



STADT MINDELHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 105 mit integriertem Grünordnungsplan

**(2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/11A
„Am Unteren Mayenbadweg“)**

**Bereich:
Memminger Straße östlich
Unterer Mayenbadweg westlich**

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert:
Endfertigung:

20.04.2026

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
Büro für Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Katrin Mohrenweis
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Bergstraße 11
86875 Waal – Ortsteil Emmenhausen
Tel. 08246/960758
Mohrenweis.LA@t-online.de

Präambel

Die Stadt Mindelheim, Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2026 aufgrund der §§ 2, 8, 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den Bebauungsplan Nr. 105 mit integriertem Grünordnungsplan „Memminger Straße östlich, Unterer Mayenbadweg westlich“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2026, die zusammen mit der Begründung und den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Der Bebauungsplan Nr. 105 mit integriertem Grünordnungsplan „Memminger Straße östlich, Unterer Mayenbadweg westlich“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Planteil, die Festsetzungen und Hinweise des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes I/11 „Am Unteren Mayenbadweg“ (Urplan) vom 12.05.1960 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/11A „Am Unteren Mayenbadweg“ vom 06.04.1965 zur Gänze.

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 474, 474/1, 474/2, 474/3, 474/4, 474/6, 474/7, 474/8, 474/9, 2932, 2932/1, 2933, 2933/1, 2934, 2935 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 464/2, 2470, 2253/2 und 2955/2

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Die Bereiche der Nutzungsschablonen WR 1 - 5 werden gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet, die Bereiche der Nutzungsschablonen WA 6 – 10 als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 In den Baugebieten WR 1 - 5 Nutzungsschablonen 1 - 5 sind Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Nutzungsschablonen 6 - 10 sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten wie Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren / Naturkost, Drogerie- und Parfümwaren, Kosmetika, Apotheken, medizinische Artikel, Ober-

bekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonstige Textilwaren, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderausstattung, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien, Nähmaschinen und Zubehör, Kurzwaren, Elektrowaren, Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Bild- und Tonträger), 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.

2.5 Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelsgeschäfte mit Verkaufsflächen bis 100 m² für Nahrungs- und Genussmittel, davon max. 10 % Randsortimente, zulässig.

2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 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 und Umgrenzungen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen 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.

3.2 GRZ, GFZ, max. Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den in den jeweiligen Nutzungsschablonen durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt.

Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte GRZ darf in den Nutzungsschablonen 1 – 5 für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um 50% überschritten werden.

Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte GRZ darf in den Nutzungsschablonen 6 - 10 für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um 80% überschritten werden.

Bei Reihenmittelhäusern gilt die Gesamtkubatur bzw. Fläche für die Berechnung der GRZ und GFZ

3.3 Garagengeschosse gem. § 21a Abs. 1 BauNVO sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 4 Nr.1 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden, unberücksichtigt.

- 3.4 Die Grundfläche eines Staffelgeschosses (SG) darf max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

3.5 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschoße

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss ist in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen 5 – 10 durch eine absolute Höhenangabe (ü.NN) festgesetzt. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,25 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Die traufseitigen Wandhöhen sind durch eine Höhenangabe in den Nutzungsschablonen 5 - 10 festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB) bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut oder der Attika.

Für die Gebäude RH 2 und RH 3 im Bereich der Nutzungsschablone 10 wird das neue Gelände als Bezugspunkt festgesetzt. Die Wandhöhe wird im neugeplanten Erdgeschoss gemäß Planteil und Schemaschnitt festgesetzt. Das Untergeschoß ist als Kellergeschoß auszuführen.

Die festgesetzten Wandhöhen (Attikahöhe) im Bereich der Nutzungsschablonen 6 – 10 dürfen für technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Fotovoltaik Anlagen, etc. bis zu einer Höhe von 0,5 m überschritten werden und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dach- oder Attikaaußenkante zurücktreten

- 3.6 Die Gebäudehöhe im Baugebiet WR 1 (Nutzungsschablone 1) darf max. 11,00 m betragen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fahrbahnrand der Erschließungsstraße (Private Verkehrsfläche) in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte bis zur Oberkante des Daches (First).

Die Gebäudehöhe im Baugebiet WR 2 (Nutzungsschablone 2) darf max. 11,00 m betragen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fahrbahnrand der Erschließungsstraße (Unterer Mayenbadweg) in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte bis zur Oberkante des Daches (First).

Die Gebäudehöhe im Baugebiet WR 3 (Nutzungsschablone 3) darf max. 9,50 m betragen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der natürlichen Geländeoberfläche an der zur Erschließungsstraße (Unterer Mayenbadweg) orientierten Außenwand in der Fassadenmitte bis zur Oberkante des Daches (First).

Die Gebäudehöhe im Baugebiet WR 4 (Nutzungsschablone 4) darf max. 7,50 m betragen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fahrbahnrand der Erschließungsstraße (Oberer Mayenbadweg) in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte bis zur Oberkante des Daches (First).

3.7 In den Baugebieten WR 1 – 5 sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Eingangsüberdachungen oder eingeschossige Wintergärten dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten, Terrassen um max. 3,00 m und Dachüberstände um max. 0,60 m.

4.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern sie mindestens 1,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten und mit Sträuchern oder Hecken eingegrünt werden. Nicht zulässig sind diese Anlagen in den Vorgartenzonen zwischen Fassadenflucht und öffentlichen Verkehrsflächen sowie in den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand.

§ 5 Bauweise

Für alle Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 6 Abstandsflächen

Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt die Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Mindelheim in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung zum Zeitpunkt der Eingabeplanung.

§ 7 Nebenanlagen

In den Baugebieten WR 1 - WR 5 (Nutzungsschablonen 1-5) wird die Gesamtgröße aller Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO pro Baugrundstück auf max. 50 m³ Rauminhalt beschränkt.

Der Rauminhalt wird nach den Außenmaßen der Nebenanlagen berechnet. Im Bereich der Nutzungsschablonen 6 – 10 sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen gem. § 14 BauNVO für folgende Anlagen zugelassen:

- Spielplätze,
- Anlagen zur Energiegewinnung,
- Müllhäuser und Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen bis 50 m³
Gewächshäuser und Geräteschuppen sind ausgeschlossen.

§ 8 Garagen und Stellplätze

- 8.1 Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der entsprechenden festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten zulässig.
- 8.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
- 8.3 Stellplätze für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten Im Bereich der Nutzungsschablonen 1 - 5 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.4 Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Eingabeplanung. Neben der Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim ist folgendes zu beachten:

Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen

- 1 St. / WE $\leq$ 50 m² WF
- 1,5 St. / WE 50 m² WF – 100 m² WF
- 2 St. / WE > 100 m² WF

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäude mit Wohnungen
(ab 3 WE) mit einer Wohnfläche bis 100 m²: + 1 oberirdischer St. / 3 WE

§ 9 Bauliche Gestaltung

- 9.1 In den Baugebieten WR 1 und WR 2 (Nutzungsschablone 1 und 2) sind nur Sattel-Walm- und Zeltdächer mit Dachneigungen von 18° bis 23°, in den Baugebieten WR 3 und WR 4 (Nutzungsschablone 3 und 4) nur Sattel- und Walmdächer von 35° bis 38°, im Bereich der Nutzungsschablone 5 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 23° zulässig. Die Firstrichtung ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bereich der Nutzungsschablonen 6 - 10 sind bei Hauptgebäuden nur Flachdächer mit Dachneigungen von 2°- 7° zulässig.
- 9.2 Flachdachflächen können als Terrassen oder zur alternativen Energiegewinnung genutzt werden oder sind zu begrünen.
- 9.3 Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Der obere Abschluss muss mindestens 1,00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
- 9.4 Geneigte Dächer sind nur mit einer matten Dacheindeckung in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende Dacheindeckungen, insbesondere glasierte Dachziegel sind unzulässig.
- 9.5 Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen ohne Blendwirkung sind nur an Außenwänden oder Dächern von Gebäuden zulässig. Sie sind bündig an Wandflächen oder bei geneigten Dächern auf der Dachhaut anzubringen; bei Flachdä-

chern dürfen sie die Attika um max. 0,50 m überragen, sofern sie einen Abstand von min. 1,00 m zu deren Außenkante einhalten.

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

§ 10 Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

10.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind einschließlich der Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten. Die Pflanzung der Sträucher und Bäume muss spätestens innerhalb der Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

10.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sind ebenfalls aus den Artenlisten zu pflanzen, entsprechend zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Ihr Standort kann geringfügig vom festgesetzten Standort abweichen.

10.3 Die zu pflanzenden Bäume sind aus folgender Artenliste auszuwählen

Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) (Hochstamm):

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Buche)
- Juglans regia (Walnuß)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) (Hochstamm):

- Acer campestre (Feldahorn)
- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Malus spec. (Apfelbaum)
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Pyrus spec. (Birnbäum)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere, Eberesche)

10.4 In den Gebieten 1 bis 5 sind die Bäume 1. Größenordnung in der Größe Stammumfang 20/25 als Hochstamm und die Bäume 2. Ordnung in der Größe Stammumfang 18/20 als Hochstamm zu pflanzen.

- 10.5 In den Gebieten 6 bis 10 sind die Bäume 1. Größenordnung und die Bäume 2. Ordnung in der Größe Stammumfang 25/30 als Hochstamm zu pflanzen.
- 10.6 Der Schutzbereich (Kronenumfang) der zu erhaltenden Bäume ist zu sichern, zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bodenverdichtungen sind im Schutzbereich unzulässig.
- 10.7 Die Mindestüberdeckung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss mindestens 0,60 m betragen.
- 10.8 Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit Belägen, die eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser zulassen oder mit wassergebundenen Belägen auszuführen.
Asphaltbeläge sowie sonstige geschlossene Bodenbeläge sind nicht zulässig.
Ausgenommen sind Terrassen mit einer Fläche von max. 20 m² für Wohnungen im Erdgeschoss.
- 10.9 Schottergärten sind unzulässig
- 10.10 Die private Grünfläche „Hangbereich: Eingrünung extensiv“ ist wie in der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen. Die Fläche ist als extensive Wiese auszubilden und nur 2-3 pro Jahr zu mähen, nicht vor dem 15.6. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.
- 10.11 Für die Bebauung von Gebiet sind 1.824 Wertpunkte als Ausgleich zu leisten. Diese werden auf Flurnummer xxx zur Verfügung gestellt.

§ 11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Als Einfriedungen gelten Zäune, Mauern und durchgehende Bepflanzungen in einem Abstand von weniger als zwei Metern zur Grundstücksgrenze. In einem Abstand von bis zu fünf Meter bis zur Grundstückszufahrt dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur offene (blickdurchlässige) Einfriedungen erstellt werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 0,80 m oder aber Bäume mit einem Kronenansatz höher als zwei Meter. Vorstehendes gilt nicht für Gewerbe- und Industriegebiete oder Terrassentrennwände.
- 11.2 Zur besseren Durchlässigkeit (für Kleintiere, z. B. Igel) sind bei Einfriedungen generell 0,10 m Bodenfreiheit oder ein Abstand von 0,10 m zwischen den Zaunelementen einzuhalten. Vorstehendes gilt nicht für (teil-)geschlossene Einfriedungen, die mind. alle zwei Meter Abstände von mehr als 0,10 m vorsehen.
- 11.3 Zufahrten vor Garagen und Stellplätzen sind mindestens bis 5,50 m hinter der Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

§ 12 Versickerung des Niederschlagswassers

- 12.1 In den Bereichen der Nutzungsschablonen 1 – 5 ist das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 12.2 Für den Bereich der Nutzungsschablonen 6 – 10 wurde ein Entwässerungskonzept durch die Esslinger Ingenieurgesellschaft Bauer & Ihle, Projekt-Nr. A250925 vom 02.04.2026, erarbeitet. Hierzu wird folgendes festgesetzt:

Das Entwässerungskonzept des Bauvorhabens basiert auf einem mehrstufigen Regenwassermanagement mit dem Ziel, Niederschlagsabflüsse zu minimieren, zu verzögern und möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Neben der Reduzierung von Abflussspitzen wird insbesondere die Verdunstung und Versickerung gefördert, sowie ein Beitrag zum Mikroklima und zur Vegetationsversorgung geleistet.

Die Gebäude A bis E werden jeweils mit extensiv begrünten Retentionsdächern ausgestattet. Diese sind mit Wasserrückhalteboxen ausgeführt, die eine gezielte Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ermöglichen. Gemeinsam mit dem Gebäude RH1 entwässern diese Dachflächen auf die darunterliegende zweite Ebene, das Dach der Tiefgarage.

Das Tiefgaragendach wird ebenfalls als Retentionsdach mit integrierten Wasserrückhalteelementen ausgebildet. Durch die Kombination dieser Maßnahmen entsteht ein Gesamt-Retentionsvolumen von ca. 200 m³. Etwa 20 % dieses Volumens sind als Dauereinstau vorgesehen, um eine kontinuierliche Wasserversorgung der Dachbegrünung sicherzustellen und damit die Verdunstungsleistung sowie die ökologische Funktion zu erhöhen. Das darüber hinausgehende Speichervolumen wird über einen gedrosselten Ablauf kontrolliert in den Regenwasserkanal im südöstlichen Bereich (Memminger Straße) abgeführt. Die maximale Einleitmenge wird mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt, soll aber 5l/s nicht übersteigen, wodurch eine signifikante Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes erreicht wird.

Das Gebäude RH2 erhält ein begrüntes Dach ohne zusätzliche Retentionsboxen. Die Entwässerung erfolgt auf die Tiefgaragendecke, wobei zwischen den Baukörpern RH1 und RH2 eine weitere Retentionsfläche vorgesehen ist. Diese dient als zusätzliche Zwischenspeicherung und verzögert den Abfluss. Bei Erreichen der maximalen Speicherkapazität erfolgt ein Überlauf in die tieferliegenden, oberflächlich ausgebildeten Mulden im Bereich der Parkplatzflächen am Unteren Mayenbachweg.

Das Gebäude RH3 sowie die angrenzenden befestigten Flächen entwässern oberflächlich in begrünte Mulden im Innenhofbereich. Diese Mulden sind so dimensioniert, dass sie übliche Niederschlagsereignisse vollständig aufnehmen und vor Ort bewirtschaften können. Erst bei außergewöhnlichen Niederschlägen kommt es zu einem Überstau, bei dem das Wasser in die tieferliegenden Mulden im Bereich der Parkplatzflächen weitergeleitet wird.

In diesen Mulden steht ein zusätzliches Rückhaltevolumen von ca. 60 m³ zur Verfügung. Das gesammelte Niederschlagswasser kann dort versickern und an-

teilig verdunsten. Die Mulden sind als naturnahe Versickerungselemente ausgebildet und tragen zur Grundwasserneubildung sowie zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts bei. Bei vollständiger Auslastung der Mulden erfolgt eine Ableitung in eine unterirdisch angeordnete Rigole unterhalb der Parkplatzebenen, welche als letzte Rückhalte- und Versickerungsstufe dient. Diese Versickerungsrigole erhält einen Notüberlauf an den städtischen Schmutzwasserkanal. Die rechnerische Abflussmenge bei den zugrunde gelegten Regenereignissen beträgt dabei 0 l/s.

Das gesamte Entwässerungssystem ist auf ein 30-jährliches Regenereignis ausgelegt. Die Bemessung berücksichtigt dabei sowohl die Retentionsvolumina als auch die Abflusssdrosselung und die Überflutungswege. Der gemäß DIN 1986-100 geforderte Überflutungsnachweis wird somit vollständig erbracht. Gleichzeitig wird durch das gewählte System eine nachhaltige und zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung sichergestellt.

Hinweis:

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der

Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

§ 13 Versorgungsleitungen

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

§ 14 Private Verkehrsflächen

14.1 Die festgesetzten privaten Erschließungsflächen mit dinglich gesicherten Geh- und Fahrtrechten zugunsten der Allgemeinheit sind im Grundbuch abzusichern und von den Eigentümern zu unterhalten.

§ 15 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

15.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.8.1998 zu beachten.

15.2 Die geplanten Tiefgaragentore, Regenrinnen und Rampen sind lärmarm im Sinne der Parkplatzlärmstudie auszuführen.

15.3 Sämtliche lärm erzeugende Anlagenteile sowie Anlagentechnik sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen und zu warten.

15.4 Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile:

Bei Bauvorhaben sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fas-

saden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.

1	2	3	4	5		
				a	b	c
Fassade*	Stockwerke	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthalts- räume in Woh- nungen	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
		Aus Verkehrs-lärm gem. DIN 4109- 2:2018-01*	erf. $R'_{w,ges}$ Außenbauteile in dB gem. DIN 4109-1:2018-01	mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter	Vorbauten / verglaster Balkon / Loggia	„Prall- scheibe“/partielle Doppelfassade/ Festverglasung
Baufeld 05						
Süd	EG-DG	59	30	0	1)	1)
Ost		<55	30	-	--	--
Nord		57	30	0	1)	1)
West		62	32	0	1)	1)
Baufeld 09						
Süd	EG-1.OG	59	30	0	1)	1)
Ost		54	30	--	--	--
Nord		45	30	--	--	--
West		56	30	--	--	--
Baufeld 6-8 und 10						
Süd	EG	58	30	--	--	--
Ost		52	30	--	--	--
Nord		53	30	--	--	--
West		58	30	--	--	--
--	=	nicht erforderlich				
+	=	erforderliche Maßnahme, falls schutzbedürftige Aufenthaltsräume über kein Fenster zur Querlüftung an Fassaden mit geringeren Anforderung verfügen				
0	=	empfohlene Maßnahme				
1)	=	als Alternative zur erforderlichen oder empfohlenen Maßnahme				

§ 16 HINWEISE

16.1 Redaktionelle Hinweise

Vollgeschosse sind gemäß § 20 Absatz 1 BayBO und der Din 277 Geschosse, die vollständig über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen und mindestens über 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die festgesetzte Geländeoberfläche.

Bei Unterkellerungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

16.2 Grünordnerische Hinweise

Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Schutz bestehender Gehölze

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

16.3 Freiflächengestaltungsplan

Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 / 200 oder größer beizugeben. Inhalt dieses Planes sind Grünflächen mit Darstellung der geplanten und zu erhaltenden Bepflanzung (Art und Größe) sowie befestigte Flächen mit Materialangaben, Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen und Einfriedungen. Die geplanten Entwässerungsanlagen mit Angaben zur Versickerung sowie der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind hier ebenfalls darzustellen.

Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

16.4 Denkmalpflege

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG (Denkmalschutzgesetzes). Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

16.5 Schutzgut Boden / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei allen Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

16.6 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 105 mit integriertem Grünordnungsplan „Memminger Straße östlich, Unterer Mayenbadweg westlich“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mindelheim,

Michael Schindler
Erster Bürgermeister