

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 513 A;  
BEREICH LANDSBERGER STRASSE / ALLGÄUER STRASSE, GMKG, MINDELHEIM**

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) hat der Stadtrat der Stadt Mindelheim in seiner Sitzung vom ..... 2012 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 a im Bereich Landsberger Straße/Allgäuer Straße beschlossen.

**SATZUNG**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2. GEWERBEBEBIET (§ 8 BAUNVO); BETRIEBE MIT EINZELHANDELSNUTZUNGEN SIND UNZULÄSSIG (§ 2, Ziff. 1.2)
3. 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), HIER 0,8
4. 1,6 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ), HIER 1,6
5. BAULINIE
6. BAUGRENZE
7. S SCHAUFASSADE
8. STRASSENBEGRENZUNGSLINIE; INNERHALB DARSTELLUNG NUR HINWEIS!
9. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, UNTERTEILUNGEN NUR ALS HINWEIS!
10. EINFAHRTSBEREICH
11. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
12. SICHTDREIECK MIT MASSANGABE IN METERN, HIER 70 M X 3 M
13. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, GLEICHZEITIG PRIVATE GRÜNFLÄCHE
14. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, HIER VERKEHRSGRÜN STRASSENRAUM
15. ZU PFLANZENDE HEIMISCHE LAUBBÄUME (GROSSKRONIG; § 11, Ziff. 9.)

**B. HINWEISE**

1. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2. 1037 FLURNUMMER, Z.B. 1037
3. BESTEHENDE GEBÄUDE MIT HAUSNR. / VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
4. +6.00+ MASSZAHL IN METERN, Z.B. 6 M
5. F+R FUß- UND RADWEG
6. VORGESCHLAGENE LAGE DER STELLPLÄTZE
7. ERDGASLEITUNG BESTAND
8. VERSICKERUNGSBEREICHE (= RANDEINGRÜNUNG)

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1** Mit dem Bebauungsplan Nr. 513 A werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 513 Bereich: Landsberger Straße / Allgäuer Straße "Sondergebiet BayWa" i.d.F. vom 24.7.1995, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 06.10.1995, aufgehoben.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

1. Gewerbegebiet (GE)
- 1.1 In dem als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Gebiet sind zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Stellplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 1.2 Verkaufsnutzungen aus der nachfolgenden Liste der innenstadtrelevanten Sortimente sind unzulässig.

**Liste der innenstadtrelevanten Sortimente:**

Nahrungsmittel, Reformwaren/ Naturkost, Drogerie-, Parfümeriewaren, 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 (Tonträger, Bildträger), Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Büro-, Schulbedarf, Blumen, Tiernahrung, zoologischer Fachhandel, Foto, Optik, Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Camping-/Outdoorartikel, Waffen, Jagd- und Angelbedarf.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als max. 300 qm beträgt und in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der Produktionsfläche steht.

1.3 Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen) gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anteil der BGF (Brutto-Grundfläche) der Wohnnutzung 25% der BGF der Gewerbenutzung nach DIN 277 pro Baugrundstück nicht übersteigt.

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximal IV Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 begrenzt.  
Sofern die maximale Grundflächenzahl von 0,8 aufgrund von Baugrenzen oder sonstigen Festsetzungen nicht erreicht werden kann, gelten diese vorrangig vor der Grundflächenzahl.
- 1.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bei Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 1.3 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 natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

**§ 4 Mindestgrundstücksgrößen**

1. Die Mindestgröße von Baugrundstücken im Gewerbegebiet beträgt 10.000 qm.

**§ 5 Bauweise, Abstandsflächen und Grenzabstände**

1. Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet.
2. Bei Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans kann an die Baugrenzen/-linien gebaut werden.

**§ 6 Bauliche Gestaltung**

1. Die Höhe baulicher Anlagen darf im Gewerbegebiet (GE) maximal 14,00 m über Oberkante der natürlichen bzw. festgesetzten Geländeoberkante liegen.
2. Der als Schaufassade gekennzeichnete Teil der Gebäudeumfassung zur Kreuzung hin ist als mindestens zweigeschossige Glasfassade auszuführen. Die Tragkonstruktion ist Stahl. Die Glasfelder dürfen nicht verspiegelt sein.
3. Grelle oder auffällige Farbigkeit und Oberflächengestaltung sind an Fassade und Dach nicht zulässig.
4. Die Gestaltung der Betriebsgebäude und nur ausnahmsweise zulässiger Wohngebäude i.S. § 8 Abs. 3 BauNVO muss aufeinander abgestimmt sein (Dachform, Materialien), wobei die Wohnnutzung in den Gebäudezusammenhang zu integrieren ist.

**§ 7 Stellplätze**

- 1.1 Stellplätze, Freiverkaufsflächen und Freilagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Bereich der festgesetzten Grünflächen und Baumstandorte.
- 1.2. Im Gewerbegebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim in der jeweils geltenden Fassung.

**§ 8 Garagen und Nebenanlagen, Tiefgaragen**

1. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; innerhalb der festgesetzten Grünflächen und den Baumstandorten sind sie jedoch ausgeschlossen.
2. Die Dachfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht mit Gebäuden überbaut wird, als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Die Überdeckung mit Oberboden muss mindestens 0,50 m betragen.

**§ 9 Zufahrten**

1. Zufahrten sind bis max. 9,0 m Breite zulässig (gemessen an der Grundstücksgrenze; s.a. § 11 Ziff. 6.). Auf dem Grundstück sind max. 2 Zufahrten zulässig.
2. Über die festgesetzten Einfahrtbereiche hinaus sind aus Gründen der Verkehrssicherheit keine weiteren Zufahrten zugelassen.
3. Zufahrten im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich sind unzulässig.

**§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Der Anschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder öffentliche Fläche muss ohne Absätze oder Stützmauern erfolgen. Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 2:1 (Breite : Höhe) nicht überschreiten.

**§ 11 Freiflächengestaltung und Bepflanzung**

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzinseln für Baumstandorte sind von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Die Pflanzflächen für Bäume müssen jeweils mindestens 35 qm groß sein und eine Breite von mindestens 4,50 m haben. Sie können in ihrer Lage gegenüber der Planzeichnung geringfügig verschoben werden.
2. Die mit Bäumen zu beplantzenden Randgrünstreifen sind zu 50 % der Fläche mit einheimischen Sträuchern zu unterpflanzen.
3. Es sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten zulässig. Nadelgehölze und kleinwüchsige Zuchtformen sind nicht zulässig. Bei den Bäumen sind Hochstämme 1. und 2. Ordnung zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume entlang der Straßen und auf den Pflanzinseln muss mindestens 18/20 cm (3 x verpflanzt) betragen.
4. Die Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Bezugserfolg erfolgt sein. Ausgefallene Exemplare sind jeweils in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Vorrangig vor der Neupflanzung ist der Erhalt der bestehenden Gehölze und Bäume.
5. Stellplätze müssen mit kleinteiligen Belägen (max. 20 / 20 cm Plattendgröße) und mindestens 2,0 cm breiten, offenen Fugen befestigt werden. Wassergebundene Beläge sind ebenfalls zulässig.
6. Der Grenzabstand für Baumpflanzungen wird auf 1,50 m verkürzt.
7. Pro 300 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
8. Die festgelegten Baumstandorte können im Bereich zulässiger Zufahrten bis zu 5 m verschoben werden.

**Hinweise:**

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 / 200 beizulegen. Inhalt dieser Pläne sind: Größe der begrünter Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume sowie Größe und Material der befestigten Flächen. Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

**Für klein-kronige Bäume sind folgenden Arten zu verwenden:**

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Acer campestre        | Feldahorn               |
| Amelanchier lamarckii | Eisenhörnchen-Hochstamm |
| Corylus colurna       | Baumhasel               |
| Malus spec.           | Apfelbaum               |
| Prunus avium          | Vogelkirsche            |
| Prunus mahaleb        | Steinweichsel           |
| Prunus padus          | Traubeneiche            |
| Pyrus spec.           | Birnbaum                |
| Sorbus aria           | Mehlbeere               |
| Sorbus aucuparia      | Vogelbeere, Eberesche   |

**Für groß-kronige Bäume müssen folgenden Arten verwendet werden:**

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn   |
| Acer platanus      | Bergahorn    |
| Carpinus betulus   | Hainbuche    |
| Fagus sylvatica    | Buche        |
| Prunus avium       | Vogelkirsche |
| Quercus robur      | Stieleiche   |
| Tilia cordata      | Winterlinde  |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde  |

**Für Sträucher müssen folgenden Arten verwendet werden:**

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartrieegel         |
| Corylus avellana    | Hasel               |
| Crataegus monogyna  | Weißdorn            |
| Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Malus sylvestris    | Wildapfel           |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn           |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Sambucus nigra      | Holunder            |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |

**§ 12 Einfriedungen**

1. Es sind nur Maschendraht- oder transparente Metallzäune zulässig, zu öffentlichen Flächen hin nur in Form von begrünter / berankten Metallzäunen.
2. Die Höhe darf bis zu 1,80 m betragen.
3. Einfriedungen sind von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,0 m abzusetzen.
4. Die Grundstückszufahrten sind mindestens bis 5,50 m hinter der öffentlichen Straße von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

**§ 13 Werbeanlagen**

1. Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, nicht höher als 8,50 m über natürlichem Gelände und nicht größer als 20 qm sind, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**§ 14 Versickerung des Niederschlagswassers**

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden. Ausnahmen sind nur möglich, sofern dies der Untergrund nachweislich nicht zulässt.
2. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.
3. *Hinweise: Für die Behandlung des Niederschlagswassers wird auf das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz "Beseitigung des Niederschlagswassers von befestigten Verkehrsflächen aus Sicht des Gewässerschutzes" verwiesen ([http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser\\_versicherung/in/](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versicherung/in/)).*  
*Soweit das Niederschlagswasser gezielt versickert wird, ist hierfür beim Landratsamt Unterallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.*

**§ 15 Sichtdreiecke**

1. Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen wie Einfriedungen, Pflanzungen, Lagerungen und Aufschüttungen über 0,90 m über Oberkante Fahrbahn unzulässig.
2. Hochstämmige Bäume mit einem Kronensatz über 2,50 m Höhe ab Fahrbahnrand sind zulässig.

**§ 16 Versorgungsleitungen**

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

*Hinweis: Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung von Gebäuden bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.*

**VERFAHRENSVERMERKE:**

DER STADTRAT MINDELHEIM HAT IN DER SITZUNG VOM 23.01.2012 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADT MINDELHEIM MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 13 ABS. 2 NR. 2 I.V. MIT § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 31.01.2012 BIS 02.02.2012 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

MINDELHEIM, DEN .....  
Dr. Stephan Winter  
Erster Bürgermeister

DIE STADT MINDELHEIM HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM .....2012 GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

MINDELHEIM, DEN .....  
Dr. Stephan Winter  
Erster Bürgermeister

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST IDENTISCH MIT DER VOM STADTRAT ALS SATZUNG BESCHLOSSENEN FASSUNG. AUSGEFERTIGT AM:

MINDELHEIM, DEN .....  
Dr. Stephan Winter  
Erster Bürgermeister

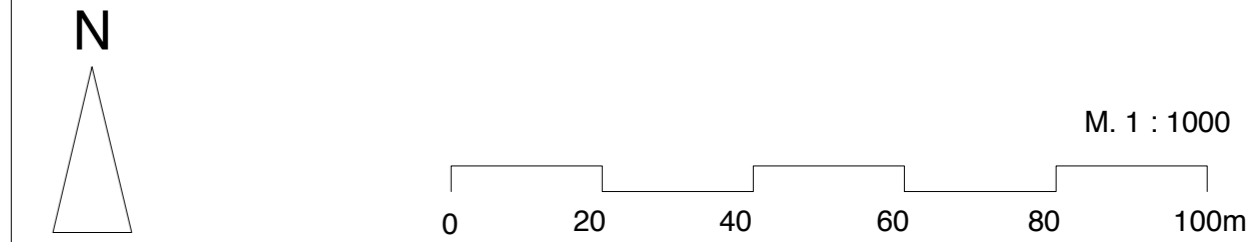
DIE STADT MINDELHEIM HAT DEN SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH ANSCHLAG AN DER AMTSTAFEL AM .....2012 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN TRITTT DAMIT NACH § 10 ABS. 3 BAUGB IN KRAFT.

MINDELHEIM, DEN .....  
Dr. Stephan Winter  
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 513 A; Bereich  
Landsberger Straße / Allgäuer Straße**



Stand: 23.01.2012

Planfertiger:  
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt, Regierungsbaumeister  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtbaureiser@t-online.de

