

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 06/2023



# Kempten<sup>Allgäu</sup>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung"

im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich des Haslachener Berg

Plan-Nr. <b>274</b>	Maßstab <b>1:500</b>	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 22.06.2023 23.11.2023
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke			Entwurf
		i.A.	

# Inhalt:

## Teil I

- Informationen zur Datenschutzverordnung
- Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Satzung

## Teil II

- Begründung
- Anlagen



**Kempten**<sup>Allgäu</sup>

## Formular Informationspflichten

### Erhebung von personenbezogenen Daten gem. Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung - DSGVO

- **Beteiligungs- und Informationsverfahren bei Bauleitplanung**
- **Behandlung von Bauanträgen im Gestaltungsbeirat**

Der Schutz Ihrer Daten genießt bei der Stadt Kempten (Allgäu) einen hohen Stellenwert. Das Stadtplanungsamt verarbeitet daher Ihre personenbezogenen Angaben im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und den jeweils einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen.

Mit diesen Datenschutzhinweisen informieren wir Sie im Interesse eines transparenten Verwaltungshandelns über die Einzelheiten der Erhebung und weiteren Verwendung Ihrer Daten.

#### **1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit**

Erhebung von personenbezogenen Daten bei städtebaulichen Planungen, insbesondere Beteiligungs- und Informationsverfahren im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungs-, Bebauungs-, Landschafts- und Grünordnungsplänen, Projektplanungen und sonstigen Handlungskonzepten sowie bei Bauvorhaben, die im Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten (Allgäu) behandelt werden.

#### **2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO**

Verfahrensverantwortlich für die Verarbeitung ist die Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt, Anschrift: Kronenstraße 8, 87435 Kempten (Allgäu)  
E-Mail: [poststelle@kempten.de](mailto:poststelle@kempten.de), Tel.: 0831/115

#### **3. Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten**

Stadt Kempten (Allgäu)  
Behördliche Datenschutzbeauftragte  
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)  
E-Mail: [datenschutz@kempten.de](mailto:datenschutz@kempten.de)  
Tel.: 0831/2525 – 1085

#### **4. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung**

Ihre Daten werden zur Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit den in Ziff. 1 genannten städtebaulichen Planungen und Verfahren, somit zur Umsetzung städtebaulicher Ziele und Zwecke verarbeitet. Hierbei werden die Planungserfordernisse und die Auswir-

kungen der Planung ermittelt sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Für diese Zwecke werden personenbezogene Daten erhoben, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Daten werden hierbei auf den Rechtsgrundlagen von

- Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e, Abs. 3 Satz 1 Buchst. b DSGVO, Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Datenschutzgesetz – BayDSG – in Verbindung mit den einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen, insbesondere §§ 1 Abs. 3, 3, 6 und 7 Baugesetzbuch (Wahrnehmung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse)

sowie

- (ggf.) Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. a, Art. 7 DSGVO (freiwillige Einwilligung)

erhoben und verarbeitet.

#### **5. Kategorien der personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden**

- Vor- und Familienname
- Kontaktdaten (Anschrift, Tel. Nr., E-Mail-Adresse, soweit – freiwillig - angegeben)
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden
- Angaben aus geografischen Informationssystemen

#### **6. Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten**

Ihre o. g. Daten werden in dem zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Umfang an

- die in den genannten Verfahren bzw. mit den Arbeitsvorgängen beteiligten Fachämter innerhalb der Stadtverwaltung,
- die in Betracht kommenden staatlichen Stellen,
- die beteiligten Ingenieur- und Planungsbüros,
- Gerichte bei Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne,
- ggf. von der Stadt Kempten (Allgäu) beauftragte und gleichfalls zur Verschwiegenheit verpflichtete externe Auftrags Verarbeiter
- Mandatsträger im zuständigem Entscheidungsgremium, insbes. Planungs- und Bauausschuss sowie Stadtrat

übermittelt (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 DSGVO und Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e DSGVO).

Eine Datenübermittlung an Dritte für Werbezwecke findet nicht statt.

#### **7. Quellen der personenbezogenen Daten gem. Art. 14 DSGVO:**

Sofern wir die o. g. Daten nicht von Ihnen selbst erhalten haben, erheben wir diese Angaben – soweit dies im Einzelfall zur Aufgabenerfüllung erforderlich und gesetzlich zulässig ist (Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayDSG) im Amt für BürgerService der Stadt Kempten (Allgäu)

#### **8. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland**

(= außerhalb der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraumes)

Ihre Angaben werden nicht an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt, soweit hierzu keine Notwendigkeit besteht bzw. dort kein angemessenes Datenschutzniveau i. S. v. Art. 32, 44 bis 50 DSGVO garantiert ist.

## **9. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten**

Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für die Wahrnehmung der o. g. Aufgaben notwendig ist (Art. 17 Abs. 1 Buchst. a DSGVO). Bei Aufhebung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 8 BauGB) wird eine Löschung der gespeicherten Daten geprüft.

Nach Ablauf der o. g. Fristen werden die vorliegenden Akten und Angaben auf ihre Archivwürdigkeit geprüft (Art. 26 Abs. 6 BayDSG).

Im Zusammenhang mit der dauerhaften Gültigkeit eines Planungsverfahrens stehende personenbezogene Daten werden unbefristet gespeichert.

## **10. Betroffenenrechte**

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen folgende Rechte zu:

Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen (Art. 17, 18 DSGVO). Das Recht auf Löschung nach Art. 17 Abs. 1 und 2 DSGVO besteht jedoch u. a. dann nicht, wenn die Verarbeitung personenbezogener Daten erforderlich ist zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt (Art. 17 Abs. 3 Buchst. b DSGVO).

Aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, können Sie der Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten durch uns jederzeit widersprechen (Art. 21 DSGVO). Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, verarbeiten wir in der Folge Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr.

Bei Vorliegen einer Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind Sie berechtigt, diese Einwilligung jederzeit zu widerrufen; bis zum Zeitpunkt des Widerrufs vorgenommenen Verarbeitungen bleiben dabei in ihrer Rechtmäßigkeit erhalten.

Ferner steht Ihnen bei Erteilung der Einwilligung oder bei Vorliegen eines Vertrages zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten mithilfe automatisierter Verfahren gegebenenfalls ein Recht auf Übertragung der Daten an Sie oder an einen anderen datenschutzrechtlich Verantwortlichen zu (Art. 20 DSGVO).

Soweit Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüfen wir, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Landesbeauftragten für den Datenschutz in Bayern, Anschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München, E-Mail: [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de), Tel.: 089/212672-0

## **11. Information bei späterer Zweckänderung**

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedarf ergeben, dass Ihre personenbezogenen Daten für den gleichen Zweck, der bei der Erhebung angegeben wurde, an Dritte zu übermitteln sind, bedarf es hierzu keiner gesonderten Information.

## **12. Pflicht zur Bereitstellung der personenbezogenen Daten**

Ihre personenbezogenen Angaben benötigen wir zur Umsetzung der jeweils einschlägigen gesetzlichen Normen, insbesondere hinsichtlich der ordnungsgemäßen Behandlung der Stellungnahmen, z. B. bei

- Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB
- Benachrichtigung nach Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Wenn Sie die erforderlichen Angaben nicht zur Verfügung stellen, löst dies eine Datenerhebung bei Dritten (Art. 14 DSGVO) aus.

# 1. PLANZEICHNUNG



# 2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - Sonstiges Sondergebiet "Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung"
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  - Gebäudehöhe als Höchstmaß
- 2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
- 2.1.4 Verkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrt/Ausfahrt
- 2.1.5 Sonstige Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Abfallsammelanlage (As), Tiefgarage (TGa) und Stellplätze (St)
  - Mit Gehrecht zu belastende Fläche

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

- FD Flachdach

## 2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Abbruch
- vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
- geplante Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Höhenbezugspunkt (ü. NHN DHHN 2016)
- Trafostation



# 3. VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 29.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und den Vorentwurf der Planung gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

## Frühzeitige Beteiligung

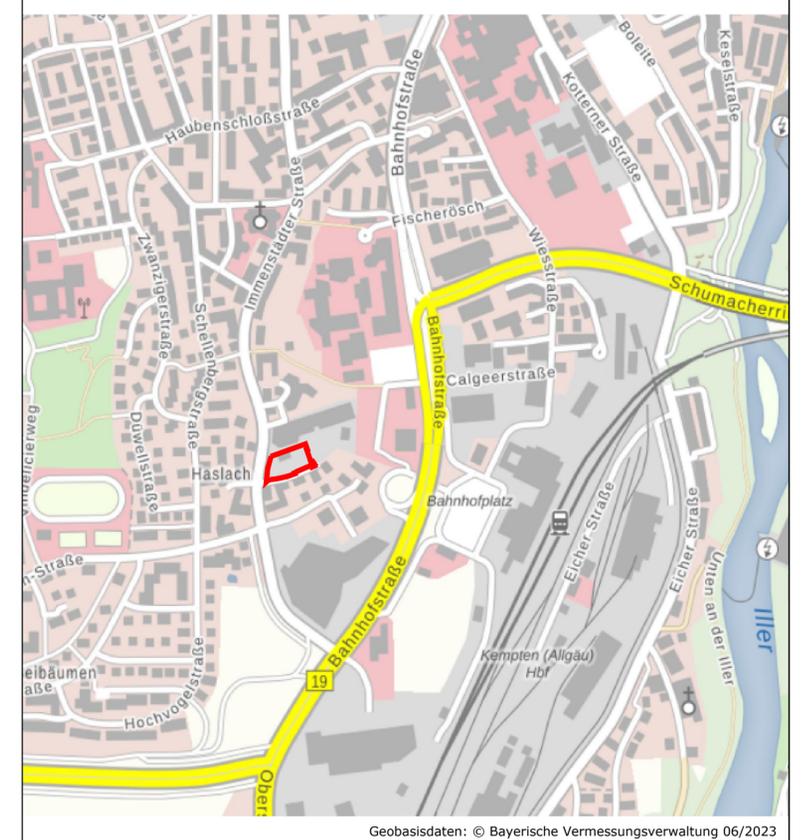
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.2023 in der Zeit vom 17.07.2023 bis 14.08.2023.  
Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.2023 in der Zeit vom 17.07.2023 bis 14.08.2023.

## Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 23.11.2023 in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 23.11.2023 in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024.

Stadt Kempten (Allgäu), 04.12.2023

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister



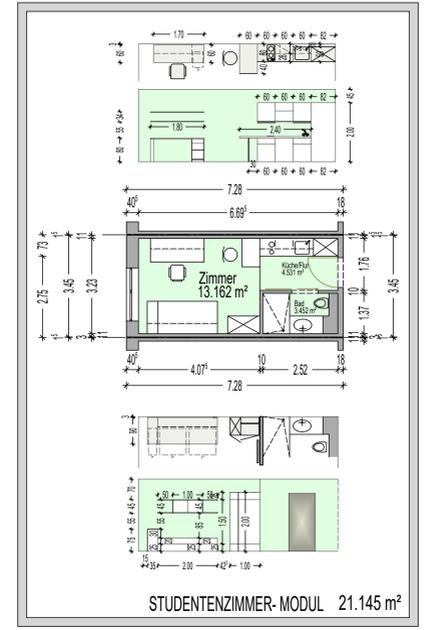
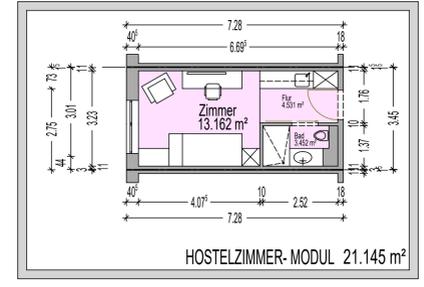
# Kempten<sup>Allgäu</sup>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung"**

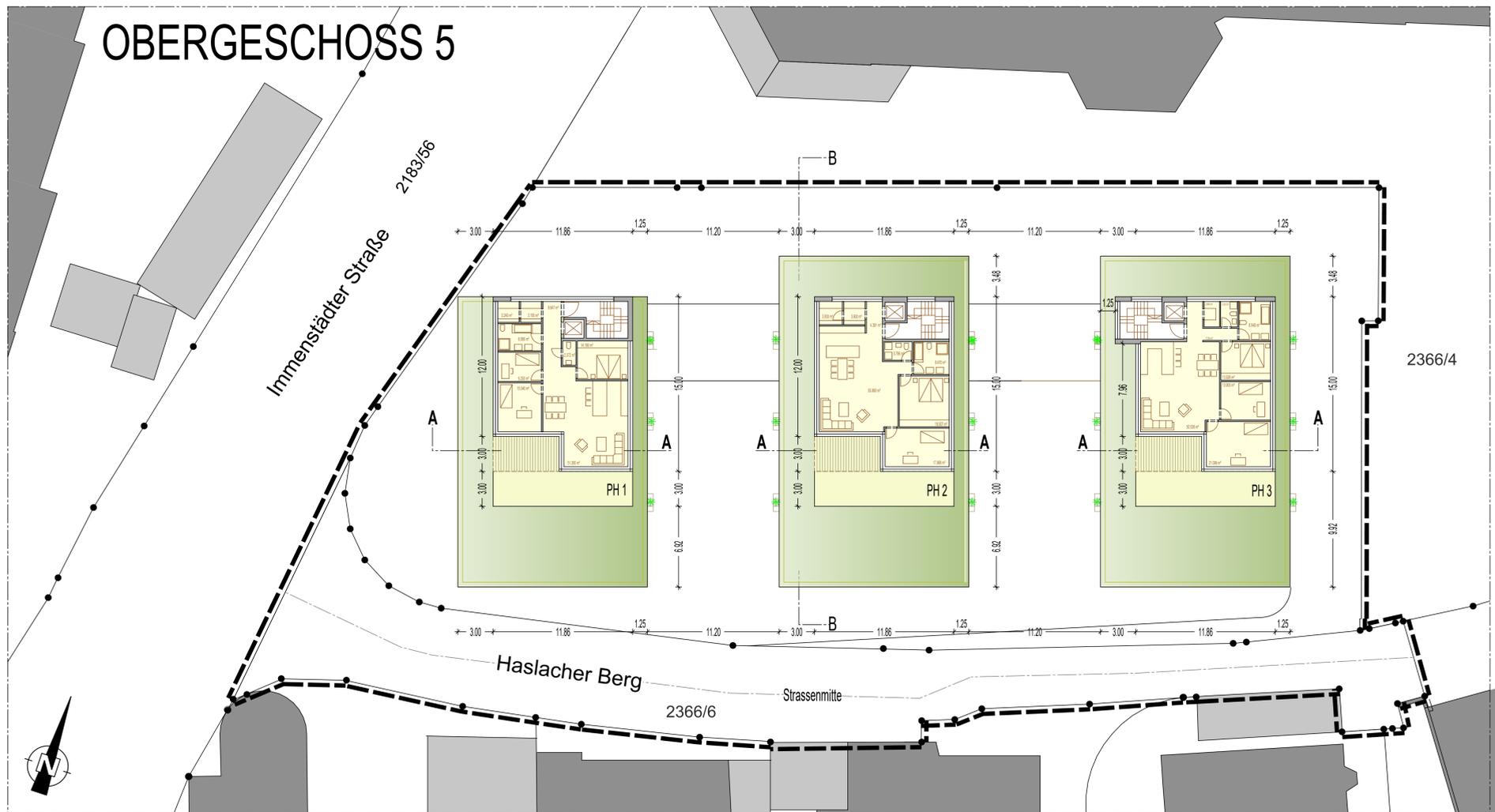
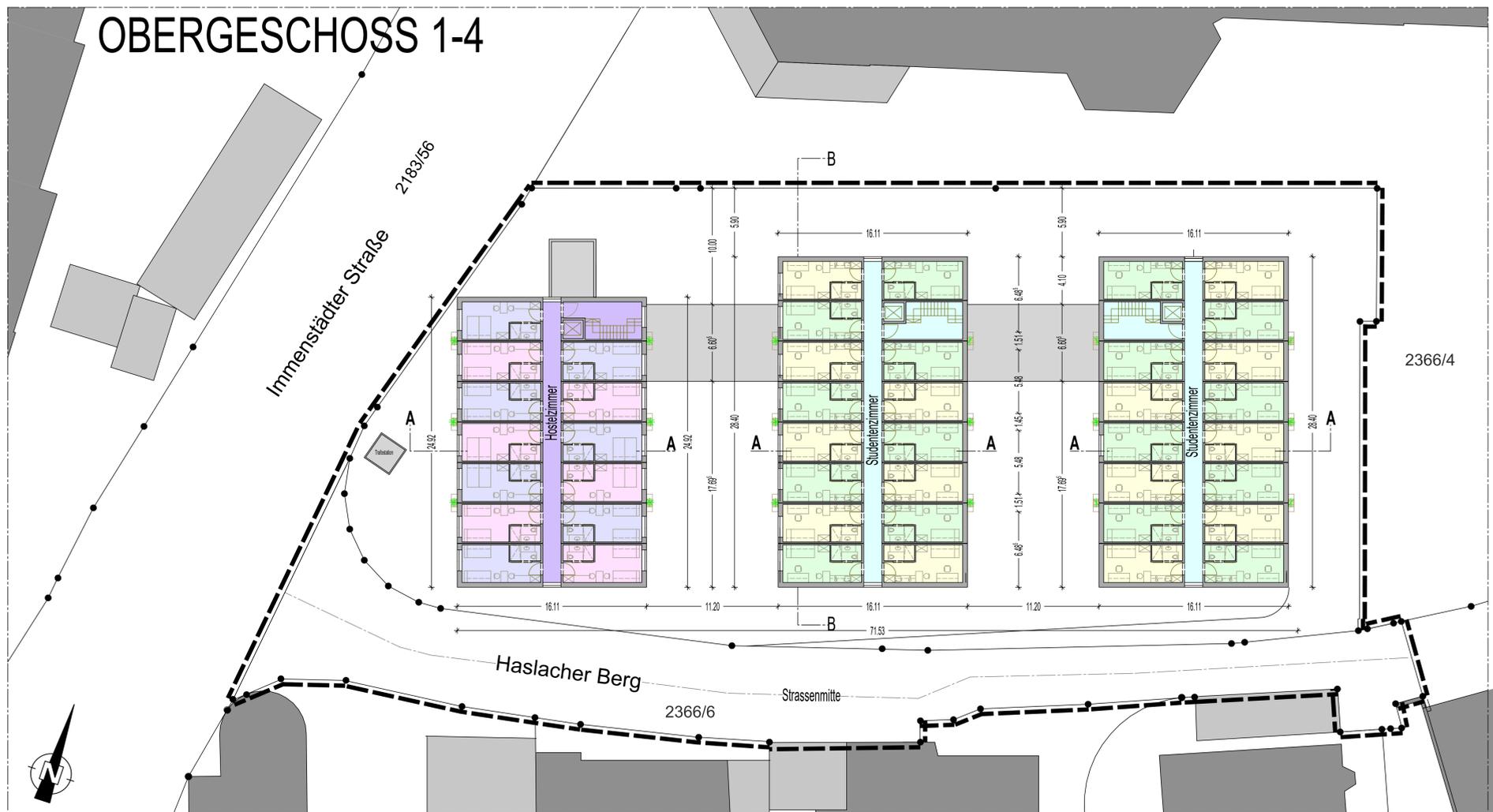
im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße und nördlich des Haslacher Berg

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
274	1:500	Entwurf	22.06.2023 23.11.2023
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		i.A.	



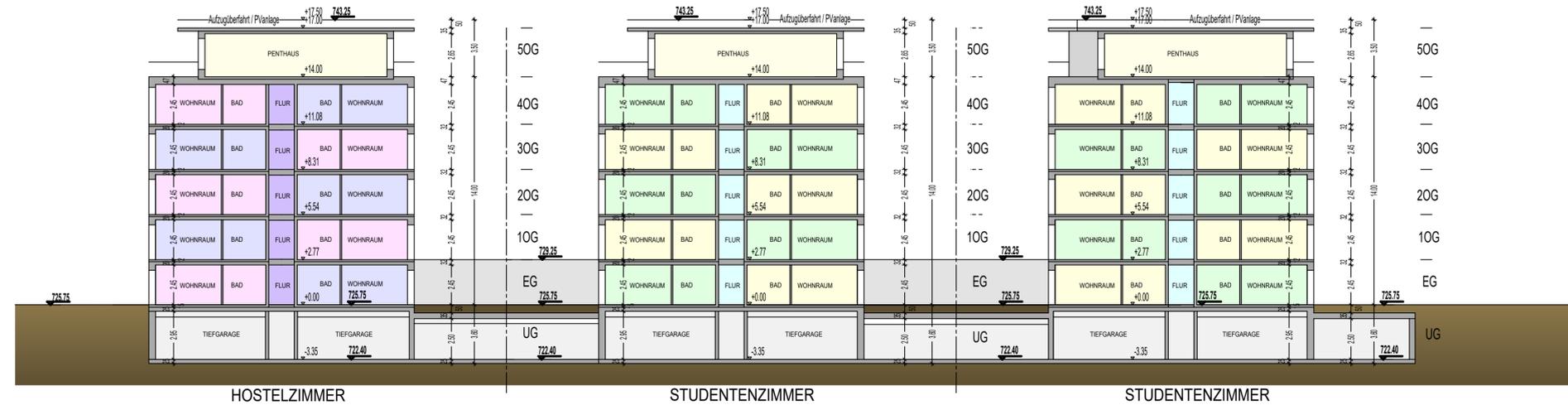


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 - Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung	
FASSUNGSDATUM	23 November, 2023
GRUNDSTÜCK	Immenstädter Strasse 83 87435 Kempten
PLANNUMMER	Plan 2
PLANINHALT	Grundrisse TG und EG 1:200 Raummodule 1:100
MASSTAB	1:200, 1:100
BAUHERR	Cambo Real Estate GmbH Edisonstraße 4, 89437 Kempten
ENTWURFS- VERFASSER	Architekturbüro Johanna Chechelski Am Bach 17 87439 Kempten T +49 831 594 871 F +49 831 594 871 E-mail johanna.chechelski@t-online.de
AUSGEFERTIGT	Stadt Kempten



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 - Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung	
FASSUNGSDATUM	23 November, 2023
GRUNDSTÜCK	Immenstädter Strasse 83 87435 Kempten
PLANNUMMER	Plan 3
PLANINHALT	Grundrisse 1- 4 OG und 5 OG 1:200
MAßSTAB	1:200
BAUHERR	Cambo Real Estate GmbH Edisonstraße 4, 89437 Kempten
ENTWURFS- VERFASSER	Architekturbüro Johanna Chechelski Am Bach 17 87439 Kempten T +49 831 594 871 F +49 831 594 871 E-mail johanna.chechelski@t-online.de
AUSGEFERTIGT	Stadt Kempten

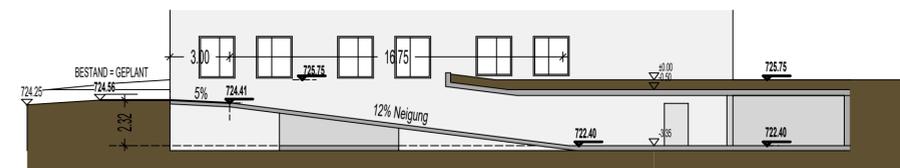
# SCHNITTE



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT- RAMPE

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 - Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung

FASSUNGSDATUM	23 November, 2023
GRUNDSTÜCK	Immenstädter Strasse 83 87435 Kempten
PLANNUMMER	Plan 4
PLANINHALT	Schnitt A-A 1:200, Schnitt B-B 1:200, Schnitt Rampe 1:200
MAßSTAB	1:200
BAUHERR	Cambo Real Estate GmbH Edisonstraße 4, 89437 Kempten
ENTWURFS- VERFASSER	Architekturbüro Johanna Chechelski Am Bach 17 87439 Kempten T +49 831 594 871 F +49 831 594 871 E-mail johanna.chechelski@t-online.de
AUSGEFERTIGT	Stadt Kempten

# ANSICHTEN



ANSICHT WEST Haus 1



ANSICHT OST Haus 1



ANSICHT WEST Haus 2



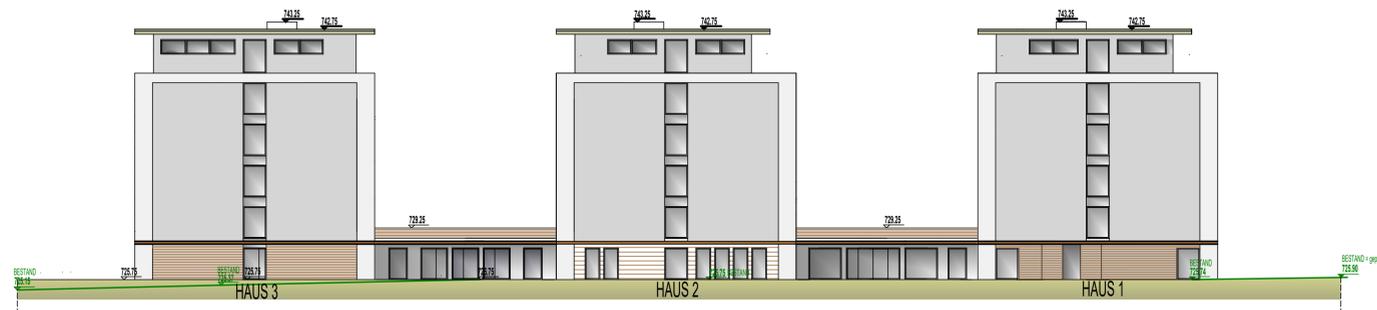
ANSICHT OST Haus 2



ANSICHT WEST Haus 3



ANSICHT OST Haus 3



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD

## MATERIALKONZEPT

Fassadenplatten z.B. Trespa, in Holzoptik teils Betonoptik	Fenster Kunststoff	Glas	ev. Sonnenschutz Textil o. glw.	Betonplatten

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 - Studentenwohnalage mit ergänzender Hostelnutzung

FASSUNGSDATUM	23 November, 2023
GRUNDSTÜCK	Immenstädter Strasse 83 87435 Kempten
PLANNUMMER	Plan 5
PLANINHALT	Ansichten 1:200
MAßSTAB	1:200
BAUHERR	Cambo Real Estate GmbH Edisonstraße 4, 89437 Kempten
ENTWURFS- VERFASSER	Architekturbüro Johanna Chechelski Am Bach 17 87439 Kempten T +49 831 594 871 F +49 831 594 871 E-mail johanna.chechelski@t-online.de
AUSGEFERTIGT	Stadt Kempten

Stadt Kempten (Allgäu)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“

Nr. 274

im Bereich südlich der Hochschule, östlich der Immenstädter Straße  
und nördlich des Haslacher Berg

- Teil I -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

23.11.2023

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

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

## **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 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

#### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### 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 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.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 3.863 m<sup>2</sup>.

### **§ 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 23.11.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 23.11.2023 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 festgesetzt.

Zulässig sind

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

### **§ 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 0,95 zulässig.

#### Geschossflächenzahl GFZ

Im Plangebiet ist eine GFZ von 2,6 zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist in dem jeweiligen Baufenster zwingend herzustellen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Als Bestandteil der baulichen Hauptanlage sind Terrassen bis zu einem Umfang von 125 m<sup>2</sup> und Pergolen in einem Umfang von 75 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen 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**

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO finden keine Anwendung, d.h. für die einzuhaltenden Abstandsflächen der Hauptgebäude sind die festgesetzten Baugrenzen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan maßgeblich.

## **§ 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 für Kraftfahrzeuge 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

Müllbehälter sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Sammelanlagen für Abfall zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird von Art-, Umfang und Lage auf die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans begrenzt.

## **§ 9 Verkehrsflächen und Wegerecht**

### Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden öffentliche Verkehrsflächen 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 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 DHHN 2016 betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist 726,25 m ü. NHN DHHN 2016. Oberer Bezugspunkt für die GH ist der höchste Punkt der Attika.

## **§ 12 Immissionsschutz**

### Verkehrslärm

Die sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5. ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind sicherzustellen.

Die an der Westfassade Haus 1 orientierten Hostelzimmer sind mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten. Die Belüftungseinrichtung muss in dem, dem hygienischen Mindestluftwechsel entsprechenden Betriebszustand die gemäß DIN 4109 an das Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils zu stellenden Anforderungen erfüllen. Ihr Eigengeräuschpegel darf im bestimmungsgemäßen Zustand 25 dB(A) (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von  $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht überschreiten.

Die für die hygienische Luftqualität erforderliche Luftwechselrate von 0,5 ist durch die Lüftungseinrichtung sicherzustellen (Fensterfalzlüfter können nicht als Lüftungseinrichtungen akzeptiert werden).

### *Hinweis:*

*Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*

### Tiefgaragenzufahrt

Die Rampe ist möglichst weitgehend und fugendicht (schalldicht) zu umbauen

Das Tor und der Betätigungsschalter des Tores sind im rückwertig überdachten Rampenbereich anzuordnen.

Es ist ein geräuscharm schließendes Tor (Gummipuffer am Toranschlag, kugelgelagerte Laufrollen, keine reine Stahlkonstruktion, usw.) zu verwenden.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 13 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 darf zusätzlich zu den brand-schutztechnisch notwendigen Kiestreifen nicht mehr als 10 % betragen.

#### 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. Der Abstand der aufgeständerten Solarmodule zur Außenwand oder zum äußeren Dachabschluss / Attika 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.

### **§ 14 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 m<sup>2</sup> zu errichten. Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

### **§ 15 Geländegestaltung und Stützmauern**

#### Geländeänderungen

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.

### **§ 16 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.