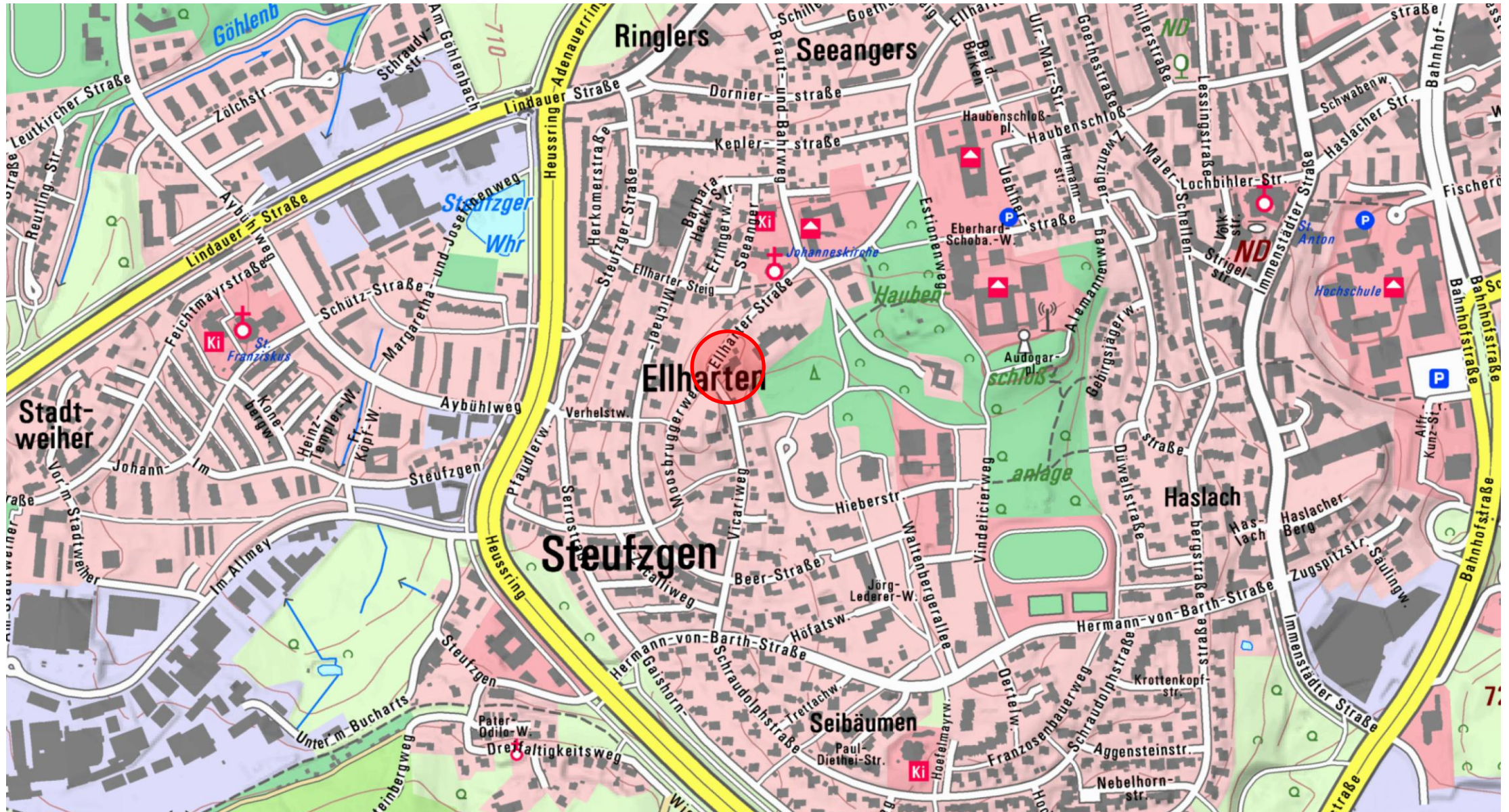


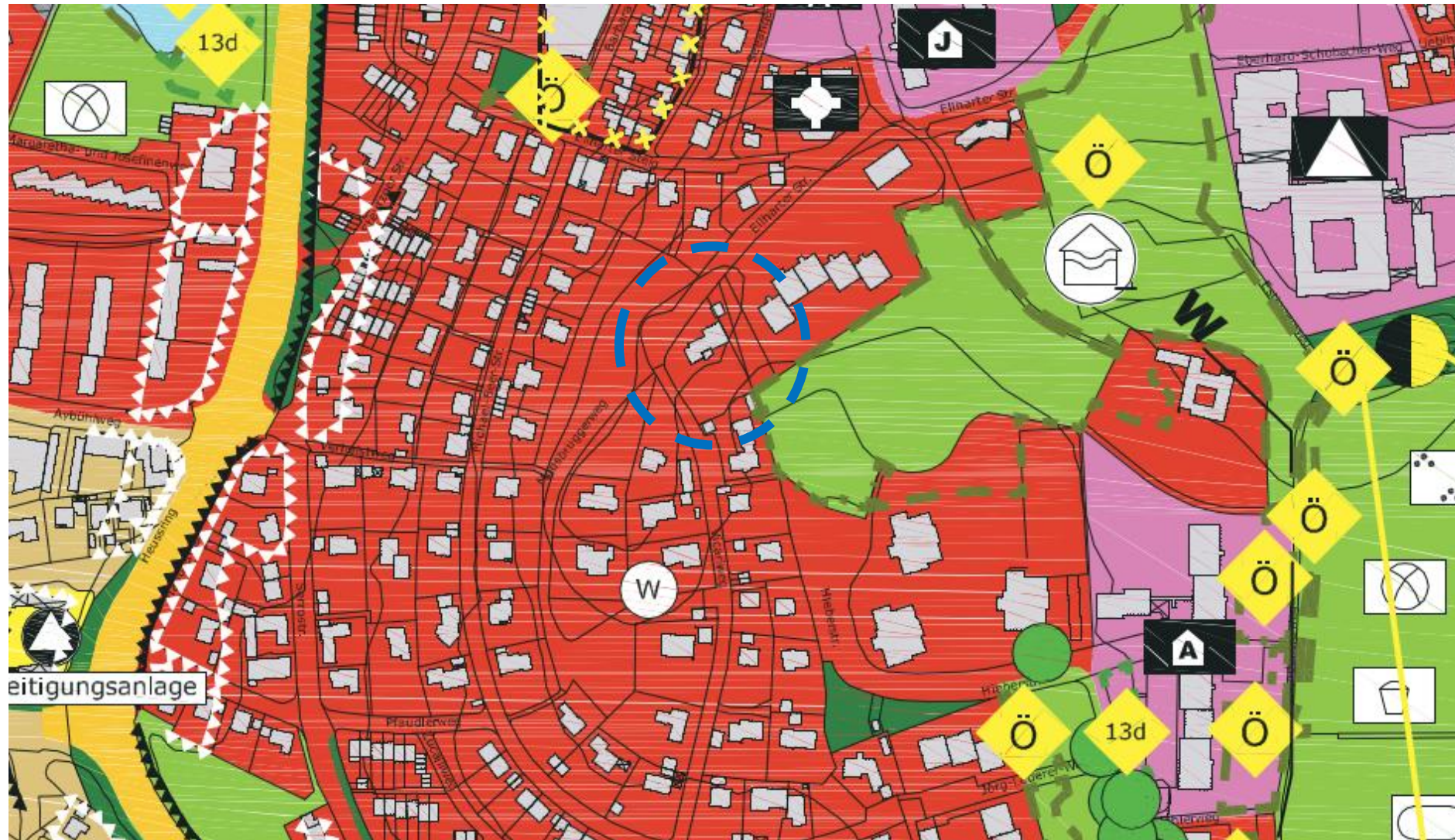


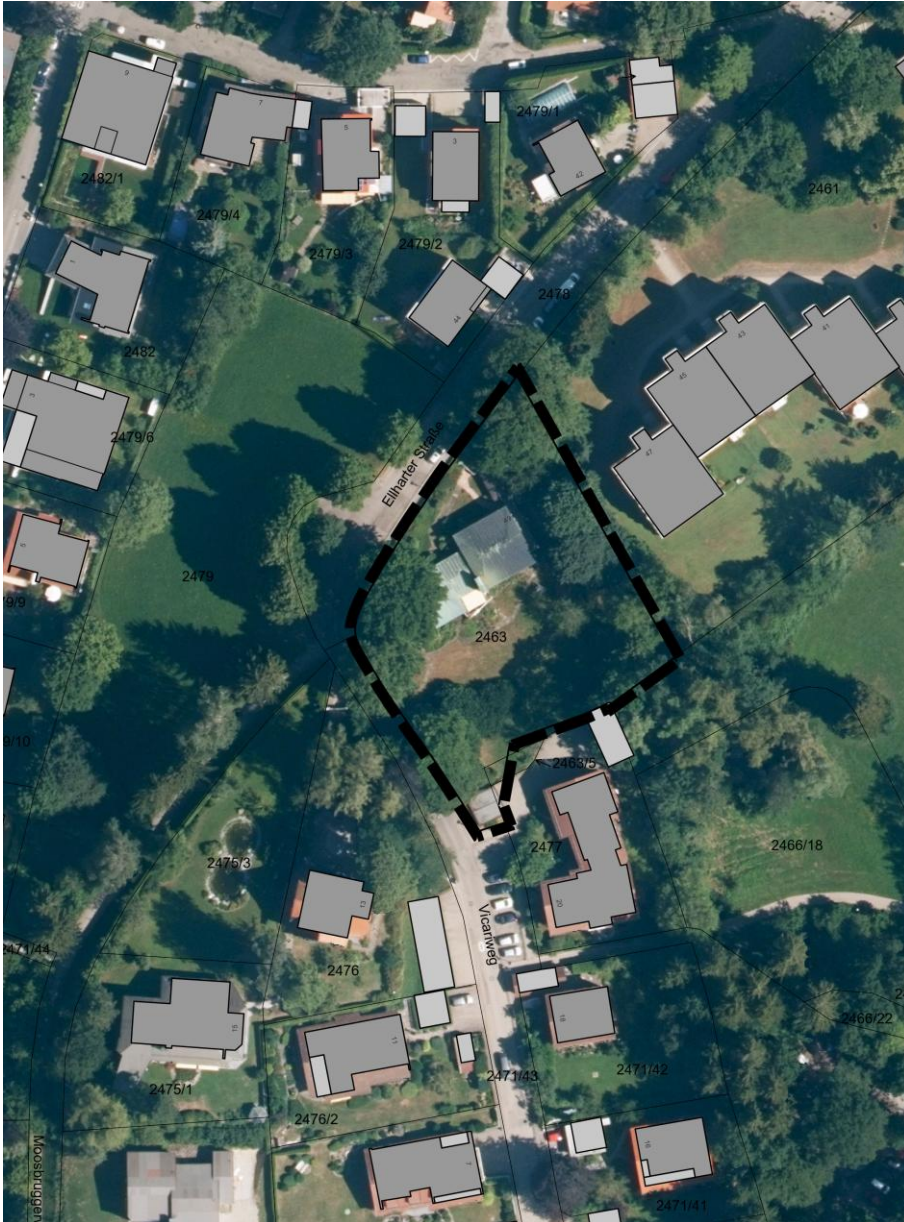
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Ellharter Straße 49 “

Sachstandsbericht und Durchführung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung

Planungs- und Bauausschuss am 10.02.2026











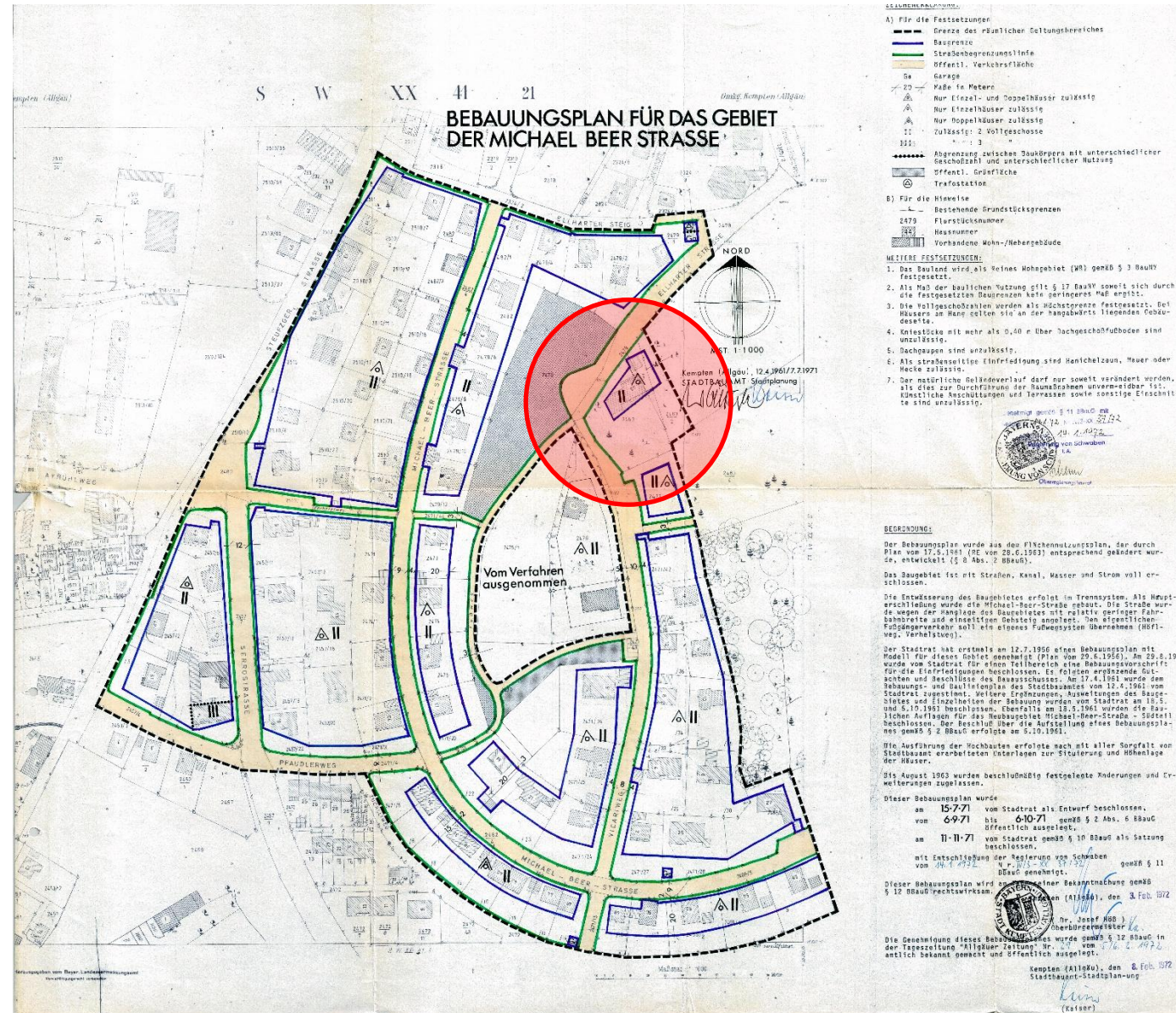
Planungsziel

Nachverdichtung, Baurechtschaffung
für Geschosswohnungsbau
und Schutz des Baumbestandes,
unter Berücksichtigung einer
Tiefgaragenparkierung.

Fläche Geltungsbereich

Fläche Geltungsbereich ca. 2.733 m²
(0,27 ha)

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1
Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten
Verfahren aufgestellt.









Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Eltharter Straße 49"
im Bereich südlich Eltharter Straße, östlich Vicarweg, nördlich Hoefelmayr-Park

Planinhalt:
**Ansichten
Haus A**

Planverfasser:
ARGE eli - deng - pan
Königsr. 1, 87433 Kempten
eli@architekten-sued.de

Nr. VE05 M 1:200 10.02.2026



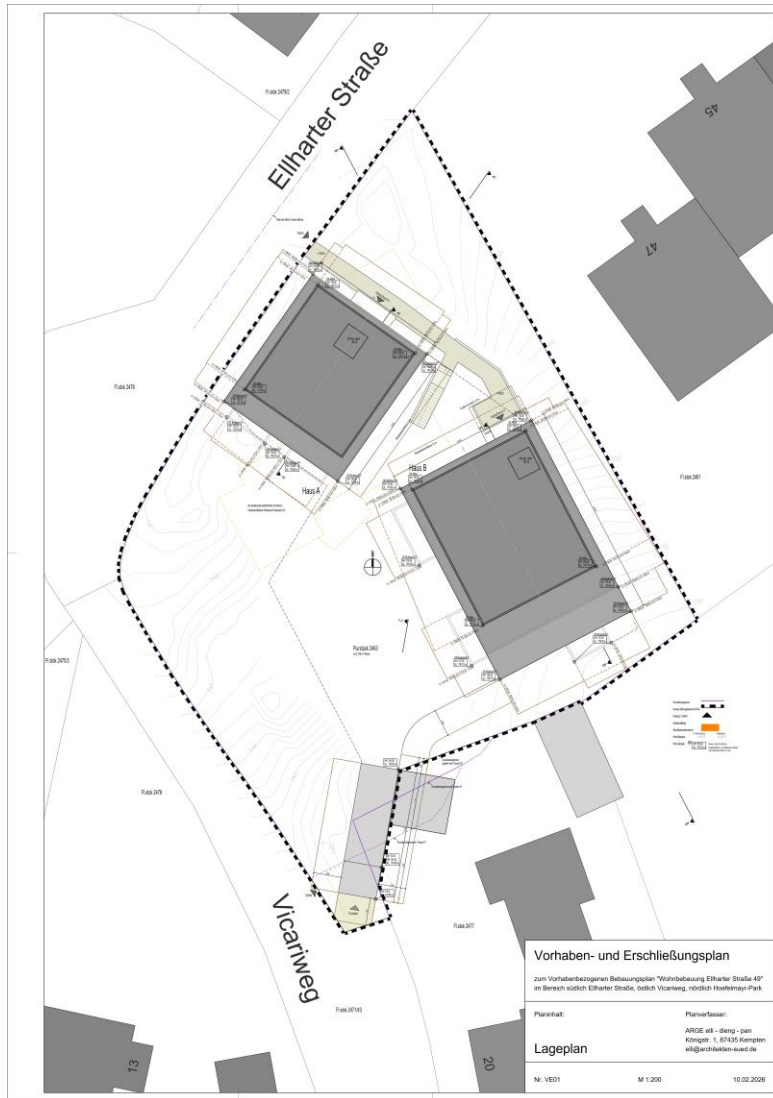
Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Eltharter Straße 49"
im Bereich südlich Eltharter Straße, östlich Vicarweg, nördlich Hoefelmayr-Park

Planinhalt:
**Ansichten
Haus B**

Planverfasser:
ARGE eli - deng - pan
Königsr. 1, 87433 Kempten
eli@architekten-sued.de

Nr. VE06 M 1:200 10.02.2026





Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (WR)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ, hier 0,4
OK Attika 760,00 m maximale Gebäudehöhe (GH), hier 760,00 m ü. NHN

Bauweise, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abweichende Abstandsflächen 0,3 H

Verkehrsflächen

Einfahrt Tiefgarage

Grünordnung

- zu pflanzender Baum
- Ersatzpflanzung Baum 1. Ordnung
- Ersatzpflanzung Baum 2. Ordnung
- zu erhaltender Baum
- gem. Baumschutzverordnung geschützter Baum, zu fällen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- TG Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Tiefgarage (TG)
- NbA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (NbA)

Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach

Hinweise

- Abbruch
- vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
- geplante Gebäude/ Nebengebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Flächen f. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
- zu fällender Baum
- Stützmauer

Nutzungsschablone			
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	WR	OK Attika
Grund-Nachbereich	Gebäudehöhe (GH)	0,4	760 m
Bauweise	Dachform	o	FD



Gebietstyp:
- Reines Wohngebiet (WR)

WR	
0,4	OK Attika m
o	FD



Überbaubare Fläche

- GRZ max. 0,4
- Umgrenzung für Tiefgarage und Nebenanlagen
- maximale Gebäudehöhe (GH): 756,75 / 760,00 m ü. NHN.

Baugrenzen

- Eng um Objektplanung (mit Puffer)



- Abweichende Abstandsflächen zwischen den beiden Gebäuden von $0,3 H$
- Im Weiteren Abstandsflächen gem. § 6 BayBO



- Anbindung des Gebiets über Vicariweg im Süden (Kfz und Fußgänger/Radfahrer)
- Anbindung des Gebiets über Ellharter Straße im Norden (Nur Fußgänger/Radfahrer)
- Keine Kfz- STP-Flächen auf Oberfläche, nur in TG
- Fahrrad-STP im Norden + in TG



- Baumbestand im Westen und im Nordosten bleibt durch Bauvorhaben unberührt
- Drei zu rodende Bestandsbäume mit Ersatzpflanzungen
- Neupflanzungen zur Ein- und Durchgrünung
- Dachbegrünung auf Flachdächern und TG-Überdeckung
- Begrünung von Stützmauern



Niederschlagsversickerung /
Entwässerung: in Arbeit

Artenschutz: Fledermäuse und Vögel
zu kartieren

Immissionsschutz: kein Konflikt



Klimafolgen:

- Bereits teilversiegeltes Grundstück
- Versiegelung nimmt zu
- Erhalt der wertvollen Bestandsbäume im Norden und Westen, die entscheidend das Grundstück prägen und eingrünen
- Ausgleich der zu rodenden Bestandsbäume
- Neupflanzung von Bäumen, und geplante Durchgrünung der unbebauten Flächen
- Mind. extensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- PV-Anlage



Vorgeschlagene Gutachten zur Beigabe der Beteiligung:

- Baugrundgutachten, GEO-CONSULT vom 15.01.2025
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung LARS consult vom 30.10.2025
- Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, TREECONSULT BRUDI & PARTNER vom 07.11.2024

