

Antrag auf Änderung
des Bebauungsplans
„Heiligkreuz-Süd“ zur
Erhöhung der festgesetzten Traufhöhe;
Beschluss

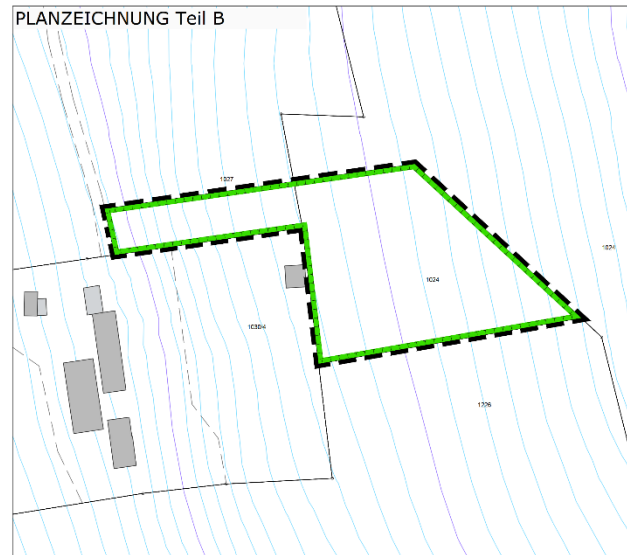
Planungs- und Bauausschuss am 23.09.2021



1. PLANZEICHNUNG Teil A



PLANZEICHNUNG Teil B



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - WP Reihenwohngelände
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,8
 - 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss
 - maximaler Gebäude-Höhenmaß, hier 13,00 m NN+2019
 - maximaler Traufhöhe, hier 3,00 m ü DK 8/9
 - maximaler Firsthöhe, hier 7,05 m ü DK 8/9
- 2.1.3 Bauweise, Bauförmen, Sockelgruppen
 - o Offene Bauweise
 - △ mit Einzelbauwerk zulässig
 - Baugrenze
 - Fassadenführung
- 2.1.4 Flächen für Versorgungszwecke
 - o Versorgungszwecke Einzelstelle
- 2.1.5 Verkehrsflächen
 - o Öffentliche Verkehrsfläche
 - o Stellflächen für öffentliche Verkehrsmittel
 - o Private Verkehrsfläche
 - o Private Verkehrsfläche, hier Hauptplatz
 - o Einbahnstraße
 - o Schilder für Anfahrtsicht, hier 30m, Scheinwerferhöhe
- 2.1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - o Abkürzung Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
 - o Abkürzung Abwasserleitungen
 - o Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Beschriftung und Schutzmarkierung
 - o Abkürzung Abwasserleitungsmarkierung
- 2.1.7 Grünflächen
 - o Öffentliche Grünfläche

- 2.1.8 Pflanzungen, Nutzungsgruppen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - o Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - o offener Baum, hier: Mulchbaubereich
 - o Laubbäume
 - o Laubbäume
 - o offener Baum, hier: Obstbaum
 - o Laubbäume
- 2.1.9 Sonstige Planzeichen
 - o Über die kommunalen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
 - o Abgrenzung untergesetzlicher Nutzung, z.B. von Baugruppen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugewebes
 - o Umgestaltung von Flächen für Gärten und Grün
 - o Mit dem Plan- und abgrenzenden zusammenhängende Flächen
 - o Umgestaltung von Flächen für Nutzungszwecke (z.B. für Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)
 - o Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung festhalten sind
- 2.2 Örtliche Bauvorschriften
 - o Bauverbot
- 2.3 Nachrichtliche Übernahmen
 - o Bauverbot
 - o Umgestaltung von Umkehrungsbereichen
- 2.4 Hinweise
 - o Verkehrsbeeinträchtigung
 - o Stadtteilbauzone
 - o vorhandenes Gebäude, Nebengebäude
 - o geplantes Gebäude, Nebengebäude
 - o geplantes Stadtplatz
 - o gesamte Grundstücksfläche mit Beschriftung, hier Grundstück Nr. 11
 - o vorhandene Hauptabwasserleitung mit Nummer
 - o Entwässerung/Versickerung, separate Abwasser
 - o Höhenwert (z.B. hier 716,30 m NN)
 - o Höhenwert (z.B. hier 716,30 m NN)
 - o Höhenwert (z.B. hier 716,30 m NN)

3. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid
 Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde im Amtsblatt vom 04.05.2018 ersichtlich bekannt gemacht.

Führlige Beauftragung
 Die führlige Überleitung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 4 BauGB über den Vorvertrag des Beauftragten in der Fassung vom 23.04.2019 in der Zeit vom 14.05.2018 bis 05.05.2019.

Die führlige Überleitung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 4 BauGB über den Vorvertrag des Beauftragten in der Fassung vom 11.04.2018 in der Zeit vom 14.05.2018 bis 05.05.2019.

Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgestellt.

Zudem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2019
 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 erneut beauftragt.

Erneute Öffentliche Auslegung
 Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB vom 29.07.2019 bis 09.09.2019 erneut öffentlich ausgestellt.

Zudem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2019
 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 und § 4 BauGB vom 29.07.2019 bis 09.09.2019 erneut beauftragt.

Zweite öffentliche Auslegung
 Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 und § 4 BauGB vom 11.11.2019 bis 11.01.2020 erneut öffentlich ausgestellt.

Zudem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.2019
 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 und § 4 BauGB vom 11.11.2019 bis 21.11.2019 erneut beauftragt.

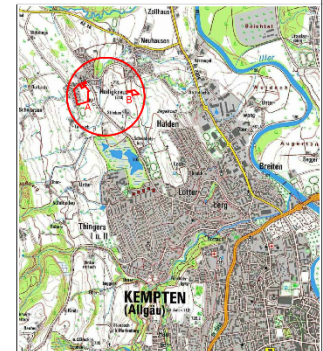
Satzungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 19.12.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu), 20.12.2019
 Thomas Kachia
 Oberbürgermeister

Ausfertigung
 Stadt Kempten (Allgäu), 20.12.2019
 Thomas Kachia
 Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Inhaltsfragen
 Der Bebauungsplan ist zum dem Bebauungsplan wurde im Amtsblatt vom 27.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Bebauungspläne sind dem in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu), 30.12.2019
 Thomas Kachia
 Oberbürgermeister



Bebauungsplan "Heiligkreuz-Süd"
 im Bereich östlich der Tannachstraße, südlich und westlich der Heiligkreuzstraße, im Südwesten von Friedhof und nördlich der Hurststraße 1202/9, 1202, 1192/9 (Gemarkung St. Lorenz)

Plan-Nr.	Plan-Nr.	Stadt Kempten (Allgäu),	Datum
6011	1:500	Bebauungsplan	16.02.2017
Bebauungsplanzeichnung			23.04.2018
Planzeichenerklärung			04.07.2019
Verfahrensvermerke			15.10.2019
			17.12.2019

Beispiel Maß der baulichen Nutzung (Grundstücksausnutzung) Bebauungsplangebiet "Heiligkreuz-Süd"

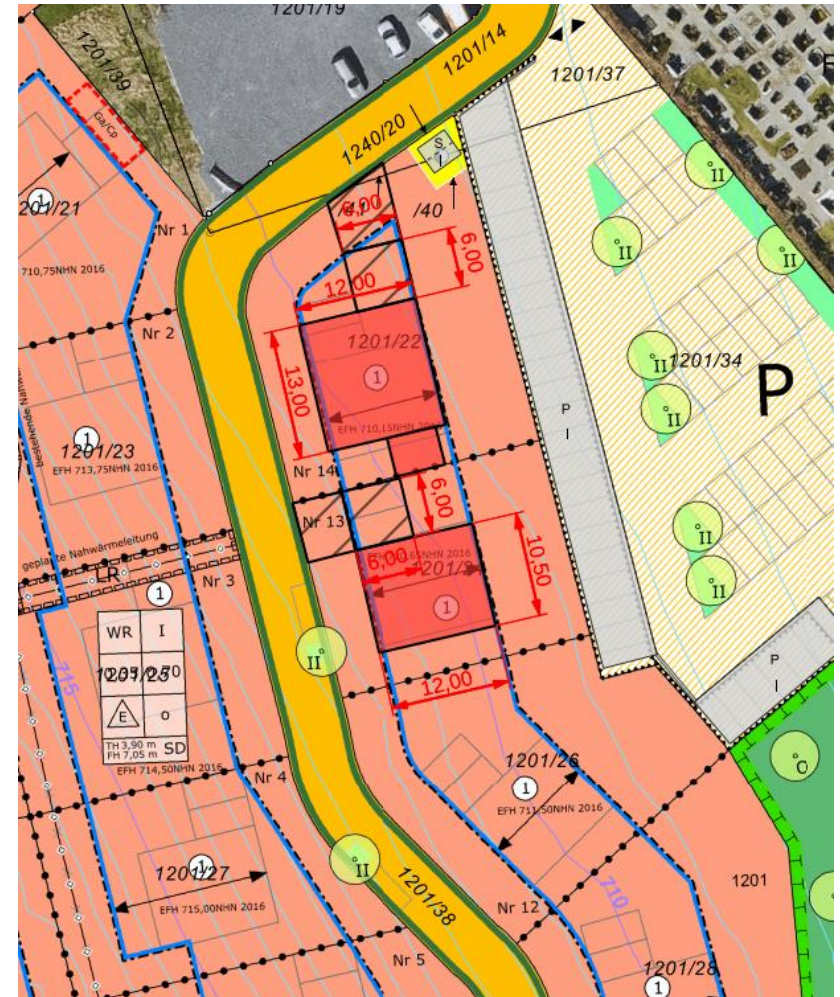
Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung	
GRZ I	0,35, GRZ II 0,525
GFZ	0,7
Vollgeschosse I	

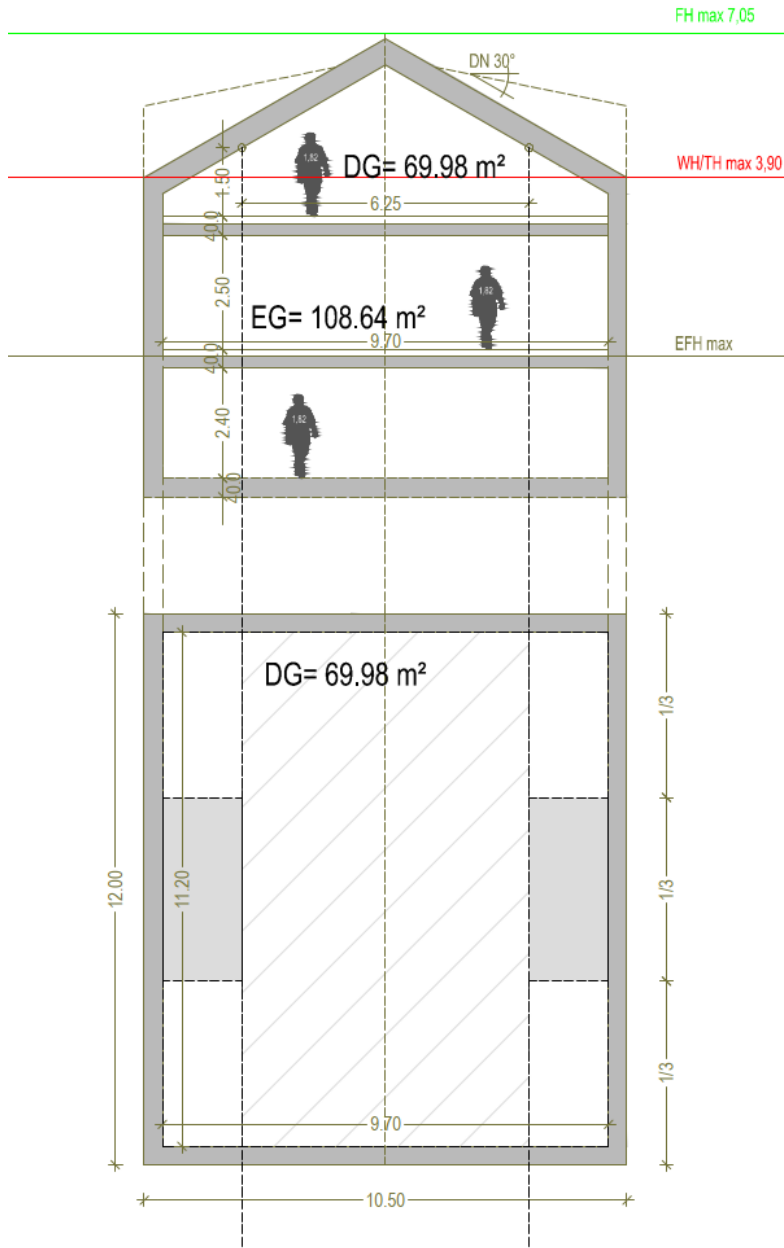
Grundstück	Grundstücksfläche	GR I	GR I+II	GF	TH/WH	FH
14	711	248,85	373,275	497,7	3,9	7,05
13	511	178,85	268,275	357,7	3,9	7,05

Mustergebäude Außenabmessung 10,5m x 12,0m mit Doppelgarage und Terrasse

Berechnung GR	
Gebäudeteil	Fläche (m ²)
Erdgeschoss	126
Terrasse	30
Garage	36
Zufahrt	30
ggf. Gartenhaus	15
Summe GR I	
+GR II	237

Die festgesetzte GRZ wird mit dem Mustergebäude auf dem kleinsten Grundstück mit 511 m² Flächeninhalt eingehalten. Das Mustergebäude ist auf allen 14 Grundstücken ohne Abweichungen vom Bebauungsplan möglich. Mit der Planung kann im EG und DG eine Wohnfläche (nach WoFIV) > 170 m² erreicht werden. Mit ergänzenden Aufenthaltsräumen im Hanggeschoss (KG) > 200 m² Wohnfläche.





Musterbeispiel für Baugrundstück 13 Bebauungsplan „Heiligkreuz-Süd“

Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV):

§ 4 Anrechnung der Grundflächen (WoFIV)

Die Grundflächen

1. Von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. Von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Raumhöhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Meter sind zur Hälfte anzurechnen ...

Flächenaufstellung

Erdgeschoss (EG)	108,64 m ²
Dachgeschoss (DG)	69,98 m ²
EG + DG	178,62 m ²
+ 2 Dachaufbauten (Gauben)	+22,90 m ²
Bruttowohnfläche	191,52 m²

abzüglich Innenwandkonstruktion (10%)

Nettowoohnfläche	172,37 m²
-------------------------	-----------------------------

zuzüglich möglicher Wohnfläche im KG ca. 40 m²

Wohnfläche überschlägich	ca. 210 m²
---------------------------------	------------------------------

Pro Bebauungsplanänderung:

- Durch die Erhöhung der Traufhöhe (Höhe statt Breite) wird eine kostengünstigere Herstellung der gewünschten Wohnfläche für 14 Bauwerber / Wohneinheiten möglich.

Contra Bebauungsplanänderung:

- Die Erhöhung der Traufhöhe entspricht nicht mehr dem Planungsauftrag aus 2017 bzw. dem Rechtskraftbeschluss des Stadtrats 2019, das Ortsbild verändert sich.
- Der Bebauungsplan unterliegt noch der siebenjährigen Bindefrist.
- Bereits bestehendes Baurecht wird gegenüber geändertem Baurecht benachteiligt, Schadensersatzforderungen durch den jeweiligen Bauwerber sind nicht auszuschließen.
- Ein Bebauungsplanänderungsverfahren kostet und bindet Kapazitäten in der Verwaltung für einen abzuwägenden Mehrwert – wegen der hohen Priorität der Änderung müssten andere Vorhaben zurückgestellt werden.
- Im Änderungsverfahren werden aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuches bzw. der Änderung weiterer Rechtsgrundlagen möglicherweise noch weitere Festsetzungen angepasst werden müssen. Es besteht keine Verfahrenssicherheit zu Dauer und abschließenden Festsetzungen eines neuen Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf eine Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz-Süd“ zur Erhöhung der Traufhöhe wird abgelehnt.

Planungs- und Bauausschuss am 23.09.2021