

# BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE HINTERE ROTTACH (ÖSTLICHER ABSCHNITT) UND ROTTACH IM BEREICH DER EHEMALIGEN GÄRTNEREI ZIEGLER

## 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### A – FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier z.B. 0,25

**0,45** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier z.B. 0,45

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. ein Vollgeschoss

+U Zusätzliches Vollgeschoss im Untergeschoss zulässig

+D Zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



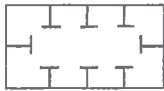
Verkehrsgrünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

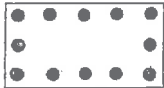


Vorhandener Überflutungsraum

**NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets



Hauptfirstrichtung

SD

Satteldach

**B - HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze

34 13

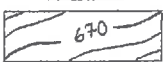
Flurstücksnummer (Gemarkung Kempten)



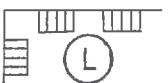
Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Vorgeschlagene Bebauung



Höhenlinien mit Meterangaben über Normalnull (NN.)



Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet Rottachtobel

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

**2. SATZUNGSTEXT**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 Baugesetzbuch 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 folgenden Bebauungsplan als Satzung.

## **2.1 Allgemeine Vorschriften**

### § 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung des Stadtplanungsamtes vom 16.01.2001 / 18.06.2001 mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

## **2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA bezeichneten Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- (2) Pro Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.

### § 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, soweit sie dem Stellplatznachweis dienen;
    - die Grundflächen von Zufahrtsflächen, Stellplätzen und von Zugangswegen, wenn ihre Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden;
    - die Grundflächen von Terrassen bis zu maximal 30 m<sup>2</sup>, soweit sie nicht an die Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden;
- (2) Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse:  
Entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

#### Traufhöhe:

Die mit der Geschosszahl I+D ausgewiesenen Baukörper können an der Südseite zweigeschossig in Erscheinung treten, dabei wird eine Traufhöhe von maximal 6,5 m, gemessen von der EG-Rohfußbodenoberkante bis zur Unterkante Dachhaut festgesetzt.

- (3) Bei der GRZ- und GFZ-Berechnung ist dem Baugrundstück der angrenzenden in der Bebauungsplanzeichnung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesene Teilbereiche, in entsprechender Breite, zuzurechnen.
- (4) **Höheneinstellung und Lage der Gebäude:**  
Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist dem vorhandenen Geländeverlauf unter Berücksichtigung der Straßenhöhe anzupassen. Die EG RFB-OK darf nicht mehr als 0,4 m über der höherliegenden Straßenkante auf Höhe der Hauptgebäudeecke liegen.

#### § 5

##### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Bauweise entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.
- (2) Gedeckte und offene Laubengänge sowie Gebäudeanbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) mit einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> können außerhalb der Bauflächen ausnahmsweise zugelassen werden.  
Straßenseitige Windfanganbauten und Eingangsbereiche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Straßengrenzungsline zulässig.

#### § 6

##### Führung von Versorgungsleitungen

Die Führung von Versorgungsleitungen hat ausschließlich unterirdisch zu erfolgen.

#### § 7

##### Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen.
- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in den straucharmen Bereichen Sträucher zu pflanzen. Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind unzulässig.
- (3) Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- (4) **Fristen:**  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind im auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Jahr durchzuführen.
- (5) **Gehölzpflege:**  
Die vorhandenen und zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

§ 8  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen wird folgendes festgesetzt:

- (1) Gartenflächen sind als Streuobstwiesen mit krautreichem Extensivrasen (maximal 3 – 4 Schnitte/Jahr) anzulegen und dürfen nur extensiv genutzt werden.
- (2) Offener Boden (z.B. Beete), das Errichten von Kompostlegern, Hütten und Gewächshäusern, sowie von Terrassen ist unzulässig.

§ 9  
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das natürliche Rückhaltevermögen des Überschwemmungsgebietes darf nicht verändert werden.

§ 10  
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 und Plattenbeläge mit Sickeröffnungen oder Sickerfugen von mindestens 10 mm Breite, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen) zu befestigen.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

§ 11  
Dachgestaltung und Kniestockhöhe

- (1) Für die Neubebauung mit Hauptfirstrichtung Ost-West:
  - Dachneigung der Dachfläche südseitig 45°, nordseitig 30° bis 35°;
  - Kniestock nordseitig maximal 0,9 m, gemessen von der DG-Rohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren;
  - Die Länge des Hauptfirstes wird bei den Einzelhäusern auf maximal 14 m und beim Doppelhaus auf maximal 18 m begrenzt.
- (2) Für die Bauflächen Hintere Rottach 7 und 11 wird eine Dachneigung bis 45° zugelassen.

§ 12  
Geländegestaltung

Die Geländegestaltung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Das Gelände muss an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergehen.

§ 13  
Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

**2.4 Schlussbestimmungen**

§ 14  
Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Mariaberger Straße vom 19.11.1962, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 18.02.1964, Nr. XX 3683/63, aufgehoben.

§ 15  
Inkräfttreten der Satzung

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

**3. BEGRÜNDUNG:**

3.1 Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Die bis vor wenigen Jahren erwerbsgärtnerisch genutzten Grundstücke Flst.Nr. 3412/1 und 3413 (Gemarkung Kempten) im Talauenbereich der Rottach sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 19.11.1962 als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen mit dem Hinweis Gärtnerei. Die nächstgelegene Bebauung ist zur Mariaberger Straße orientiert und befindet sich oberhalb des Steilhanges.

Die winkelförmig ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche für eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung bezog sich auf die Betriebsgebäude, wobei vier der in späteren Jahren errichteten Gewächshäuser außerhalb des Baufensters genehmigt wurden. Im Bebauungsplan ist eine von der Mariaberger Straße abzweigende 5,0 m breite Straße festgesetzt, deren Führung durchgängig bis zur Bebauung an der Hinteren Rottach vorgesehen war. Die bestehende Zufahrt ist jedoch zum Teil nur 2,8 m breit und weist eine Längsneigung von bis zu 17 % auf. Die Führung ist unübersichtlich, Begegnungsverkehr nicht möglich.

Ein Bauträger beabsichtigt nun die Errichtung von sechs Einzelhäusern und einem Doppelhaus mit Niedrigstenergiehaus-Standard als Pilotprojekt. Die Gebäude mit Südorientierung können durch Zulassung einer Traufhöhe von bis zu 6,5 m zweigeschossig in Erscheinung treten. Die Dachgeschosse werden somit als zusätzliche Vollgeschosse zugelassen.

Der Nachweis der Kfz-Stellplätze erfolgt auf den Baugrundstücken in Garagen bzw. auf oberirdischen Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erschließung und Bebauung hat der Stadtrat am 08.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen der Straße Hintere Rottach (östlicher Abschnitt) und Rottach im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Ziegler beschlossen, der den Bebauungsplan vom 19.11.1962 im überplanten Bereich aufhebt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind ca. 60 % der Gesamtgrundstücksfläche (11.264 m<sup>2</sup>) als Wohnbaufläche, die restliche Fläche als Grünfläche dargestellt. Die nun vorgesehene Bebauung liegt innerhalb der Wohnbaufläche, die Gärten teilweise in der Grünfläche. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem vorbereitenden Bauleitplan.

### 3.3 Immissionsschutz

Zu den zwei benachbarten Gewerbebetrieben Mariaberger Straße 33, Autohaus Hermann und Haus Nr. 37 (Reinigungsbetrieb Gruber) wurde vom Amt für Umwelt- und Naturschutz festgestellt, dass durch die durch diese Betriebe – unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen – hervorgerufenen und auf das tiefer liegende Wohngebiet einwirkenden Immissionen das gesetzlich zulässige Maß nicht überschritten wird. Da sich subjektiv empfundene Belästigungen jedoch nicht immer an den gesetzlich zulässigen Lärm- und Geruchsmissionen orientieren, wird auf diese vorhandenen Gewerbebetriebe hingewiesen.

### 3.4 Erschließung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene, durchgängige Verbindungsstraße widerspricht den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie der Eigenart der Landschaft in ihrer Aufgabe als Erholungsgebiet. Für die Erschließung der beiden vorhandenen Häuser, sowie der vorgesehenen acht Hauseinheiten mit eben so vielen Wohnungen ist die vorhandene Straße im Hangbereich auszubauen, bis in den Baubereich zu verlängern (ca. 110 m) und mit einer Wendeanlage auszustatten.

Eine Untersuchung durch ein Ingenieurbüro hat ergeben, dass die Verbreiterung der vorhandenen Fahrstraße an einer geeigneten Stelle von 2,8 m auf 4,5 m machbar ist, so dass Begegnungsverkehr an dieser Ausweichstelle ermöglicht wird ist. Die Abflachung der Längsneigung auf 12 %, sowie die Schaffung einer durchgehenden Sichtbeziehung auf dem vorhandenen Straßenstück ist technisch sinnvoll machbar. Für diese Maßnahme reicht die zur Verfügung stehende städtische Fläche aus.

Der vorhandene Weg, der auch der Zufahrt zweier vorhandener Garagen dient, wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die sich als Fußweg nach Westen fortsetzt. Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Straßenanbindung zur Mariaberger Straße wird die Zahl der zulässigen Wohneinheit auf eine pro Haus begrenzt.

### 3.5 Natur und Landschaft

Das ehemalige Gärtneireigelände befindet sich im Auenbereich der Rottach und ist räumlich gesehen noch dem Biotopkomplex „Rottachtobel“ zuzuordnen. Teile davon befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Rottachtobel“. Der überwiegende Teil der geplanten Gebäude liegt im Bereich der Gewächshäuser. Die Straßenverlängerung verläuft im bisher bebauten bzw. befestigten Bereich. Die Freilandflächen im Südwesten (innerhalb des LSG) und im Südosten wurden intensiv bewirtschaftet.

Die bauliche Nutzung in den bisher unbebauten Bereichen sowie in der beanspruchten LSG-Fläche ist innerhalb der Grundstücke auszugleichen. Dies erfolgt durch Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb denen folgende Maßnahmen festgesetzt werden:

- Gartenflächen als Streuobstwiesen mit Extensivrasen anlegen und extensiv nutzen;
- Ausschluss von offenem Boden und baulichen Anlagen;
- Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Ausweisung eines 10 m breiten uferbegleitenden Streifens mit Bindung für die Pflanzung von Sträuchern und für die Erhaltung der Gehölze sowie Verbot von Geländeänderungen. Pflanzung mindestens eines Laubbaumes pro Grundstück.

### 3.6 Belange der Wasserwirtschaft

Das Gelände ist in Richtung Osten zur Rottach flacher geneigt und die Uferhöhe ist so niedrig, dass es bei Extremabflüssen zur Überflutung der gewässernahen Grundstücksteile kommt. Der in der Planzeichnung ausgewiesene Überflutungsraum darf nicht verändert werden. Der Ist-Zustand des Geländes ist durch Urgeländetachymetrie sowie der Hochwasserabfluss durch hydraulische Berechnung, erstellt durch das Ingenieurbüro IWA vom 21.09.2001, dokumentiert. Nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen und der Außenanlagen ist im Zweifelsfall eine Kontrolltachymetrie des Überflutungsraumes dem Wasserwirtschaftsamt Kempten vorzulegen. Hinsichtlich des an Wildbächen im üblichen geforderten Freibordmaßes, das der Hochwasserhöhe noch zugeschlagen wird, ist die Höhenlage des gebäudeumfassenden Terrains der drei nordöstlichen Baukörper mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren für die Hochbaumaßnahmen ist das Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen. Mit der Zustimmung des Wasserwirtschaftsamt (Schreiben vom 19.10.2000 und 27.09.2001) zur Ausweisung der geplanten Bebauung im Bebauungsplan erwächst dem Bauträger und seinen Rechtsnachfolgern kein Anspruch auf Wildbachverbauung. Sollte eine Verbauung notwendig werden, wird dies nur unter Kostenbeteiligung der Vorgenannten geschehen. Hinsichtlich der zu erwartenden Einleitung von Regenwasser in die Rottach ist im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren eine Gegenüberstellung der Abflussmengen des Status Quo und des Planungszustandes notwendig. Die Abflussmengen sind nach ATV 153 zu berechnen.



### 3.7 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwässer werden über einen Anschlusskanal mit Querung der Rottach (Düker) zum Hauptabwasserkanal des ZV.-Abwasserverband Kempten (Allgäu) abgeleitet. Unverschmutztes Regenwasser ist weitestgehend zu versickern. Bei einer Regenwassereinleitung in die Rottach ist eine Gegenüberstellung der Abflussmengen aus dem Baugebiet des Status Quo und des Planungsstandes notwendig. Mehrungen sind durch Rückhaltemaßnahmen (z.B. Zisternen) auszugleichen.

### 3.8 Belange der Feuerwehr

Anforderungen für die An- und Zufahrt schwerer Lösch- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr:

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

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

### 3.9 Kenndaten der Planung

a) Bauflächen	ca. 0,85 ha
b) öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrünflächen)	ca. 0,20 ha
c) Fläche mit Bindung für Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	ca. 0,19 ha
Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 1,24 ha
Innerhalb der o.g. Flächen a) und c) liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,30 ha

## 4. VERFAHRENSVERMERKE:

### 4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 08.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 09/01 vom 16.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

### 4.2 Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung der Bürger erfolgte im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 04.02.2002 bis einschließlich 18.02.2002.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 21.03.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2001 / 18.06.2001 beschlossen.

### 4.3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2001 / 18.06.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2002 bis einschließlich 14.05.2002 öffentlich ausgelegt.

### 4.4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 10.10.2002 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.2001 / 18.06.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kempten (Allgäu), den *11. 10. 2002*  
Stadt Kempten (Allgäu)

*Ulrich Netzer*  
Dr. Ulrich Netzer  
Oberbürgermeister *U. Netzer*



### 4.5 Ausfertigung

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Straße Hintere Rottach (östlicher Ast) und Rottach im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Ziegler bestehend aus der Bebauungsplanzeichnung des Stadtplanungsamtes, dem Satzungstext und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kempten (Allgäu), den *11. 10. 2002*  
Stadt Kempten (Allgäu)

*Ulrich Netzer*  
Dr. Ulrich Netzer  
Oberbürgermeister *U. Netzer*



### 4.6 Bekanntmachung – Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 10.10.2002 wurde im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) Nr. 31/02 am 18.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kempten (Allgäu), den *24. 10. 2002*  
Stadt Kempten (Allgäu)

*Ulrich Netzer*  
Dr. Ulrich Netzer  
Oberbürgermeister *U. Netzer*

