

Stadt Kempten (Allgäu)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“

Nr. 274

im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße
und nördlich des Haslacher Bergs
(Gem. Kempten (Allgäu))

- Teil I -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

22.06.2023
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX
XX.XX.XXXX

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Planzeichnung	2
2	Planzeichenerklärung	2
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.2	Örtliche Bauvorschriften	2
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	2
3	Verfahrensvermerke	2
4	Bebauungsplansatzung	3
4.1	Rechtsgrundlagen	3
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2	Bestandteile der Satzung	4
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans	4
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
§ 4	Art der baulichen Nutzung	5
§ 5	Maß der baulichen Nutzung	5
§ 6	Bauweise	5
§ 7	Abstandflächen	6
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	6
§ 9	Verkehrsflächen und Wegerecht	6
§ 10	Grünordnung	6
§ 11	Höhenlage baulicher Anlagen	7
4.3	Örtliche Bauvorschriften	7
§ 12	Dächer	7
§ 13	Werbeanlagen	8
§ 14	Geländegestaltung und Stützmauern	8
§ 15	Ordnungswidrigkeit (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	8
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	9
Regelwerke		9
Bodendenkmal		9
Grundwasserdichte Untergeschosse		9

1 Planzeichnung

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

siehe Planzeichnung

3 Verfahrensvermerke

siehe Planzeichnung

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich des Haslacher Bergs (Gem. Kempten (Allgäu)) als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 3.863 m².

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen vom 22.06.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 22.06.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 274 „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegende Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ gem. § 11 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.

Zulässig sind

1. studentisches Wohnen,
2. Hostelnutzung als Beherbergungsbetrieb
3. drei Wohneinheiten

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Im Plangebiet ist eine GRZ I für die Hauptgebäude von 0,6 zulässig. Zusätzlich ist eine GRZ II für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu 0,925 zulässig.

Geschossflächenzahl GFZ

Im Plangebiet ist eine GFZ von 2,6 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt für das jeweilige Baufenster als Höchstmaß.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen sind als Bestandteil der baulichen Hauptanlage bis zu einem Umfang von 75 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen sind zwingend als Gartenflächen, bzw. als Fußwege oder Terrassen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anzulegen. Gartenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

§ 6 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude sind mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

§ 7 Abstandflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach bayerischer Bauordnung.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze und Tiefgaragen

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Die Errichtung einer Tiefgarage ist nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze zulässig.

Grundstückszufahrten und -ausfahrten sind nur im in der Planzeichnung festgelegten Bereich zulässig.

Grundstückszufahrten und -ausfahrten sind versickerungsfähig auszuführen (z.B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge).

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur dort zulässig, wo sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

§ 9 Verkehrsflächen und Wegerecht

Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Aufweitung am Haslacher Berg festgesetzt.

Gehrecht

Gemäß Planzeichnung ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

§ 10 Grünordnung

Erschließungsflächen innerhalb des Grundstücks

Der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist auf das funktionell notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Private Grünflächen

In den privaten Grünflächen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume zu pflanzen. Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträuchern zu verwenden und nachhaltig zu pflegen. Der Standort der Bäume kann in Abhängigkeit zu technischen Erfordernissen bis zu 3,0 m im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan variieren.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind gemäß Freiflächengestaltungsplan (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes) darzustellen.

§ 11 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) darf max. 726,25 m ü. NHN betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist 726,25 m ü. NHN. Da ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig sind, ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 12 Dächer

Dachmaterialien und -neigung

Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.

Dacheindeckung

Dachflächen der Hauptgebäude sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 10 cm zu gewährleisten, auf der eine Sedum-Gras-Krautmischung in vorgefertigten Matten aufgebracht wird. Die gestalterische Gliederung erfolgt durch eine differenzierte Pflanzenauswahl und durch Kiesschüttungen. Der Anteil der Kiesschüttungen soll zusätzlich zu den brand-schutztechnisch notwendigen Kiestreifen nicht mehr als 10 % betragen.

Die Dachbegrünung ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und Grundlage für den Abschluss des Durchführungsvertrages.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus sind nicht zulässig. Der Abstand der aufgestellten Solarmodule zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Module entsprechen. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind im Detail im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen.

§ 13 Werbeanlagen

Zulässig ist eine, dem Vorhaben dienende Werbeanlage. Die Anlage ist parallel zur Gebäudefront bis maximal zur Höhe der zweiten Geschossebene (Oberkante Fenster) mit einer zulässigen Ansichtsfläche von 10 m² zu errichten. Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

§ 14 Geländegestaltung und Stützmauern

Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Dabei muss das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. in den öffentlichen Straßenraum übergehen.

An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Geländeschnitte sind abschließend im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen.

Stützmauern

Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,00 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können hier bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,00 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Stützwandbereiche sind abschließend im Außenanlagenplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) festzulegen.

§ 15 Ordnungswidrigkeit (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bodendenkmal

Bei Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten archäologisch relevanter Kulturschichten zu rechnen. Eventuell weitere auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss („Weiße Wanne“) ausgeführt werden.