

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HEILIGKREUZER STRASSE, BUSSARDWEG, FALKENWEG UND SPATZENWEG

3. BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der letztgültigen Fassung, 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 den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Heiligkreuzer Straße, Bussardweg, Falkenweg und Spatzenweg als Satzung.

3.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung des Stadtplanungsamtes vom 24.06.2003 / 18.09.2003 mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

(1) Zulässige Grundfläche (GR):

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben außer Ansatz:

- die Grundflächen von Garagen und Carports bis zu drei Einheiten;
- die Grundflächen von mehr als drei aneinandergereihten Garagen und Carports, wenn deren Dachflächen erdüberdeckt und begrünt werden;
- die Grundflächen von Stellplätzen und Hauszugangswegen, wenn deren Oberflächen wasserdurchlässig befestigt werden;
- die Grundflächen von Terrassen und Balkonen bis zu 20 m², soweit sie nicht an die Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden;

(2) Vollgeschosse:

Ausnahmsweise können Baukörper im Bereich der ausgewiesenen Einzel- und Doppelhausbebauung, bei denen 1 Vollgeschoss (I+D) zulässig ist, mit einem Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn sich dies aus dem natürlichen Hangverlauf ergibt und die festgesetzte maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe eingehalten wird.

(3) Höhe baulicher Anlagen:

Für die Hauptgebäude werden die in der Planzeichnung eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhen als Höchstmaß festgesetzt.

Vor Baubeginn wird die Höhe der baulichen Anlagen einschließlich des Schnurgerüstes grundsätzlich von der Stadt Kempten (Allgäu), Bürger-Service-Bauen festgelegt bzw. abgenommen.

Dies gilt auch für Vorhaben nach Art. 64 BayBO (Freistellungsverfahren).

§ 5

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Bauweise entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- (2) Anbau am Hauptgebäude:
Balkone und Eingangsüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gebäudeanbauten mit verglasten Wänden und Dächern (z.B. Wintergärten) mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden. Die materiellrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

§ 6

Flächen für Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig.
Stellplätze sind auch vor den Garagen mit einem Stauraum von mindestens 5,0 m zulässig.
- (2) Benachbarte Garagen und Carports, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind als einheitlich gestaltete Baukörper auszuführen.

§ 7

Führung von Versorgungsleitungen

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

§ 8

Grünordnerische Maßnahmen, Pflanzgebote und Erhaltung von Bäumen

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

Öffentlicher Bereich (Straßenbegleitgrün)

1. An den mit a gekennzeichneten zehn Standorten sind Säulenebereschen der Wuchsklasse II, St.-Umfang 16/18, H 3 x v. mit Ballen zu pflanzen.
2. An den mit b gekennzeichneten zwei Standorten sind Feldahorn der Wuchsklasse I, St.-U. 16/18, H 3 x v. mit Ballen zu pflanzen.
3. An den mit c gekennzeichneten drei Standorten sind Bergahorn der Wuchsklasse I, St.-U. 16/18, H 3 x v. mit Ballen zu pflanzen.

Die Straßenbegleitgrünflächen als Sonderstandorte der vorgenannten Bäume sind mit Landschaftsrasen auf Magerboden einzugrünen. Diese Bereiche sind auf einer Fläche von mindestens 2.0m x 2.0m leitungsfrei zu halten. Es dürfen nur Baumsubstrate in Anlehnung an die ZTV-Vegtra Mü eingebaut werden.

Privater Bereich

1. An den mit d gekennzeichneten zwei Standorten sind Säulenebereschen der Wuchsklasse II, St.-Umfang 16/18, H 3 x v. mit Ballen zu pflanzen.
2. An dem mit e gekennzeichneten Standort ist eine Vogelbeere oder Vogelkirsche der Wuchsklasse II, St.-U. 16/18, H 3 x v. mit Ballen zu pflanzen.
3. An dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich mit Bindung für die Pflanzung von Sträuchern ist eine dicht wachsende Hecke zu pflanzen.

(2) Erhaltung von Bäumen:

Die im Bebauungsplan eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu vermeiden. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

§ 9

Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 a BauGB, § 8 a ff BnatSchG)

Zuordnung von Ausgleichsflächen, Durchführung und Kosten:

Für ca. 0,53 ha Fläche, auf denen durch die Wohnbebauung und Erschließungsflächen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden und Umweltfaktoren nachhaltig verändert werden, sind Ausgleichsflächen erforderlich.

Die im Planungsgebiet betroffenen Flächen lassen sich in Bereiche geringer (Kategorie I) Bedeutung zuordnen. Der zur Berechnung verwendete Kompensationsfaktor ist 0,5. Es werden ca. 2.620 m² Ausgleichsflächen benötigt. Im Sinne des § 1 a BauGB wird für den Eingriff, verursacht durch Bauvorhaben, ein Kostenerstattungsbetrag erhoben, der entsprechend der Kostenerstattungssatzung der Stadt Kempten (Allgäu) erhoben wird. Mit Beginn der Erschließung des Wohngebietes müssen die durch Eingriffe erforderlichen Ausgleichsflächen und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kempten-Südwest, Teilbereich A für das Gebiet Moosers vom 14.09.2000 / 05.11.2001 nachgewiesen werden (Abbuchung aus dem Ökokonto).

§ 10
Maßnahmen zur Erhaltung der
Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster und Plattenbeläge mit Sickeröffnungen oder Sickerfugen, Rasenpflaster, Rasenwabensteine).

3.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 11
Dächer

- (1) Die Satteldächer der Wohngebäude sind mit der in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) eingetragenen Dachneigung und Hauptfirstrichtung zu errichten. Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils in einheitlicher Dachneigung zu errichten.
Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu erstellen. Bei mehr als drei Einheiten in einer Reihe sind die Flachdächer extensiv zu begrünen.
- (2) Bei den zwei südlichen Hausgruppen (DN max. 18°) wird eine maximale Firsthöhe von 7,6 m über Erdgeschossrohfußbodenoberkante festgesetzt. Bei den fünf nördlichen Hausgruppen wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m über Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
Die Doppelhäuser sind mit einer maximalen Wandhöhe von 3,75 m, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand, bzw. der Stütze unter der Fußfette mit der Dachhaut, zu errichten.
- (3) Dachgauben sind nur mit stehendem Format und Satteldach zulässig. Zwischen Gaube und Giebelwand muss ein Mindestabstand von 1,20 m eingehalten werden.

§ 12
Fasadengestaltung

Die Fasadengestaltung ist innerhalb der Hausgruppe und beim Doppelhaus insbesondere hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

§ 13
Geländegestaltung

Die Geländegestaltung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Das Gelände muss an der Grenze zum Nachbargrundstück höhengleich übergehen. Bei ungünstigem Gelände können ausnahmsweise Stützmauern bis 0,70 m Höhe zugelassen werden.

§ 14
Einfriedungen

Zu den Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig und müssen zur Straßenbegrenzungslinie (=Grundstücksgrenze) einen

Abstand von 0,50 m einhalten. Die Einfriedung von Garagenvorplätzen und Stellplätzen ist nicht zulässig.

3.4 Schlussbestimmungen

§ 15

Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet am Falkenweg vom 23.01.1968, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.08.1968, Nr. XX 804/68 und des Bebauungsplanes Thingers-Nord vom 11.12.1967 mit 4. Änderung vom 19.06.1978 aufgehoben.

§ 16

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (Satzung)

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

4. BEGRÜNDUNG

Das Areal der „Specht-Villa“ mit 1,27 ha Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet am Falkenweg vom 23.01.1968. Entsprechend der bisherigen Bebauung ist nur eine Baufläche von ca. 2.500 m² ausgewiesen, die das erdgeschossige Einzelhaus mit zusätzlicher Umgriffsfläche berücksichtigt. Der Bewuchs hat sich innerhalb von ca. 50 Jahren zu einem Wald (überwiegend Laubgehölze) mit einer Lichtung im inneren Bereich entwickelt.

Dieses ursprünglich im Außenbereich liegende Grundstück ist zwischenzeitlich von Wohnbebauung umschlossen. Das im Osten anschließende Nachbargrundstück (Flst.Nr. 3087 mit 482 m²) wurde zuerworben und in das Planungsgebiet einbezogen. Die im Norden angrenzende städtische Dreiecksfläche ist im Bebauungsplan Thingers-Nord vom 11.12.1967 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, auf der zwischenzeitlich Bäume gepflanzt wurden.

Die in Kürze auslaufende, ausschließlich Wohnzwecken dienende Nutzung der Villa, ermöglicht nun eine Neuordnung des Planungsgebietes zur Entwicklung einer Wohnbebauung unter Wahrung und Fortführung des Wohngebietscharakters.

4.1 Planungserfordernis

Das Privatgrundstück wurde vor kurzem an die Wohnbau GmbH Otto Riedler veräußert. Der Bauträger beabsichtigt im Planungsgebiet die Errichtung von 40 real geteilten Familienheimen in Form von Reihen-, Doppel- bzw. Einzelhäusern. Mit Schreiben vom 05.06.2003 hat der Bauträger den Bebauungsvorschlag eingereicht und die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erschließung und Bebauung hat der Stadtrat am 03.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Heiligkreuzer Straße, Bussardweg, Falkenweg und Spatenweg beschlossen, der den Bebauungsplan für das Gebiet am Falkenweg vom 23.01.1968 aufhebt.

Das nördlich angrenzende städtische Grundstück Fl.Nr. 3081, Gemarkung Kempten, ist im Bebauungsplan Thingers-Nord vom 11.12.1967 als öffentliche Grünfläche

ausgewiesen. Zur Errichtung weiterer öffentlicher Stellplätze und eines Standorts für Wertstoff-Sammelcontainer wird diese Dreiecksfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet. Errichtung von zweigeschossigen Reihenhäusern, eingeschossigen Doppel- bzw. Einzelhäusern mit teilweise freiem Untergeschoss und einem zusätzlichem Vollgeschoss im Dachraum. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt in Form von Garagen und privaten Stellplätzen, für Besucher werden 10 öffentliche Stellplätze, die Bestandteil der Erschließungsanlage sind, vorgesehen.

Aufgrund der nach Westen orientierten Hanglage, wie auch der städtebaulichen Konzeption, soll im westlichen Teil des Planungsgebietes mit der Reduzierung der Gebäudehöhen von zweigeschossiger auf 1+D-geschossige Bauweise eine insgesamt harmonische Bebauung des Gebietes erreicht werden. Daneben wird die Schließung einer zum großen Teil als Baulücke anmutenden Fläche auf einem städtebaulich relevanten Grundstück innerhalb eines bestehenden Wohngebietes erreicht.

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Stellung der baulichen Anlagen, Fassaden und Dachgestaltung sind so definiert, dass sich die Neubebauung harmonisch in das gewachsene Ortsbild integriert. Gleichwohl soll innerhalb des geplanten Wohngebietes eine städtebaulich homogene Bebauung erzielt werden.

Stellplätze und Zufahrten sowie die im Planungsvorschlag für alle Häuser vorgesehenen Privatwege werden mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet, so dass der Versiegelungsgrad des Planungsgebietes so gering wie möglich gehalten wird. Die öffentlichen Park- und Besucherstellplätze sollen durch Baumpflanzungen und Grünflächenansaat untergliedert werden. Sie dienen zum einen der Erlangung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes, zum anderen der Durchgrünung des Planungsgebietes.

4.3 Planungsziel

Angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung ökologischer, gestalterischer, infrastruktureller und verkehrlicher Faktoren und Belange.

Die Wohnbauentwicklung erfolgt in Anlehnung an bereits vorhandene Erschließungsanlagen sowie in durchgängiger Integration an infrastrukturell vorhandene Einrichtungen wie z.B. ÖPNV, Kindergarten und Schule.

4.4 Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch eine neue Erschließungsstraße, die im Süden am Falkenweg beginnt und sich bis zur Nordgrenze erstreckt, dann den städtischen Fußweg (Fl.Nr. 3088/1) begleitet um in der Nordostecke in die Heiligkreuzer Straße einzumünden, verkehrstechnisch erschlossen. Da es sich hier um eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen handelt, wird diese als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. In verkehrsberuhigten Bereichen erfolgt keine Trennung der Verkehrsarten Fußgänger- und Fahrzeugverkehr, wodurch sich ausgewogene Nutzungsmöglichkeiten unter dem Aspekt höherer Verkehrssicherheit, insbesondere für Kinder ergeben. An Stelle des Gehweges werden Straßenbegleitgrünstreifen und öffentliche PKW-Stellplätze in zusätzlichen Parkstreifen und Parkbuchten entstehen. Die Verhaltensvorschriften der Verkehrsteilnehmer sind in der Straßenverkehrsordnung (StVO) festgelegt. Die Reihenhauszeilen werden über die privaten Wohnwege angebunden. Die Einzel- und Doppelhäuser liegen direkt an der Erschließungsstraße. Die

Ausführung der Erschließungsstraße mit Baumpflanzungen sowie die Ausstattung des Kinderspielplatzes wird im Erschließungsvertrag festgelegt. Am Spatzenweg werden auf städtischem Grund eine Parkbucht und ein Wertstoffcontainerstandort ausgewiesen. Der Gehweg wird verlegt.

4.5 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Im Nahbereich des Planungsgebietes befindet sich östlich der Heiligkreuzer Straße eine größere öffentliche Spiel- und Freizeitanlage, die Teil des Naherholungsgebietes Schwabensberger Weiher ist.

4.6 Grünordnung

Bei dem waldartigen Baumbestand handelt es sich um einen ca. 50 jährigen Baumbestand mit ca. 70% Nadel- und 30% Laubbäumen. Wegen nicht erfolgter Pflegemaßnahmen steht der Baumbestand überwiegend sehr dicht. Die Bäume sind sehr hoch gewachsen und weisen verhältnismäßig schwache Stämme auf. Die Laubgehölze bildeten fast ausnahmslos so genannte Zwiesel, so dass ein Freistellen von Bäumen, also der Erhalt nur einzelner Bäume zwischen der Bebauung aus biologisch-statischer Sicht nur begrenzt möglich ist.

Bei einer Erschließung und Bebauung sind höhere Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu stellen. Die Naturschutzbehörde hat der Bebauung nur zugestimmt, wenn die wenigen erhaltenswerten Bäume, die freigestellt werden können, erhalten werden. Die Eichengruppe im mittleren Bereich des Reihenhausquartiers, ein mehrstämmiger Ahorn östlich der vorhandenen Villa wie auch eine Blutbuche im Bereich der Doppelhausbebauung können wegen der geringen Abstände zu den geplanten Gebäuden bzw. Erschließungswegen nicht erhalten werden. Die Anordnung des Kinderspielplatzes im Nordwesten kommt dem Anliegen der Nachbarn entgegen und wird von der Naturschutzbehörde begrüßt.

Die ökologischen Eingriffe durch die geplante Erschließung und Bebauung sind auszugleichen. Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 2.620 m². Da diese Ausgleichsfläche im Planungsgebiet nicht geschaffen werden kann, muss für Ausgleichsmaßnahmen des städtische Ökokonto „Moosers“ herangezogen werden. Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vom Bauträger zu tragen.

Grünordnerische Maßnahmen sind zur Eingrünung des neuen Wohngebietes erforderlich:

- Anpflanzen von fünfzehn Laubbäumen in Straßenbegleitgrünstreifen;
- Anpflanzung von drei Laubbäumen;
- Flachdächer von mehr als drei Garageneinheiten in Reihe sind extensiv zu begrünen;
- Erhalt der in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume;

4.7 Belange der Feuerwehr

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

- 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.

4.8 Ver- und Entsorgung

4.8.1 Elektrische Energie

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über ein zu verlegendes Niederspannungskabelnetz mit Anschluss an eine benachbarte Trafostation.

4.8.2 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung und den Brandschutz des Wohngebiets wird in die geplante Straße eine Wasserleitung eingelegt. Für die Löschwasserversorgung sind ausreichend öffentliche Oberflurhydranten zu installieren.

4.8.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die vorhandenen Kanäle in der Heiligkreuzer Straße, im Falkenweg bzw. Spatzenweg. Die Entsorgung der Reihenhausgruppen erfolgt über private Anschlussleitungen in den Wohnwegen. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern.

4.9 Kenndaten der Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 1,63 ha
davon sind:	
- Bauflächen	ca. 1,06 ha
- Straßenverkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	ca. 0,31 ha
- Öffentliche Grünflächen	ca. 0,26 ha