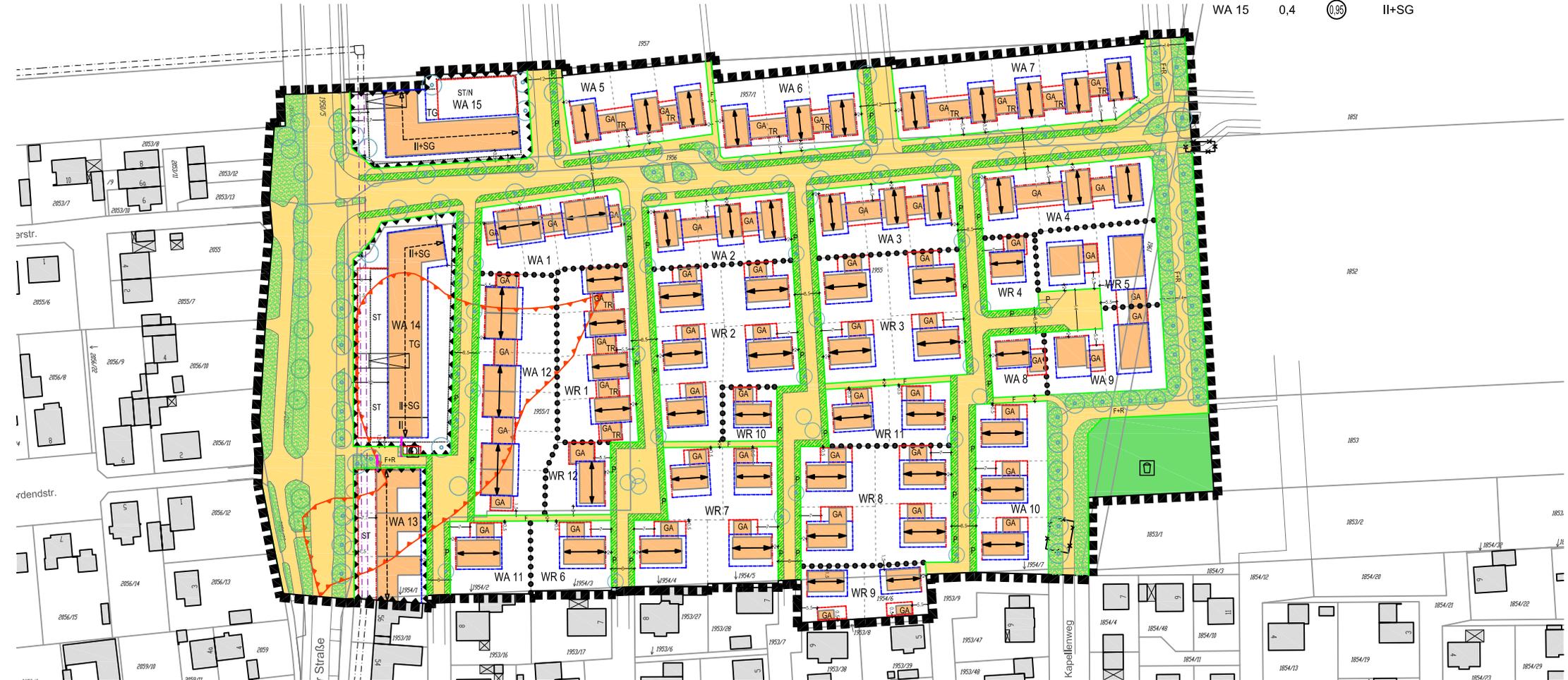


Bebauungsplan Nr. 203 / IV mit integriertem Grünordnungsplan;  
 Bereich: Krumbacher Straße östlich, Kapellenweg westlich

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),  
 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)  
 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),  
 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)  
 sowie dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)  
 hat der Stadtrat der Stadt Mindelheim in seiner Sitzung vom 22.10.2018 folgende Satzung über die Aufstellung  
 des Bebauungsplanes Nr. 203 / IV für den Bereich Krumbacher Straße östlich, Kapellenweg westlich beschlossen.

	GRZ	GFZ												
WR 1	0,35	0,55	II	△	1 WE	WA 1	0,35	0,65	II	△	1 WE			
WR 2	0,3	0,5	I+D / II	△	2 WE	WA 2	0,35	0,6	II	△	2 WE			
WR 3	0,3	0,45	I+D / II	△	2 WE	WA 3	0,35	0,55	II	△	2 WE			
WR 4	0,35	0,5	I+D / II	△	2 WE	WA 4	0,35	0,5	II	△	2 WE			
WR 5	0,3	0,5	II	△	2 WE	WA 5	0,35	0,55	II	△	2 WE			
WR 6	0,3	0,4	I+D / II	△	2 WE	WA 6	0,35	0,55	II	△	2 WE			
WR 7	0,3	0,45	I+D / II	△	2 WE	WA 7	0,35	0,55	II	△	2 WE			
WR 8	0,3	0,45	I+D / II	△	2 WE	WA 8	0,3	0,55	I+D / II	△	2 WE			
WR 9	0,3	0,5	I+D	△	1 WE	WA 9	0,3	0,5	II	△	2 WE			
WR 10	0,35	0,55	I+D / II	△	1 WE	WA 10	0,3	0,5	I+D / II	△	2 WE			
WR 11	0,3	0,5	I+D / II	△	2 WE	WA 11	0,3	0,4	I+D / II	△	2 WE			
WR 12	0,3	0,45	II	△	2 WE	WA 12	0,35	0,6	II	△	1 WE			
						WA 13	0,55	0,5	I	△	1 WE			
						WA 14	0,4	0,85	II+SG					
						WA 15	0,4	0,95	II+SG					



## A. Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
	Baulinie
0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss zusätzlich ein Vollgeschoss sein kann
	Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei das oberste Vollgeschoss nicht im Dachraum liegen darf
SG	Staffelgeschoss (Penthaus)
II+SG	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei zusätzlich ein Staffelgeschoss zulässig ist
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
	Firstrichtung für Hauptgebäude
	Firstrichtung, sofern kein Flachdach
GA/ST/N	Umgrenzung von Flächen jeweils für Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen
TG	Tiefgarage
	Tiefgaragenabfahrt
	Grenze der Tiefgarage
TR	Dachterrasse
2 WE	max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten
	Grenze unterschiedlicher Geschossigkeit
	Umgrenzung von Flächen mit baulichen Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
	Lärmschutzwand zu errichten (Höhe 4,30 m)
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
F+R / F	Fuß- und Radweg / Fußweg
	öffentliche Grünfläche
	Kinderspielplatz
	Baum zu pflanzen
	Baum zu erhalten
	Versorgungsanlage Elektrizität
	Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen

## B. Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenze
z.B.	Flurnummer
	bestehende Gebäude
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Aufteilung der Verkehrsfläche
	vorgeschlagene Grünfläche
	vorgeschlagene Schotterrasenfläche für Parkstreifen
	Baum zu pflanzen
	Baum zu besetzen
P	öffentliche Stellplätze und Parkstreifen
	abzubrechende Gebäude
	Abwasserkanal bestehend
	Maße in Metern

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung

- In den Baugebieten WA 1 - WA 12 sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- In den Baugebieten WA 1 - WA 15 sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- In den Baugebieten WR 1 - WR 12 sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- In den Baugebieten WA 12 - WA 15 sind Einzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten wie Nahrungsmittel- und Genussmittel, Reformwaren/Naturkost, Drogerie- und Parfümwaren, Kosmetika, Apotheken, medizinische Artikel, Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderausstattung, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien, Nähmaschinen u. Zubehör, Kurzwaren, Elektrowaren, Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Ton- und Bildträger), Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/Zeitschriften, Büro- und Schulbedarf, Blumen, Tiernahrung, zoologischer Fachhandel, Foto, Optik, Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Camping- und Outdoorartikel, Waffen, Jagd- und Angelbedarf unzulässig.
- Ausnahmsweise sind in den Baugebieten WA 13 - WA 15 Einzelhandelsgeschäfte mit Verkaufsflächen bis 100 m<sup>2</sup> für Nahrungs- und Genussmittel, davon max. 10 % Randsortimente zulässig.

### § 2 Maß der Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen festgelegt. Die Maximalwerte von Grund- und Geschossflächenzahl gelten nur soweit die eingetragenen Baugrenzen, Baulinien, Umgrenzung der Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Grenzen der Tiefgaragen dies zulassen. Bei der Ermittlung von Geschossflächen bei Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- In den Baugebieten WA 14 - WA 15 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.
- Die festgesetzten Nutzungshöchstgrenzen für GRZ und GFZ in den Baugebieten WA 1 und WA 12 (Doppelhausbebauung) beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche der jeweiligen Hausgruppe. Bei Grundstücksteilungen dürfen diese Werte auf einzelnen Baugrundstücken überschritten werden.
- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen und festgesetzten Geländeoberfläche liegen und über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die festgesetzte Geländeoberfläche.
- Die Grundfläche eines Staffelgeschosses (SG) darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
- Für die Gebäudehöhe von Hauptgebäuden gelten in den jeweiligen Baugebieten folgende Höchstwerte:
  - WR 1 - WR 4 und WR 6 - WR 12: 8,25 m
  - WR 5: 6,75 m
  - WA 1: 10,50 m
  - WA 2 - WA 8, WA 10 und WA 11: 8,25 m
  - WA 9: 6,75 m
  - WA 12: 8,50 m
  - WA 13: 4,30 m
  - WA 14 und WA 15: 10,00 m
 Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Mitte der nächstgelegenen Außenwand bis zur Oberkante des Daches (First oder Attika).
- Die traufseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden mit der Geschossigkeit I oder I + D darf 4,25 m, die von Hauptgebäuden mit der Geschossigkeit II 6,75 m und die von Hauptgebäuden mit der Geschossigkeit II + SG 8,75 m nicht überschreiten. Bei Garagen und Nebenanlagen darf die Wandhöhe maximal 3,00 m betragen. Giebel werden nicht hinzugerechnet, soweit die Dachneigung maximal 23° beträgt. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Mitte der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die zur Krumbacher Straße orientierte Außenwand der Gebäude im WA 13 muss eine Wandhöhe von 4,30 m aufweisen.

### § 3 Überbaubare Grundstücksflächen

- Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Eingangsüberdachungen oder eingeschossige Wintergärten, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen, dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten. Terrassen mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> dürfen die Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten. Baulinien dürfen von Eingangsüberdachungen mit max. 3,00 m Breite um max. 1,50 m und von Dachüberständen und Kellerlichtschächten um max. 0,60 m überschritten werden.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb des Bauraums (Baulinien und Baugrenzen) bzw. der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern sie mindestens 1,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten und mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Nicht zulässig sind diese Anlagen in den Vorgartenzonen zwischen Fassadenflucht und öffentlichen Verkehrsflächen.

### § 4 Bauweise

- Für die Baugebiete WR 2 - WR 12 sowie WA 1 und WA 8 - WA 12 wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Für die Baugebiete WR 1, WA 2 - WA 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine einseitige Grenzbebauung mit Hauptgebäuden festsetzt, soweit Baulinien bzw. Baugrenzen dies zulassen oder vorschreiben. Zwischen den Hauptgebäuden sind Garagen oder Nebenanlagen in geschlossener Bauweise zu errichten.
- In den Baugebieten WA 13 - WA 15 gilt die geschlossene Bauweise, soweit Baulinien bzw. Baugrenzen dies zulassen.

### § 5 Abstandsflächen

- Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 1 - 6, 8 und 9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007.
- Im Baugebiet WR 9 gehen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Bestimmung der Bauräume (Baulinien bzw. Baugrenzen) sowie zur Gebäude- bzw. Wandhöhe den gesetzlichen Abstandsflächen vor.
- In den Baugebieten WR 1, WA 5 - WA 7 gehen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Terrassennutzung auf Garagen) den gesetzlichen Abstandsflächen vor.

### § 6 Nebenanlagen

- Die Gesamtgröße aller Nebenanlagen wird pro Baugrundstück auf 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt beschränkt. Der Rauminhalt wird nach den Außenmaßen der Nebenanlagen berechnet.
- Sonnenkollektoren, Fotovoltaik- und Windkraftanlagen sind in Form von untergeordneten Nebenanlagen oder Einrichtungen unzulässig.
- Terrassentrennwände dürfen eine max. Höhe von 2,00 m und eine max. Länge von 4,00 m aufweisen.

### § 7 Garagen und Stellplätze

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung Garagen bzw. Stellplätze zulässig.

Garagen müssen mindestens 5,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2. Stellplätze für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien im Bereich der Garagenzufahrt zulässig.

3. Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Grenzen oder innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig.  
Sie sind vollflächig mit Kies und Oberboden zu überdecken, soweit sie nicht unter Gebäuden, Nebenanlagen, Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten oder Zugängen liegen. Die Überdeckung muss im Mittel mindestens 0,50 m betragen und darf das Niveau des nächstgelegenen Rands einer öffentlichen Verkehrsfläche um max. 0,20 m überschreiten.

4. Bei Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind Abweichungen von der festgesetzten Lage (max. 10,00 m) zulässig.  
Die maximal zulässige Breite beträgt 7,50 m.  
Die Seitenwände sind mit schalldämmenden Materialien auszukleiden.

5. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Vorderkante von Tiefgaragenrampen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

6. Die Länge eines Stellplatzes muss mind. 5,00 m, die Breite mind. 2,50 m betragen.

7. In den Baugebieten WA 14 und WA 15 ist pro drei Wohneinheiten mindestens ein zusätzlicher oberirdischer Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim in der jeweils gültigen Fassung.

#### § 8 Bauliche Gestaltung

1. Im Baugebiet WA 1 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig.  
Für Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° zulässig.  
Für Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 23° zulässig.

2. Im Baugebiet WA 12 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 23° zulässig.  
Für Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 23° oder begrünte Flachdächer zulässig.  
Für Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 23° zulässig.

3. In den Baugebieten WR 2 - WR 4, WR 6 - WR 11, WA 8, WA 10 und WA 11 sind nur Sattel-, Waln- und Zeltedächer mit Dachneigungen von 18° bis 23° bei Hauptgebäuden mit einer Geschossigkeit von II bzw. 35° bis 42° bei Hauptgebäuden mit einer Geschossigkeit von I bzw. I + D zulässig.  
Für Garagen sind nur begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen von 18° bis 23° zulässig. Für Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 23° zulässig.

4. In den Baugebieten WA 2 - WA 4 sind für Hauptgebäude nur gleichschenklige, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 23° zulässig.  
Für Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 23° zulässig.  
Für Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 23° zulässig.

5. In den Baugebieten WR 1, WA 5 - WA 7 sind für Hauptgebäude nur gleichschenklige, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 23° zulässig.  
Für Garagen, die als Terrasse genutzt werden können, sind nur Flachdächer zulässig.  
Für Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 23° zulässig.

6. In den Baugebieten WA 14 und WA 15 sind nur begrünte Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 14° zulässig.

7. In den Baugebieten WR 5 und WA 9 sind für Hauptgebäude und Garagen nur begrünte Flachdächer zulässig. Für Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 23° zulässig.

8. Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von min. 35° zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten inkl. Zwerch- und Quergiebel darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Der obere Abschluss muss mindestens 1,00 m tiefer als der First des Hauptdachs liegen.

9. Garagen und Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf- bzw. Attikahöhe einander anzugleichen.

10. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur in roter, brauner oder grauer Farbe zulässig.

11. Traufe und Ortgang müssen parallel bzw. rechtwinklig zum zugehörigen First verlaufen.

12. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

13. Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen sind nur an Außenwänden oder Dächern von Hauptgebäuden und Garagen zulässig. An Wandflächen oder geneigten Dächern sind sie bündig anzubringen. Bei Flachdächern dürfen sie die Attika um max. 0,50 m überragen, sofern sie einen Abstand von min. 1,00 m zu deren Außenkante einhalten. Sie dürfen keine blendende Wirkung aufweisen.

14. Die Kniestockhöhe darf für Hauptgebäude mit einer Geschossigkeit von I oder I + D 0,75 m, ansonsten 0,25 m nicht überschreiten. Als Maß des Kniestocks gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren bzw. deren gedachter Verlängerung, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

15. Antennen, Schornsteine und sonstige Masten dürfen die Gebäudehöhe um nicht mehr als 2,00 m überschreiten.

16. Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,30 m betragen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegrand in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte bis Oberkante Fertigboden des Erdgeschosses.

17. Die Fassaden von Staffelgeschossen sind entweder mindestens 1,50 m hinter die Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen oder müssen sich in Material und Farbe von den darunterliegenden Geschossen deutlich absetzen.

#### § 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Stützmauern sind als Geländeanschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig. Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 : 3 (Höhe zu Breite) nicht überschreiten.

2. Abgrabungen und Aufschüttungen vor Baulinien oder mit einem Abstand von weniger als 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

#### § 10 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind einschließlich der Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. von Tiefgaragen) zu begrünen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten. Die Pflanzung der Bäume und Sträucher muss spätestens innerhalb der auf die Bezugspflichtigkeit des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

2. In allen Baugebieten ist auf den Baugrundstücken pro 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen, entsprechend zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, entsprechend zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

Ihr Standort kann geringfügig vom festgesetzten Standort abweichen.

Die in der Planzeichnung auf dem Baugrundstück festgesetzten Bäume können auf die erforderliche Gesamtzahl angerechnet werden.

4. Die zu pflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 12 / 14 cm Stammumfang aufweisen. Sie sind aus der der Begründung als Anlage 1 beigefügten Artenliste auszuwählen.

5. Nicht zulässig ist die Pflanzung von Thujen oder Scheinzypressen in Form von Hecken.

6. Die zu begrünenden Bereiche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Oberbodenschicht von mind. 0,40 m zu überdecken.

7. Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit ausschließlich kleinteiligen Belägen (max. 20 x 20 cm Kantenlänge der Platten oder Steine), die eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers zulassen oder mit wassergebundenen Belägen auszuführen. Asphaltbeläge sowie sonstige geschlossenen Bodenbeläge sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Terrassen mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup>.

#### Hinweis:

Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 / 200 oder größer beizugeben. Inhalt dieses Plans sind die Grünflächen mit Darstellung der geplanten und zu erhaltenden Bepflanzung (Art und Größe) sowie befestigte Flächen mit Materialangaben, Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Einfriedungen. Die geplanten Entwässerungsanlagen mit Angaben zur Versickerung und Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind hier ebenfalls darzustellen. Im Bereich der Grundstückszufahrten, Zugänge und Parkplätze sind geeignete bauliche Maßnahmen (Entwässerungsrinne o. ä.) aufzuzeigen, die dauerhaft verhindern, dass Niederschlagswasser auf öffentliche Verkehrsflächen läuft. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

#### § 11 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind nur als Zäune oder Hecken zulässig.  
Die max. Höhe ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen bzw. Oberkante Gelände darf 0,90 m nicht überschreiten.  
Es sind 0,15 m Bodenfreiheit für Kleintiere freizuhalten. Zaunsockel sind nicht zulässig.  
Hecken entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen dürfen 0,90 m Höhe überschreiten, sofern sie mindestens 2,00 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind.

2. Zufahrten vor Garagen und Stellplätzen sind mindestens bis 5,50 m hinter der Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

#### § 12 Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser muss vollständig auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.  
Ausnahmen sind nur möglich, sofern der Untergrund dies nachweislich nicht zulässt.

#### Hinweis:

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelungen des DWA Merkblatts M 153 und des DWA Arbeitsblatts A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

#### § 13 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik usw.) sind sowohl in öffentlichen als auch in privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen.

#### § 14 Immissionsschutz

1. Auf den festgesetzten Flächen mit Vorkehrungen gegen Verkehrslärm (WA 13 - WA 15) ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nur zulässig, wenn die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den in der DIN 4109 - 1 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Juli 2016 geforderten Schalldämmmaßen entsprechen. Die Außenbauteile sind hierbei unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel der in den Anlagen 6.1 und 6.2 der Schallimmissionsprognose des Büros Kurz & Fischer, Winnenden vom 04.04.2017 auszuführen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile hat im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsverfahren nach den in DIN 4109 - 1 i. V. m. DIN 4109 - 2 jeweils Ausgabe 2016 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

2. In den Baugebieten WA 13 - WA 15 ist durch Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.  
Alternativ hierzu kann die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der nachweislich die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden.

3. Von den unter Abs. 1 und 2 festgesetzten Lärmschutzvorgaben kann abgewichen werden, soweit der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass an den entsprechenden Außenfassaden ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als aus den Darstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche" der Anlagen 6.1 und 6.2 der unter Abs. 1 genannten Schallimmissionsprognose hervorgeht.  
Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

4. Das Gutachten des Büros Kurz & Fischer, Winnenden vom 04.04.2017 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### § 15 Altlastenbeseitigung

1. Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist im Zuge der Baumaßnahmen der gesamte vorhandene kontaminierte Boden zu entfernen.  
Das anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung und unter Beachtung der maßgeblichen Regelwerke wieder zu verwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrads eine Wiederverwendung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

2. Sämtliche durch Erschließung, Bebauung und Aushub verursachten Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und durch einen Abschlussbericht zu dokumentieren.  
Der jeweilige Abschlussbericht ist dem zuständigen Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt spätestens zwei Monate nach Beendigung der Arbeiten zur Prüfung vorzulegen.

#### § 16 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

1. Zur Kompensation der mit der Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 17.130 m<sup>2</sup> festgesetzt.

2. Der Ausgleichsflächenbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Grundstücken Flurnummer 310 der Gemarkung Oberauerbach in einer Größe von 15.906 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 2 der Begründung mit Umweltbericht) und auf Flurnummer 201 der Gemarkung Gemstall zu 1.224 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 3 der Begründung mit Umweltbericht) erbracht.

3. Die Herstellung der Ausgleichsflächen auf dem Grundstück Flurnummer 310 der Gemarkung Oberauerbach hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche auf Grundstück Flurnummer 201 der Gemarkung Gemstall ist aus dem Ökokonto der Stadt Mindelheim abzubuchen.

#### D. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2018 wurde mit Begründung und Umweltbericht vom 25.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2018 mit 24.08.2018 öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.07.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2018 mit Begründung und Umweltbericht vom 25.06.2018 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.07.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Stadt Mindelheim hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2018 mit Begründung und Umweltbericht vom 22.10.2018 mit Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

#### Ausfertigung der Satzung

Mindelheim, den 23.10.2018

(Siegel) Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister

Die Stadt Mindelheim hat den Bebauungsplan am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Mindelheim, den .....

Dr. Stephan Winter, Erster Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 203 / IV mit Grünordnungsplan

Bereich:

Krumbacher Straße östlich  
Kapellenweg westlich

Planung:  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Planum Allgäu GmbH i. L.  
i. A. Architekt, Dipl.-Ing. T. Immler

\_\_\_\_\_

Mindelheim,  
den 22.10.2018

