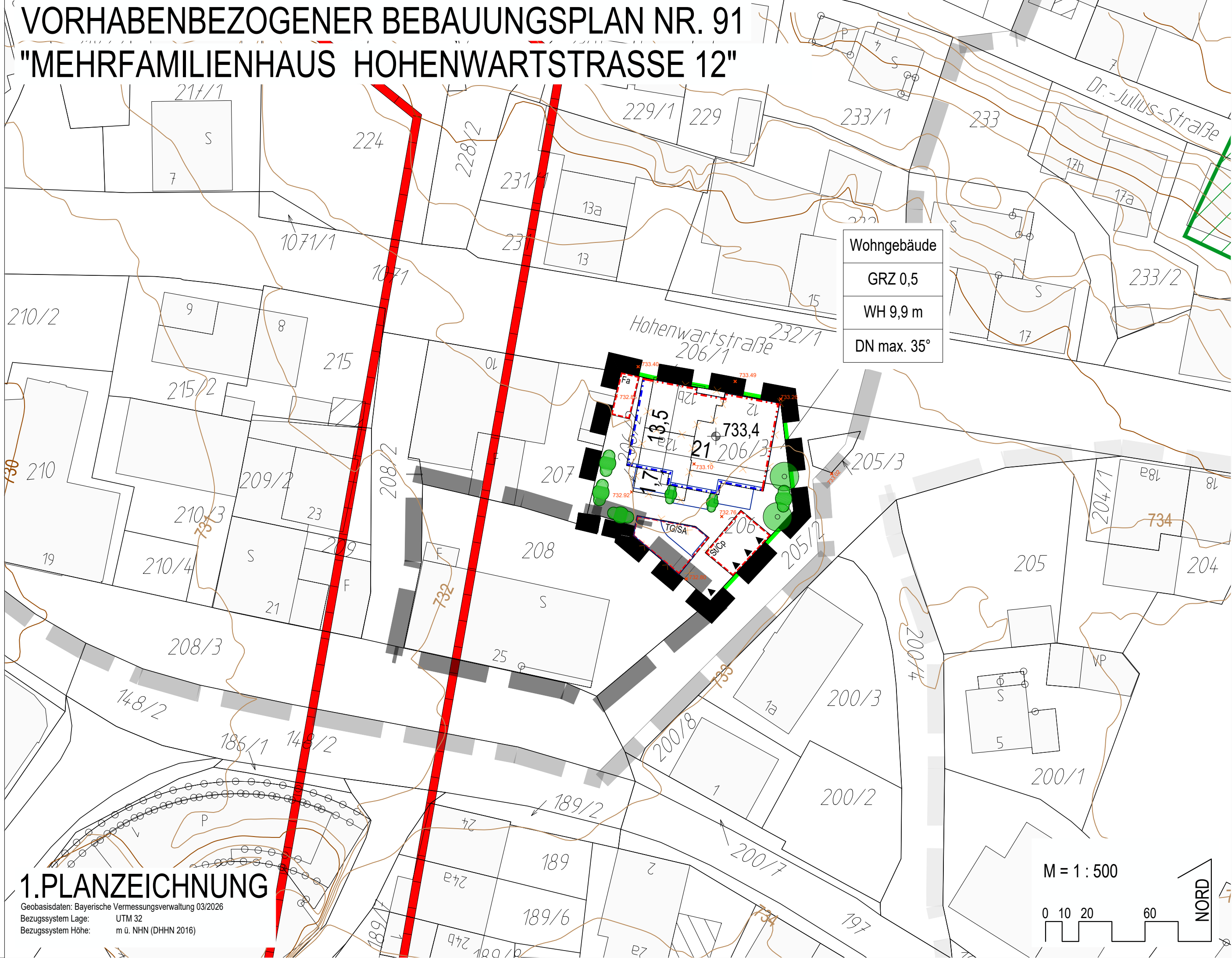


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 91 "MEHRFAMILIENHAUS HOHENWARTSTRASSE 12"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2026
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10; 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 "Mehrfamilienhaus Hohenwartstraße 12"**

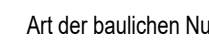
als **SATZUNG**.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 „Kurfürstenstraße“ vollständig. Etwaige Gutachten, sowie die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2. FESTSETZUNGEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans

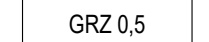
2.  Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

2.1.  Wohngebäude

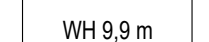
2.2. Zulässig sind ein Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage. Ferner sind 3 oberirdische Stellplätze bzw. Carports, Nebenanlagen (Sammelstandort Abfallbehälter, Gartengeräte, Fahrradabstellplätze etc.) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Weitere dem Vorhaben dienende Anlagen und Nutzungen sind ebenfalls zulässig.

2.3. Im Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

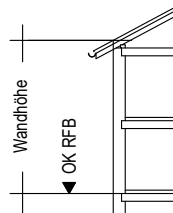
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage

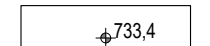
3.1.  Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,5

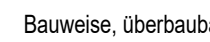
3.2. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer GRZ II von 0,90 überschritten werden.

3.2.  max. zulässige Wandhöhe in Metern, hier: 9,9 m

Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.



3.4.  Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH), hier: 733,4 m. Eine um max. + 0,20 m höhere Lage des OK FFB ist zulässig.

4.  Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1.  offene Bauweise

4.2.  Baulinie (nur für oberirdische Gebäudeteile) Der Rücksprung in der Baulinie an der Nordfassade darf in den Obergeschossen für eine flächenbündige Fassadenausbildung überschritten werden.

4.3.  Baugrenze (nur für oberirdische Gebäudeteile)

Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone bis zu 3,0 m, auf eine Länge von jeweils 5,0 m überschritten werden.

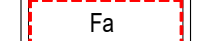
4.4.  Fläche für Stellplätze und Carports

4.5.  Fläche für die Tiefgaragenzufahrt sowie Abfall- und Wertstoffbehälter

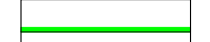
Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren, einzugrünen oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Die Tiefgaragenzufahrt darf mit einem Vordach ausgestattet werden, das den Raum um bis zu 1,0 m Tiefe überschreitet.

4.6. Stellplätze Oberirdisch auf dem Baugrundstück dürfen max. 20% der nachzuweisenden Stellplätze untergebracht werden.

4.7. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

 Fahrradgarage

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

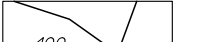
5.1.  Straßenbegrenzungslinie

5.2.  Zufahrten für ober- und unterirdische Stellplätze

6. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind suckerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 199

 bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

 abzubrechende Gebäude

 bestehende Bodendenkmäler

 bestehender Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Im Riedle"

 bestehender Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Kurfürstenstraße"

 bestehender Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 "Wohnhaus an der Eberle-Kögl-Straße 25"

 Höhenpunkte aus der Vermessung

 geplantes Vorhaben

 Höhenschichtlinien in m ü. NNH, z. B. 734 m ü. NNH

2. Denkmalpflege Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Artenschutz Die Gehölzfällungen dürfen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen. Vor der Fällung außerhalb der Vogelschutzzeit (01.10. bis 28./29.02.) erfolgt eine Untersuchung der beschriebenen Habitatstrukturen mittels Endoskop auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine versierte Fachperson. Bäume mit nicht besetzten Höhlen können sofort gefällt werden. Sollten besetzte Strukturen festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

7. Grünordnung, Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1. Grünordnung allgemein

Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle heimischen Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Für die Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze (Vorkommensgebiet 6 'Alpen und Alpenvorland') in folgenden Mindestqualitäten zu verwenden.

Strauch: 3fach verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm

7.2. Privates Grün

Grundstücksfreilflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind ausgenommen der notwendigen Zufahrten und Stellplätze, sowie der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 60 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Baumpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 120 cm vorzusehen.

 Baum zum Anpflanzen; Standort geringfügig (bis max. 3 m) veränderbar.

 Sträucher zum Anpflanzen; je Strauchgruppe sind mind. 10 Sträucher zweireihig versetzt angeordnet mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen.

 Sträucher zum Anpflanzen; je Strauchgruppe sind mind. 6 Sträucher einreihig angeordnet mit einem Pflanzabstand von 0,75 m zu pflanzen.

7.3. Artenschutz

Der Gebäudeabriss darf lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Brutplätzen für Vögel sind drei Nistkästen, z.B. an benachbarten Fassaden oder Bäumen bzw. an der Fassade des neuen Gebäudes aufzuhängen. (Vorschlag: 2x Halbhöhle und 1x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite).

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fledermausquartieren sind mindestens zwei Fledermausquartiere (vorzugsweise Niststeine, alternativ z.B. Traufkästen, Spaltquartier) in die Fassade oder in der Dachhaut zu integrieren. Fledermausquartiere sind an den Ost-, Süd- oder Westfassaden der Gebäude zu situieren.

8. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BauBO)

8.1. Dächer

Auf dem Hauptgebäude ist nur ein Satteldach (SD) mit ungleichen Dachschenkeln mit einer Dachneigung der steileren Dachhülle von max. 35° (Grad) zulässig. Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen. Für die Dachdeckung sind stark glänzende und stark reflektierende Materialien unzulässig. Auf jeder Dachseite ist jeweils eine Schleppgaube mit einer Länge von max. 45% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen o.ä. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind dachparallel und als Rechteck anzuordnen.

Auf den Nebengebäuden (inkl. Tiefgaragenzufahrt) sind nur begrünte Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von max. 12° Grad zulässig. Die Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen und mit einer Substratauflage von mind. 10 cm Aufbauhöhe auszustatten. Auf den Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig.

8.2.

Fassadengestaltung Grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind parallel zur Wand und als weitgehend geschlossene Rechteckflächen anzuordnen. An Fassaden und Balkonen sind Module im Farbspektrum von Braun bis Bronzefarben einzusetzen. Eine Blendwirkung ist durch die Verwendung reflexionsarmer Module zu reduzieren.

8.3.

Geländeveränderungen und Stützmauern Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenkante angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Steilere Böschungen sind zur Geländemodellierungen zur Integration der Tiefgarage in die Grundstücksfreiflächengestaltung zulässig. Stützmauern werden nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Stützmauern an der Tiefgaragenzufahrt. Zudem sind Stützmauern zur Anbindung an das Bestandsgelände von Nachbargrundstücken und zur Verlängerung vorhandener Stützmauern bis zu einer Ansichtshöhe von max. 0,8 m zulässig.

8.4.

Einfriedungen Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,3 m über Gelände bzw. über OK Stützmauer zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 15 cm). Terrassenwände sind von dieser Regelung nicht betroffen

9.

Wasserwirtschaftliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Drosselung Niederschlagswasser Niederschlagswasser ist gedrosselt einzuleiten, mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s je 100 m² befestigter Grundstücksfläche.

10.

Stellplatznachweis (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 47 und 81 Abs. 4 BauBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung mit folgender Anpassung: Für jede Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu 55 m² ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von über 55 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

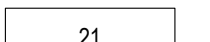
11.

Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Für das Vorhaben sind Photovoltaik-Module mit einer Leistung von mind. 40 kWp zu installieren.

12.

Sonstige Planzeichen

 Maßzahl in Metern (m), z. B. 21

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt Marktoberdorf, den

Michael Eichinger
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Marktoberdorf, den

Michael Eichinger
Erster Bürgermeister

Siegel

STADT MARKTOBERDORF LANDKREIS OSTALLGÄU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 91 "MEHRFAMILIENHAUS HOHENWARTSTRASSE 12"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 27.07.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 1142.090