zum Drosselweg hin die steilere Fläche darstellt.

Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

### **5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen**

Der Bebauungsplan Spatzenweg II (rechtskräftig seit 22.04.1966) mit Geltungsbereich zwischen dem Elsterweg, Spatzenweg, Fasanenweg und Drosselweg Westseite enthält keine Festsetzungen zur Dachgestaltung. Dies gilt für die abgewinkelten Kettenhäuser Fasanenweg 2 bis 10 und Spatzenweg 21 bis 25.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Spatzenweg II (rechtskräftig seit 07.01.1969) für den Bereich der Einzelhausbebauung entlang der Südseite des Elsterweges und Ostseite des Drosselweges wurde festgesetzt, dass diese Gebäude mit Flachdächern zu errichten sind. Dies gilt für die Häuser Elsterweg 1 bis 7, Drosselweg 40 und 42 sowie Fasanenweg 12.

Im nördlich angrenzenden Quartier wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Spatzenweg II im Bereich zwischen Spatzenweg, Elsterweg, Drosselweg und Im Thingers (rechtskräftig seit 06.10.1969) ebenfalls als Dachform Flachdach festgesetzt.

Vor 5 Jahren wurden von Hauseigentümern in diesem Bereich unter Hinweis auf Probleme mit der Flachdachabdichtung Anträge auf Errichtung geneigter Dächer gestellt.

Der Planungs- und Bauausschuss hatte seinerzeit für die Errichtung eines Satteldaches mit 12° Dachneigung beim Anwesen Spatzenweg 29 eine Befreiung nach Art. 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt und dem Bauantrag zugestimmt. Für die Errichtung von Walmdächern auf den Anwesen Spatzenweg 31 und Drosselweg 46 erfolgten weitere Zustimmungen.

Im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens hatte die Regierung von Schwaben angeregt, den Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung „Flachdach“ zu ändern, da mit der zunehmenden Zahl von Befreiungswünschen diese Festsetzung mehr und mehr die einmal ihr zugedachte städtebauliche Zielsetzung verlieren würde. Die Veränderung der Dachlandschaft würde in dem verhältnismäßig kleinen Plangebiet zur Änderung im Wesensgehalt der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Dachgestaltung führen.

Der Stadtrat hatte am 14.11.2002 beschlossen, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Spatzenweg II im Bereich zwischen Spatzenweg, Elsterweg und Im Thingers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von geneigten Dächern auf den vorhandenen Flachdächern zu schaffen.

Unter der Prämisse, dass die geneigten Dächer nur unwesentlich in Erscheinung treten, wurden je nach Hausgröße als mögliche Dachformen Satteldächer, Walm- und Zeltdächer (bei Gebäuden mit annähernd quadratischem Grundriss) mit der maximalen Neigung von 15° und einer geringstmöglichen Kniestockhöhe festgesetzt.

Die Errichtung der geneigten Dächer trägt unter anderem dem Wunsch Rechnung, unter dem neuen Dach Speicherraum zu schaffen. Für Aufenthaltsw Zwecke ist der gewonnene Raum wegen der geringen lichten Höhe nicht geeignet. Dachaufbauten sind unzulässig. Flachdächer sind weiterhin zulässig.

Aktuell liegen der Bauverwaltung nun zwei Bauvoranfragen vor, deren Eigentümer ebenfalls Probleme mit der Abdichtung wie auch mit dem Tragwerk der Flachdächer bei den Anwesen Elsterweg 3 und 5 haben und ein Satteldach mit einer Neigung von 15° bzw. ein geneigtes Dach mit mindestens 18° errichten wollen.

Die Eigentümer des Hauses Drosselweg 42 haben im Rahmen einer Vorabklärung mitgeteilt, dass sie ein Walmdach mit einer Neigung von 12° zur Sanierung des Daches und zur Schaffung von Speicherraum aufsetzen möchten. In dem Bauquartier zwischen Fasanen-, Drossel-, Elster- und Spatzenweg stehen 6 freistehende Einzelhäuser und 9 eingeschossige, winkelförmige Kettenhäuser.

Im Hinblick auf die städtebaulich ähnliche Situation mit dem Quartier nördlich des Elsterweges (4. Änderung des Bebauungsplanes). ist es aus Gründen des Gleichheitsprinzips ohne Störung des Siedlungsbildes vertretbar, auch im Quartier zwischen Elsterweg und Fasanenweg geneigte Dächer unter der oben angeführten Prämisse zuzulassen.

Der Bebauungsplan Spatzenweg II soll nun auch im o.g. Bereich in diesem Sinn geändert werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von geneigten Dächern schaffen. Zusätzlich zum Flachdach werden Satteldächer (begrenzt bis zu einer Hausbreite von 11,50 m, um somit die dadurch entstehenden Giebelhöhen aus Rücksicht gegenüber benachbarter



1-geschossiger Bebauungen städtebaulich einzuschränken) und Walmdächer mit einer maximalen Neigung von 15°, zugelassen. Entsprechend dem Wunsch der meisten Eigentümer der Winkelhäuser, keine geneigten Dächer auf ihren Häusern zu errichten, wird die Geltungsbereichsgrenze der 5. Änderung neu festgesetzt. Die Winkelhäuser dürfen demnach keine geneigten Dächer errichten und sollen auch zukünftig nur das Flachdach behalten.

Die Kniestockhöhe wird begrenzt auf das Maß, das sich aus dem konstruktionsbedingten Querschnitt der Fußpfette ergibt, die auf der Erdgeschossdecke oder der Attika liegen muss. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Dachaufbauten auf Grund ihrer geringen Dachneigung und des unauffälligen Erscheinungsbildes das Bild der homogenen Einzelhaussiedlung nicht beeinträchtigen und keine städtebaulichen Spannungen erzeugen.

Der Aufgabenbereich von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, auf eine Beteiligung im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde somit verzichtet.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die bisherige Festsetzung als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO wird auch in die 5. Änderung übernommen, da die bereits bestehenden Gebäude ausschließlich Wohngebäude sind und dies insgesamt dem gesamten Gebietscharakter entspricht (vgl. § 5).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung nach § 17 BauNVO beibehalten, damit sich die Bebauung städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt.

### **Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen**

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über den Drosselweg, Elsterweg und den Fasanenweg. Fußläufig und mit dem Fahrrad ist die Innenstadt über die Straße „Im Thingers“ erreichbar.

Die vorhandenen Wohngebäude sind alle über öffentliche Straßen erreichbar.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. § 8).

### **Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen).

#### Abwasserentsorgung:

Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist mit der Umplanung nicht verbunden.

#### Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz vorgenommen.

Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten. Die privaten Verkehrsflächen ohne entsprechende Wendemöglichkeit werden nicht angefahren. Hier ist der Abfall an den Sammeltagen an den jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraßen zur Abholung bereit zu stellen.

Fernmeldenetz:

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen.

Gasversorgung:

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der EKO (Erdgas-Kempten-Oberallgäu). In einem Teil des Geltungsbereichs können bereits Erdgasleitungen vorliegen, deren Bestand während der Bauarbeiten unbedingt zu sichern ist. Leitungspläne können jederzeit bei EKO, Kempten (Allgäu) eingesehen werden.

## **5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung**

Da der vorliegende Änderungsbebauungsplan lediglich im Rahmen der Dachgestaltung eine Erweiterung der bislang rechtskräftigen Festsetzungen vorsieht und das Plangebiet bereits seit mehreren Jahren abschließend bebaut ist, erfolgt kein Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum, so dass auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Erarbeitung eines Umweltberichts verzichtet werden kann.

Da die Freianlagen bereits seit mehreren Jahren gärtnerisch angelegt sind, wird auf grünodnerische Festsetzungen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Spatzenweg II im Bereich zwischen Fasanenweg, Drosselweg, Elsterweg und Spatzenweg verzichtet.