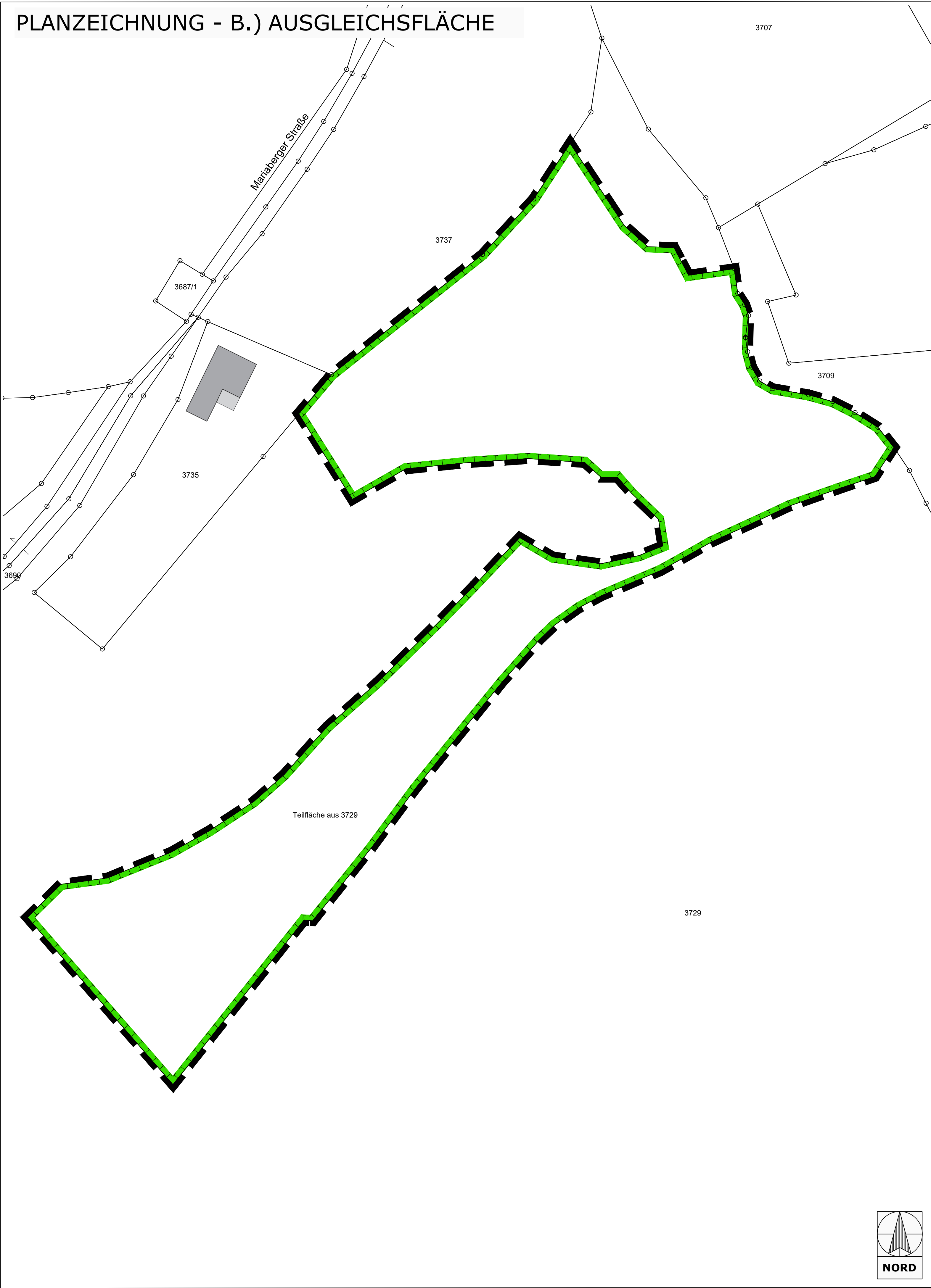




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Schule Sonstige Sondergebiete, hier Schule

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl, hier 0,7
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier III
EFH maximale Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe, hier 706,75m ü.NN DHHN 2016
FH maximale First- bzw. Attikahöhe, hier 12,3m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Baugrenze
Haupttrichrichtung

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsfläche Elektrizität

2.1.7 Hauptversorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Grünflächen

private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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 Natur und Landschaft

zu pflanzender Baum: heimischer, standorttypischer Großbaum 1. Ordnung (Sol. 3kv., mB. StU 10/12) oder Kleinbaum 2. Ordnung (Heister 2kv H 150-175)
Die Position darf unter Berücksichtigung der Nutzung geringfügig um bis zu 5 m von der Position in der Planzeichnung abweichen.

zu erhaltender Baum

Anlage einer 1,0m breiten und maximal 2,0 m hohen Schnitthecke, Pflanzung von 4 Pflanzen pro lfm aus Liguster, Hainbuche oder Rot-Buche (Wurzelware: 100-125 cm)
Entwicklung einer frei wachsenden Hecke, Pflanzung im Raster 1,50 x 1,50 m

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Leitungsrechten zu belastende Flächen

Örtliche Bauvorschriften

SD Satteldach
FD Flachdach

Hinweise

Wurzelschutzbereich für vorhandenen Baum
Haltestelle für Bus
vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
geplante Gebäude/ Nebengebäude
vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl Bauweise
Zahl der Geschosse
max. Erdgeschoß-
Rußfußbodenhöhe
Dachform
max. Firsthöhe

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 19.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

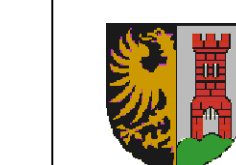
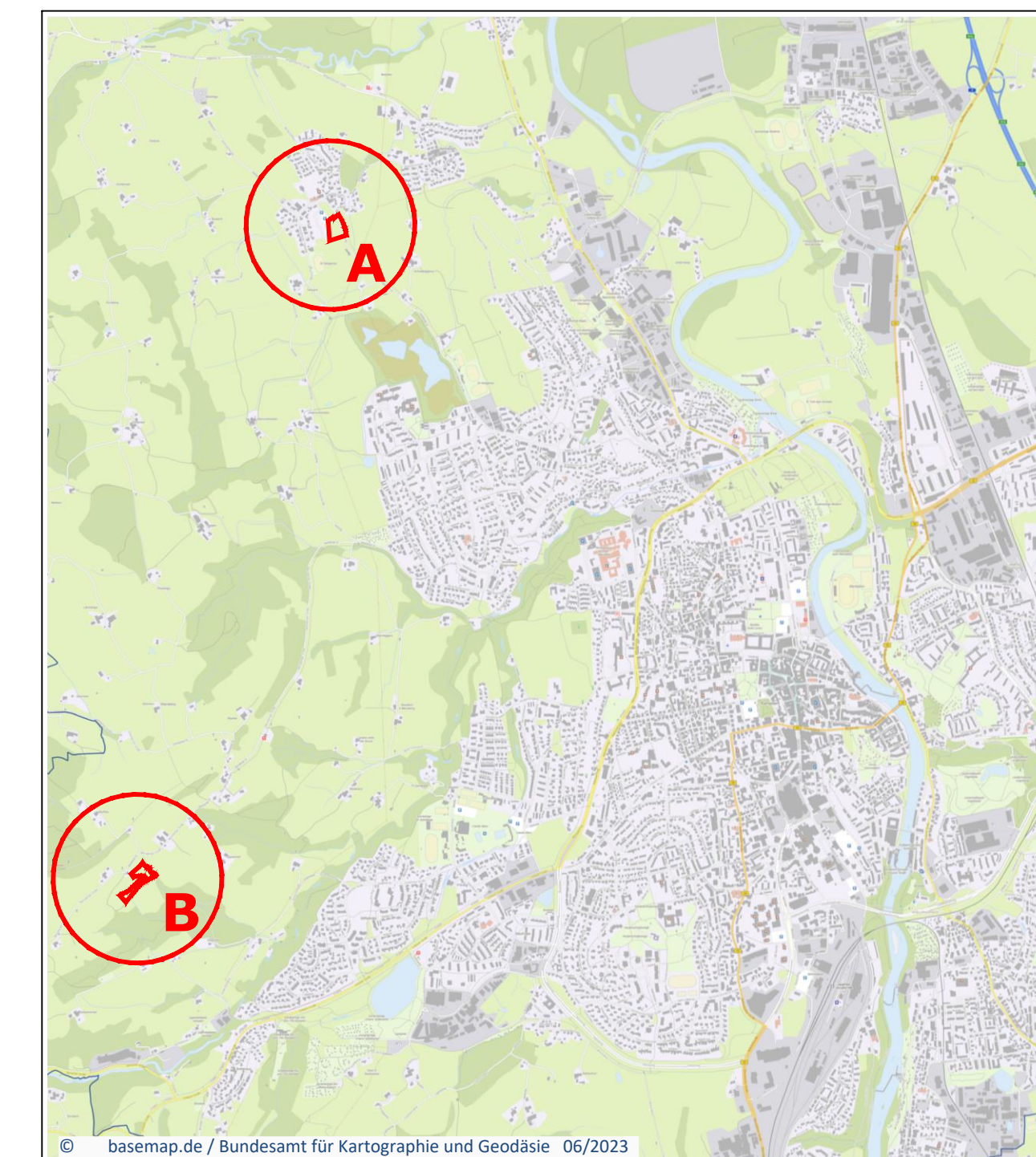
Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023.

Stadt Kempten (Allgäu), 30.10.2023

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



Kempten Allgäu

Bebauungsplan
„Grundschule und Einfeldsporthalle Heiligkreuz“
im Bereich westlich der Heiligkreuzer Straße; südlich des Friedhofs, östlich des Rudolf-Geiss-Weg und nördlich des Flurstücks 1193/3

Plan-Nr. 6015	Maßstab 1:500	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 19.10.2023
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		Vorentwurf	i.A.

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Grundschule und Einfeldsporthalle Heiligkreuz“

im Bereich westlich der Heiligkreuzer Straße; südlich des Friedhofs,
östlich des Rudolf-Geiss-Weg und nördlich des Flurstücks 1193/3
(Gem. St Lorenz)

- Teil I -

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

19.10.2023

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Ermächtigungsgrundlage.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
§ 1	Art der baulichen Nutzung	5
§ 2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
§ 3	Höhenlage baulicher Anlagen	5
§ 5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	6
§ 6	Flächen für Sport- und Spielanlagen.....	6
§ 7	Verkehrsflächen	6
§ 8	Versorgungsflächen	6
§ 9	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen	6
§ 10	Leitungsrechte	7
§ 11	Schmutz- und Niederschlagswasser	7
§ 12	Grünordnung	7
§ 13	Immissionsschutz	8
3	Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB	9
4	Örtliche Bauvorschriften.....	10
§ 14	Dächer	10
§ 15	Einfriedungen.....	10
5	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	11
	Regelwerke	11
	Artenschutz	11
	Altlastenkataster	11
	Höhenangaben	11

Denkmalschutz.....	11
Hochwasserschutz / Starkregenereignisse.....	12

1 Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches Bebauungsplan „Grundschule und Einfeldsporthalle Heiligkreuz“ mit westlich der Heiligkreuzer Straße; südlich des Friedhofs, östlich des Rudolf-Geiss-Weg und nördlich des Flurstücks 1193/3 (Gem. St Lorenz) als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich vom Friedhof in Heiligkreuz entlang der Heiligkreuzer Straße bis zum Grundstück mit der Flurnummer 1193/3. Im Westen wird das Plangebiet durch die Grünfläche und die Bebauung entlang des Rudolf-Geiss-Wegs begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,90 ha und ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Grundschule und Einfeldsporthalle Heiligkreuz“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen vom 19.10.2023.

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Grundschule und Einfeldsporthalle Heiligkreuz“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der als SO Schule bezeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Eine Einfeldsporthalle ist ebenfalls allgemein zulässig. Die außerschulische Breitensportnutzung der Anlage ist zulässig. Ferner ist die außerschulische Nutzung der Schulanlagen durch Vereine (bspw. als Versammlungsstätte) zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die anrechenbare Grundstücksfläche (SO).

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist aus der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Attika- und Firsthöhen (FH)

Die zulässigen Höhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Bei Flachdächern beziehen sich diese auf die Oberkante der Attika. Bei Pultdächern beziehen sich diese auf die Oberkante (Dachhaut) des Dachfirstes.

§ 3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Höhenlage der Hauptgebäude ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Sie bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH).

§ 4 Bauweise

Abweichende Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Hier sind Gebäude mit mehr als 50m Länge zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- und Grünflächen anzulegen.

§ 5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Carport und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 180m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 6 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Flächen für Sportanlagen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Spielgeräte sind auf dem gesamten Gelände zulässig.

§ 7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 8 Versorgungsflächen

Die Versorgungsfläche für Elektrizität ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 9 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

§ 10 Leitungsrechte

Entsprechend Planeintrag sind die als „Hauptversorgungsleitungen“ gekennzeichneten Flächen ein Leitungsrecht zugunsten der Allgäu Netze festgesetzt.

§ 11 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser ist über einen zu errichtenden Schmutzwasserkanal (ggf. auch Druckleitung) in die öffentliche Kanalisation abzuführen.

Eine Versickerung ist lt. vorliegendem Baugrundgutachten nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss daher durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Bleicher Bach eingeleitet werden.

HINWEIS: Das Konzept zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers ist aktuell noch in Bearbeitung, die genaue Lage, das Volumen des Rückhaltebeckens und der Drosselungswert werden noch geprüft bzw. berechnet.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 102 geregelt.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

§ 12 Grünordnung

Grünflächen

Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Festgesetzte Pflanzungen sind eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb des Pausenhofs ist mindestens ein Baum 2. Ordnung (Heister 2xv H 150-175) zu pflanzen. Der Standort ist in diesem Bereich frei wählbar.

Baumerhalt und Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die Lage der zu enthaltenden Bäume ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie Baumbestand innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften

der DIN 18920 in der Fassung vom 07/2014 zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.

§ 13 Immissionsschutz

HINWEIS: Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nach Erarbeitung des Gutachtens bei Bedarf hinzugefügt. Aktuell sind keine Aussagen zum Immissionsschutz vorliegend.

3 Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

HINWEIS: Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche im Stadtgebiet. Es handelt sich dabei um das Grundstück mit der Fl. Nr. 3729 der Gemarkung Kempten. Weitere Informationen folgen zur formalen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

4 Örtliche Bauvorschriften

§ 14 Dächer Dachform

Die Dachformen der Hauptdachflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Firstrichtung

Bei Satteldächern ist die Hauptfirstrichtung einzuhalten.

Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 12 cm ausgeführt werden. Satteldächer sollen, wo möglich begrünt ausgeführt werden.

Dachmaterialien

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in dunkelgrauen sowie roten bis rotbraunen Farbtönen sowie Photovoltaikmodule als wasserführende Schicht (Ersatz der Dacheindeckung) und Dachbegrünungen zulässig.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bis zur Höhe der Attika auf dem gesamten Dach zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen bis zu maximal 1,0m Anlagenhöhe unter Einhaltung eines Mindestabstands zur Attika von 2,0m sowie als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei Satteldächern müssen die Anlagen in gleicher Neigung wie das Dach errichtet werden.

§ 15 Einfriedungen

Zäune sind ohne Sockel auszuführen; ferner ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) vorzusehen.

5 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.

Artenschutz

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Lampen sowie als Außenbeleuchtung an Gebäuden zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben, d. h. warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis max. 3000 Kelvin. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Größere Glasflächen sind mit Vorkehrungen zur Verminderung der Vogelschlaggefahr auszustatten (z. B. Sprossen, Kennzeichnung mit Klebepunkten, Vogelschutzglas (z.B. halbtransparente Materialien, wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (durch Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck)

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden bzw. bekannt.

Höhenangaben

Alle Höhenangaben im Plan und Text beziehen sich auf Normalhöhen-Null (DHHN 2016).

Denkmalschutz

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal der Katholischen Pfarr- und Wallfahrtskirche Hl. Kreuz mit anschließendem ehemaligen Klostergebäude. Aufgrund einer Gesetzesänderung im Denkmalschutzgesetz vom 23. Juni 2023 handelt es sich beim Einzeldenkmal nicht um ein besonders landschaftsprägendes Denkmal. Auf dem Wallfahrtsweg von Kempten kommend ist die Kirche weiterhin früh sichtbar und erlebbar. Vom sogenannten „Thanner Stadel“ entsteht eine örtlich begrenzte Einschränkung der Sichtachse zum Denkmal. Der Sichtbezug zum topografisch höher gelegenen Aussichtspunkt auf dem Schwabelsberg bleibt vollständig erhalten.

Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. So können überall eine Überflutung der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Kellerfenster sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen. Ein besonderes Augenmerk sollte auf die tieferliegende Sporthalle gelegt werden. Aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens wird explizit auf das erhöhte Risiko des Wassereindringens hingewiesen. Eine weiße Wanne oder sonstige gleichwertige Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes vor eindringendem Wasser werden empfohlen.