

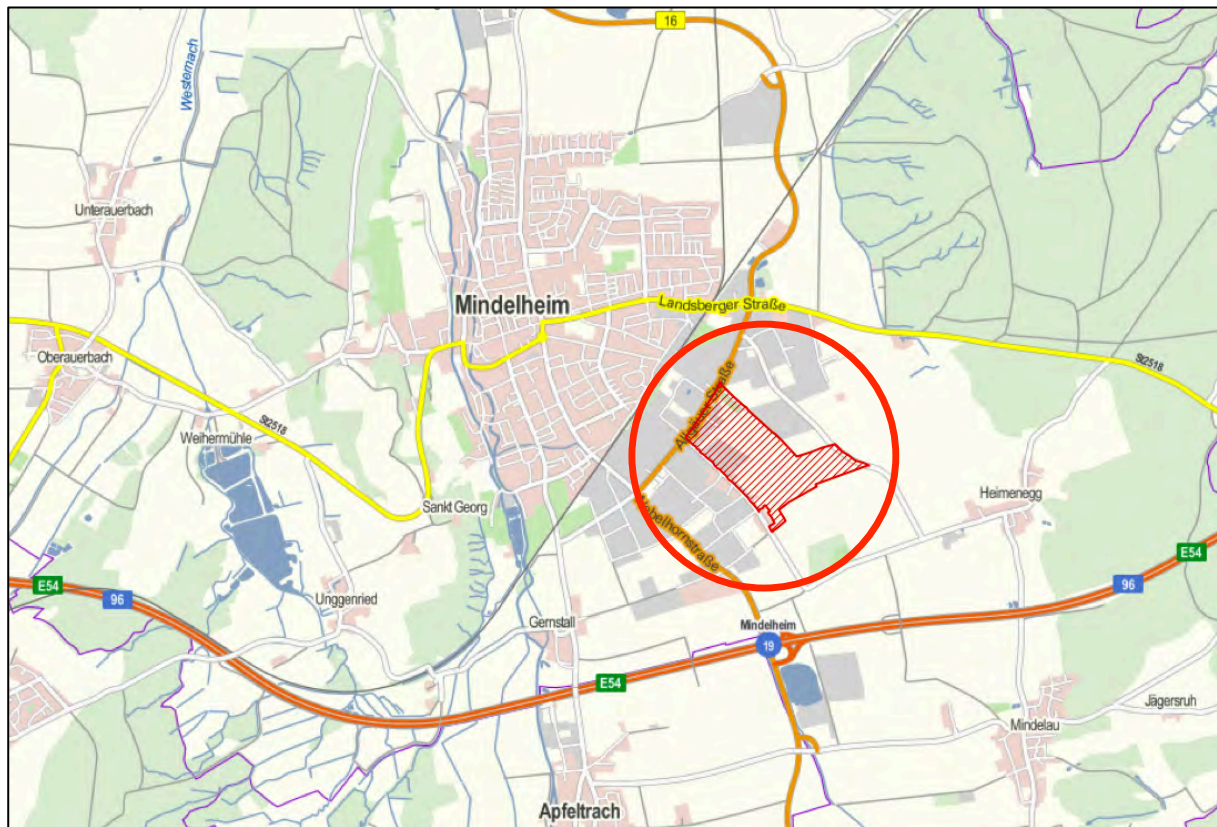
STADT MINDELHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 561 „IM EICHET ÖSTLICH, ALLGÄUER STRASSE SÜDLICH, HEIMENEGGER WEG WESTLICH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ENTWURFSFASSUNG MIT STAND VOM 23.01.2017

Bestandteile des Bebauungsplans

1. PLANZEICHNUNG / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (M 1:1000)
MIT VERFAHRENSVERMERKEN
2. TEXTTEIL MIT
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text) mit textlichen Hinweisen
 - III. Begründung mit Umweltbericht



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

2. Satzungsbeschluss

Die Stadt Mindelheim, Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) den vorliegenden

Bebauungsplan Nr. 561

“Im Eicht östlich, Allgäuer Straße südlich, Heimenegger Weg westlich”

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), der Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 510 „zwischen Staatsstraße 2013 und Bundesstraße 18“ aus dem Jahr 1981 geändert durch den Bebauungsplan Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ aus dem Jahr 2009, des Bebauungsplans Nr. 520 „südöstlich der B 18 Richtung Buchloe“ geändert durch Bebauungsplan Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ aus dem Jahr 2009, des Bebauungsplans Nr. 560 „Heimenegger Weg“ aus dem Jahr 1985 geändert durch Bebauungsplan Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ aus dem Jahr 2009 sowie des Bebauungsplans Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ aus dem Jahr 2009 durch die geänderten Festsetzungen ersetzt bzw. geändert und fortgeschrieben.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen. Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin wurde im Rahmen des Verfahrens gem. UVPG eine gesonderte Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erstellt bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Stadt Mindelheim

Mindelheim, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Dr. Stephan Winter



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 BEBAUUNGSPLAN / GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) samt nachfolgendem Textteil (Festsetzungen durch Text) bilden den Bebauungsplan als Satzung. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beige-fügt.
- 1.2 Der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnete / festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt **92.135 m²** befindet sich auf
- dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1997/2 und Teilflächen der Grundstück mit den Fl.-Nrn. 1988 und 1997 jeweils der Gemarkung Mindelheim (**8.690 m²** bzw. 3.631 m² zu Fl.-Nr. 1997 + 2.742 m² zu Fl.-Nr. 1997/2 + 2.317 m² zu Fl.-Nr. 1988),
 - Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2422/2 der Gemarkung Mindelheim (**34.260 m²** bzw. 6.510 m² + 18.025 m² + 9.725 m²).
 - dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3155 der Gemarkung Mindelheim (**15.100 m²** bzw. 11.615 m² + zusätzlich 3.485 m² an ökologischer Verzinsung),
 - Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 190, 196, 199 und 200, jeweils der Gemarkung Westernach, sowie zu einer Teilfläche des Grundstücks 1065 der Gemarkung Nassenbeuren (**6.250 m²** bzw. 380 m² zu Fl.-Nr. 190 + 317 m² zu Fl.-Nr. 196 + 4.635 m² zu Fl.-Nr. 199 + 351 m² zu Fl.-Nr. 200 + 567 m² zu Fl.-Nr. 1065),
 - dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 290 der Gemarkung Oberauerbach (**17.260 m²**) und
 - einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2176 der Gemarkung Mattsies, Gde. Tussenhausen (**10.575 m²**).

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die in der Planzeichnung als GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6 und GE 7 gekennzeichneten Baugebiete werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
- 2.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten wie Nahrungs- 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 und Zubehör, Kurzwaren, Elektrowaren, Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Ton- und Bildtonträger), 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.
- 2.2.1 Ausnahmsweise können Ladengeschäfte mit Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziffer 2.2. als untergeordnete Nebennutzung zugelassen werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass das Ladengeschäft in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht, welcher nicht dem Wirtschaftssegment des Einzelhandels zuzuordnen ist.

Darüber hinaus müssen die zum Verkauf angebotenen Waren des Ladengeschäfts auch in einem unmittelbaren, sachlichen Zusammenhang mit der Tätigkeit der gewerblichen Hauptnutzung stehen.

Von einer untergeordneten Nebennutzung kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche des Ladengeschäfts für alle angebotenen Sortimente nicht mehr als 25 % der Brutto-Grundfläche (DIN 277) der übergeordneten, gewerblichen (Haupt-)Nutzung, maximal jedoch 300 m² einnimmt.

Die Ausnahme steht unter dem Vorbehalt, dass durch das Ladengeschäft eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Mindelheim ausgeschlossen ist.

Letzteres ist im Einzelfall durch eine fachliche Begutachtung der zum Zeitpunkt der Antragstellung im Stadtbereich Mindelheim vorherrschenden städtebaulichen Gesamtsituation nachzuweisen.

- 2.3 In den Baugebieten GE 4, GE 5, GE 6 und GE 7 sind die gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (...)“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3.1 In den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 3 können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anteil der BGF (Brutto-Grundfläche) der Wohnnutzung 25 % der BGF der Gewerbenutzung nach DIN 277 pro Baugrundstück nicht übersteigt. Die Wohnungen sind in Betriebsgebäude zu integrieren.
- 2.4 Ferner sind in allen Baugebieten die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ unzulässig. Abweichend davon sind Diskotheken zulässig.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 darf maximal 22 m, in den Baugebieten GE 4 und GE 5 maximal 18 m und in den Baugebieten GE 6 und GE 7 maximal 14 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als Bezugspunkt wird die natürliche Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Gebäudekörpers festgesetzt.
Unter der natürlichen Geländeoberfläche ist die gewachsene und nicht die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche zu verstehen.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bei Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 3.3 Die „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund, Zweckbestimmung: Anlageneingrünung und Baugebietsdurchgrünung“ werden ebenso wie die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft auf Privatgrund“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO sowie auch der zulässigen Geschossfläche / Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.

§ 4 BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

- 4.1 In den GE 1, GE 2, GE 3, GE 5, GE 6 und GE 7 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.
- 4.1.1 Im GE 4 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dort sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- 4.2 Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind anzuwenden.

§ 5 BAULICHE GESTALTUNG

- 5.1 Grelle und auffallende Farbigkeit und Oberflächengestaltung sind an Fassade und Dach nicht zulässig.
- 5.2 Als Dachformen sind ausschließlich Flach-, Pult- oder Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.

§ 6 STELLPLÄTZE, LAGERFLÄCHEN UND NEBENANLAGEN

- 6.1 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und -einrichtungen i. S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Umgrenzungsflächen für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig.
- 6.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, kleinteiligen Belägen mit offenen Fugen oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.
- 6.3 Die auf den Baugrundstücken gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände wie z.B. Krane, Container und sonstiges Lagergut dürfen die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Bauquartieren nicht überschreiten.

§ 7 ZUFAHRTEN

- 7.1 Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit maximal 10,50 m Breite (gemessen an der Grundstücksgrenze) zulässig.
- 7.1.2 Ausnahmsweise sind weitere Zufahrten pro Baugrundstück zulässig, sofern sie mindestens einen Abstand von 50,00 m zueinander einhalten.
- 7.2 Zufahrten im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich von Erschließungsstraßen sind unzulässig.
- 7.2.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" sind zwingend zu beachten.
- 7.3 Zufahrten zum Baugebiet GE 4, welche mehr als 300 funktional zusammengehörende PKW-Stellplätze andienen / erschließen sind zwingend an der Südgrenze des Baugebietes zu situieren bzw. haben zwingend über die südlich in Verlängerung der Trettachstraße unmittelbar an das GE 4 angrenzende Erschließungsstraße zwischen der Straße "Im Eicht" und dem "Heimenegger Weg" zu erfolgen.

§ 8 SICHTDREIECKE

- 8.1 Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen wie Einfriedungen, Bepflanzung, Aufschüttungen mit einer Höhe von über 0,90 m über Oberkante der Fahrbahn unzulässig.
- 8.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

§ 9 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 9.1 Der Geländeanschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen muss ohne Absätze oder Stützmauern erfolgen.
- 9.1.1 Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 3 : 1 (Breite zu Höhe) nicht unterschreiten.

§ 10 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 10.1 Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 10.1.1 Auf den als „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund (...)“ sowie als Öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind sockellose Einfriedungen sowie auf den „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund, Zweckbestimmung: Anlageneingrünung und Baugebietsdurchgrünung“ und den Öffentlichen Grünflächen Zufahrten gemäß § 7 der Festsetzungen durch Text und deren erforderliche Kennzeichnung bzw. Beschilderung sowie die Ausnahme bzgl. Werbeanlagen unter § 12 zulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen, Stellplatzflächen, o.ä. genutzt werden
- 10.2 Für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie auch für sämtliche Pflanzungen innerhalb der als „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund (...)“ festgesetzten Flächen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" (Ziffer 1) verwiesen.
- 10.2.1 Auf den unter Ziffer 10.2 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzte Bepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 10.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund, Zweckbestimmung: Anlageneingrünung und Baugebietsdurchgrünung“ sowie mindestens 2,50 m breite Pflanzstreifen jeweils entlang der Baugrundstücksgrenzen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten.
- 10.3.1 Der Grenzabstand für Baumpflanzungen wird hierbei auf 1,50 m verkürzt.

- 10.4 Die festgesetzten „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund, Zweckbestimmung: Baugebiets- und Ortsrandeingrünung“ südlich der Gewerbegebiete GE 6 und GE 7 sind in den 10 m breiten Flächenabschnitten mit einer durchgehenden, mindestens dreireihigen sowie in den 5 m breiten Flächenabschnitten mit einer durchgehenden, mindestens zweireihigen Gehölzstruktur, bestehend aus Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
Als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Strauchpflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen auszubringen.
- 10.5 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (artenreiche Pflanzung).
- 10.5.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist im begründeten Einzelfall in geringem Umfang veränderbar (z.B. für die Anlage von Grundstückszufahrten).
- 10.6 Pro 500 m² Baulandfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum (mind. II. Wuchsordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.
- 10.6.1 Die innerhalb der „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund, Zweckbestimmung: Anlageneingrünung und Baugebietsdurchgrünung“ gepflanzten Bäume können auf die m²-bezogene Festsetzung angerechnet bzw. deren Anzahl von der Summe der entsprechend zu pflanzenden Bäume abgezogen werden.
- 10.7 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 10.8 Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizugeben.

Inhalt dieser Pläne sind: Größe und Lage der begrüneten Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Größe, Lage und Material der befestigten Flächen, Einfriedungen und Nebenanlagen. Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen mit Angaben zur Versickerung sowie den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

§ 11 EINFRIEDUNGEN

- 11.1 Es sind nur transparente Metallzäune zulässig. Die Einfriedungen sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszuführen.
- 11.2 Die Höhe darf maximal 2,00 m betragen.
- 11.3 Einfriedungen sind von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Flächen für „Fuß- und Radwege, außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen bzw. der Straßenbegrenzungslinie“ mindestens 0,50 m abzusetzen.

§ 12 WERBEANLAGEN

- 12.1 Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, nicht höher als 8,50 m über natürlichem Gelände und nicht größer als 20 m² sind, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 13 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 13.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden.
- 13.1.1 Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (Grundstücke Fl.-Nrn. 1074, 1074/1, 1074/2, 1074/3, 1074/4 und 1074/10, jeweils der Gemarkung Mindelheim) ist die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. sind die entsprechend hierfür geeigneten Versickerungsanlagen zwingend in Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Unterallgäu zu klären bzw. abschließend festzulegen.

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 geltenden Fassung sind zu beachten.

§ 14 VERSORGUNGSLEITUNGEN

- 14.1 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, usw.) sind sowohl in öffentlichen als auch privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen.

§ 15 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 15.1 Insgesamt wird zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 99.815 m² festgesetzt.
- Davon entfallen
- 10.200 m² (ca. 25.500 m² an Flächenneuanspruchnahme x festgesetzter Kompensationsfaktor von 0,40) auf Verkehrs- / Wegeflächen (beitragsfähige Erschließungsanlagen),
 - 1.595 m² (ca. ca. 3.365 + 630 m² an Flächenneuanspruchnahme x festgesetzter Kompensationsfaktor von 0,40) auf Fuß- und Radwegeflächen außerhalb der Straßenbegrenzungslinien (nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen),
 - 21.770 m² (ca. 54.430 m² an Flächenneuanspruchnahme x festgesetzter Kompensationsfaktor von 0,40) auf die Baugebiete GE 1 und GE 5 bis 7 und
 - 66.250 m² (ca. 147.220 m² an Flächenneuanspruchnahme x festgesetzter Kompensationsfaktor von 0,45) auf das Baugebiet GE 4.
- 15.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, gebietsintern:

Von den 99.815 m² an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden 7.680 m² gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht / festgesetzt, darunter 2.070 m² (4.135 m² x Anrechenbarkeitsfaktor von 0,50) auf öffentlichen Grundstücken und 5.610 m² (11.215 m² x Anrechenbarkeitsfaktor von 0,50) auf Privatgrundstücken bzw. zugeordnet zum Baugebiet GE 4.

15.2.1 Zuordnung / Festsetzung gebietsinterne Ausgleichsflächen auf öffentlichem Grund (4.135 m²): 1.809 m² zu Teilfläche (TF) Grundstück Fl.-Nr. 1075/1, 1.543 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 2506 und 783 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 2568, jeweils der Gmkg. Mindelheim.

Zuordnung / Festsetzung gebietsinterne Ausgleichsflächen auf Privatgrundstücken (11.215 m²): 43 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1041, 395 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1050, 418 m² zu Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 1051, 100 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1067/1, 56 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1068, 139 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1069, 389 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1070, 1.086 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1071, 6.097 m² zu Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 1072, 273 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1077, 9 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1091, 649 m² zu TF Grundstück Fl.-Nr. 1092 und 1.561 m² zu Teilflächen (TF) Grundstück Fl.-Nr. 2615/2, jeweils der Gmkg. Mindelheim.

15.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, gebietsextern:

Insgesamt wird gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 92.135 m² (99.815 m² – 7.680 m² gebietsintern), darunter (11.795 m² – 2.070 m² gebietsinterner Ausgleich =) 9.725 m² für die Verkehrs- / Wegeflächen, 21.770 m² für die Baugebiete GE 1 und GE 5 bis 7 sowie (66.250 m² – 5.610 m² gebietsinterner Ausgleich =) 60.640 m² für das Baugebiet GE 4 zugeordnet / festgesetzt.

Die räumliche Lage bzw. die Umgrenzung der festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsflächen ist auf der Planzeichnung unter dem separaten Punkt „Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Festsetzung / Zuordnung Ausgleichsflächen“ zu entnehmen.

15.3.1 Zuordnung / Festsetzung gebietsexterne Ausgleichsflächen für die Baugebiete GE 1 und GE 4 bis 7 (82.410 m²):

- 15.100 m² (bzw. 11.615 m² + zusätzlich 3.485 m² an ökologischer Verzinsung) zu Grundstück mit der Fl.-Nr. 3155 der Gemarkung Mindelheim ,
- 8.690 m² (bzw. 3.631 m² zu Fl.-Nr. 1997 + 2.742 m² zu Fl.-Nr. 1997/2 + 2.317 m² zu Fl.-Nr. 1988) zu Grundstück mit der Fl.-Nr. 1997/2 und Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1988 und 1997, jeweils der Gemarkung Mindelheim,
- 24.535 m² (bzw. 6.510 m² + 18.025 m²) zu Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2422/2 der Gemarkung Mindelheim,
- 6.250 m² (bzw. 380 m² zu Fl.-Nr. 190 + 317 m² zu Fl.-Nr. 196 + 4.635 m² zu Fl.-Nr. 199 + 351 m² zu Fl.-Nr. 200 + 567 m² zu Fl.-Nr. 1065) zu Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 190, 196, 199 & 200, jeweils der Gemarkung Westernach, sowie zu einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1065 der Gemarkung Nassenbeuren,
- 17.260 m² zu Grundstück mit der Fl.-Nr. 290 der Gemarkung Oberauerbach,
- 10.575 m² zu einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2176 der Gemarkung Mattsies, Gde. Tussenhausen.

Zuordnung / Festsetzung gebietsexterne Ausgleichsflächen für Verkehrs- und Wegeflächen (9.725 m²):

- 9.725 m² zu einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2422/2 der Gemarkung Mindelheim.

15.3.2 Für die jeweilige Ausgleichsfläche ist eine übergeordnete Maßnahmenkonzeption / naturschutzfachliche Zielsetzung festgesetzt.

Diese sind auf der Planzeichnung unter dem separaten Punkt „Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Festsetzung / Zuordnung Ausgleichsflächen“ ausgeführt.

- 15.4 Die Herstellung der festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.
- 15.5 Naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption zu den gebietsinternen Ausgleichsflächen:
Für die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf öffentlichem Grund sowie auf Privatgrund wird zum einen die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag bzw. die Durchführung einer grundsätzlichen Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung von arten- und blütenreichen, weitreichend trocken-mageren Extensiv-Grünflächen festgesetzt. Zum anderen hat der Aufbau abwechslungsreicher sowie blüten- und fruchtreicher Gehölzstrukturen (bestehend aus Einzelgehölzen und Gehölzreihen heimischer Obstbäume / Wildobstbäume und entsprechenden Gehölzen 2. Wuchsordnung) zu erfolgen. Weiterhin ist im Hinblick auf die räumliche Lage des mittleren und südlichen Plangebiets-Umgriffes im Bereich des ehem. / historischen „Eichet der Stadtgemeinde“ die Anpflanzung von Eichen als Leitgehölze umzusetzen.
- 15.5.1 Als naturschutzfachliche Maßnahmen werden hierfür festgesetzt:
1. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen für Maßnahmen zum Artenschutz sowie Zufahrten gemäß § 7 der Festsetzungen durch Text und deren erforderliche Kennzeichnung bzw. Beschilderung zulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.
 2. Flächige Ansaat / Artenanreicherung der Gras – und Krautschicht mit autochthonem, blütenreichem Saatgut mit hoher Artenvielfalt für vorrangig wärmeliebende, sonnige Standorte.
 - Pflegeziel: jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche im Spätherbst (nicht vor Ende September); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall.
 - Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
 3. Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen heimischen Bäume bzw. Baumgruppen / -reihen (1. festgesetzter Baumstandort für blüten- und fruchtreiche Gehölze bzw. heimische Obstbäume / Wildobstbäume und entsprechende Gehölze II. Wuchsordnung (artenreiche Gehölzpflanzung); 2. festgesetzter Baumstandort I. Wuchsordnung für die Anpflanzung von Eichen als Leitgehölze (Quercus petraea - Trauben-Eiche und Quercus robur - Stiel-Eiche; Mindestqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm in Solitärqualität).
 - Für alle Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.
 - Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten (Auswahl) und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" (Ziffer 1) verwiesen.
 - Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist im begründeten Einzelfall in geringem Umfang veränderlich (z.B. für die Anlage von Grundstückszufahrten).
 4. Zur räumlich-funktionalen Sicherung der naturschutzfachlichen Maßnahmen und Funktionen der gebietsinternen Ausgleichsflächen ist auf den unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietsflächen eine durchgehende, trennende Einzäunung zu errichten (mit Ausnahme im Bereich von Zufahrten gemäß § 7 der Festsetzungen durch Text).

Ferner ist die Einleitung von Oberflächenwasser / eine Entwässerung von Nachbargrundstücken (insbesondere von öffentlichen Verkehrsflächen) auf die gebietsintern festgesetzten Ausgleichsflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die als „Fuß- und Radweg, außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen bzw. der Straßenbegrenzungslinie“ festgesetzten Flächen.

- 15.6 Die als Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksflächen bzw. -teilflächen, welche in Privateigentum bzw. auf Privatgrund verbleiben, sind dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.
- 15.7 Die Realisierung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsflächen hat im Rahmen der Umsetzung des jeweiligen Bauabschnittes der jeweils unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (bzw. Bauabschnittsweise) zu erfolgen.

§ 16 IMMISSIONSSCHUTZ

- 16.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen und/oder Nutzungen), wenn deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.
Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung je Quadratmeter der als GE festgesetzten Fläche an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

| Emissionsbezugsfläche / Teilfläche i | Emissionskontingente | |
|--------------------------------------|--|--|
| | L_{EK} , tags [dB(A)/m ²] | L_{EK} , nachts [dB(A)/m ²] |
| TF 1 | 64 | 49 |
| TF 2 | 65 | 50 |
| TF 3 | 65 | 50 |
| TF 4a | 59 | 44 |
| TF 4b | 53 | 38 |
| TF 4c | 60 | 45 |
| TF 5 | 61 | 46 |
| TF 6a | 64 | 49 |
| TF 6b | 65 | 50 |
| TF 7 | 65 | 50 |

16.1.1 Für den in der Planzeichnung mit der Bezeichnung „Sektor I“ festgesetzten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB(A)/m² (vgl. A.2 der DIN 45691).

| Richtungssektor | Sektor mit Zusatzkontingent | | Zusatzkontingente | |
|-----------------|-----------------------------|-------------|---|---|
| | Anfang [°] | Ende [°] | $L_{EK, tags}$ [dB(A)/m ²] | $L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m ²] |
| Sektor I | 320,2 | 74,6 | 2 | 2 |

16.1.2 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

Als Bezugspunkt bzw. Referenzpunkt (siehe Festsetzung durch Planzeichen) sind die folgenden Koordinaten (Gauß-Krüger-Koordinatensystem) anzugeben bzw. festgelegt:

- X 4389023,24
- Y 5323530,35

16.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffern „1“ und „2“ gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Anforderungen der in der Planzeichnung bezeichneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (Tabelle 8 der DIN 4109-1):

| | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Raumarten | | |
|---|------------------|-----------------------------|--|--|--------------------------------------|
| | | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Bürräume ¹⁾ und ähnliches |
| | | | erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | | |
| 1 | I | bis 55 | 35 | 30 | - |
| 2 | II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| 5 | V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| 6 | VI | 76 bis 80 | ²⁾ | 50 | 45 |
| 7 | VII | > 80 | ²⁾ | ²⁾ | 50 |

- 1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

16.2.1 Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1 i.V.m. DIN 4109-2, jeweils Ausgabe Juli 2016, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

16.2.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffern „1“ gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt. Alternativ kann auch ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) vorgesehen werden.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

16.3 An der in der Planzeichnung mit Ziffer „3“ bzw. als „Einwirkungsbereich i.V.m. Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichneten Fassade (Nordfassade Anbau Anwesen „Im Eichert“ Hausnr. 13 auf Fl.-Nr. 2506/1) sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Anforderungen der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04. Februar 1997 auszubilden. Sollten die vorhandenen Außenbauteile diese Anforderungen nicht einhalten können, sind diese entsprechend zu ertüchtigen.

Für lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlafräumen ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird.

§ 17 ARTENSCHUTZ

17.1 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz möglicher negativer Auswirkungen auf Fledermausarten sowie auf die Vogelarten Haussperling und Turmfalke:

17.1.1 Es besteht eine Genehmigungspflicht / Pflicht zur Durchführung eines Genehmigungsverfahrens für den Abriss der Bestandsbebauung bzw. sämtlicher bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans vorhandener

Gebäude / Gebäudeteile auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim.

Der betreffende Gebäudebestand ist in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

- 17.1.2 Im Rahmen der Einzelgenehmigung bzw. des Genehmigungsverfahrens sind die im Zuge des Abrisses der Gebäude(teile) im jeweiligen Einzelfall zu berücksichtigenden artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf Grundlage einer gesondert durchzuführenden Untersuchung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu festzulegen und entsprechend umzusetzen.

Hinweis: Fachliche Potentialabschätzung / Festlegung von Standorten zur Umsetzung von geeigneten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:

Die aus fachlicher Sicht geeigneten (Potential)Flächen für die Umsetzung von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen wurden in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Diese sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in einem aus artenschützerischer Sicht abschließend ausreichenden Umfang vorhanden (v.a. auch hinsichtlich räumlicher Lage und Dimensionierung). Mit der entsprechenden Bezeichnung „F/H“ sind zum einen 2 Potentialflächen auf Teilflächen des sich im Eigentum der Stadt Mindelheim befindenden Grundstücks Fl.-Nr. 2506 und als weitere Potentialfläche das Grundstück Fl.-Nr. 2508 („Eichetkapelle“) am Südwestrand des Plangebietes für die Umsetzung von geeigneten vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für Fledermausarten und den Haussperling gekennzeichnet sowie zum anderen mit der Bezeichnung „T“ das gesamte Baugebiet GE-4 als entsprechende Potentialfläche für die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen für den Turmfalken dargestellt.

§ 18 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (RG: Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

- 18.1 Ordnungswidrig handelt, wer gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO entgegen den durch örtliche Bauvorschrift erlassenen Bestimmungen dieses Bebauungsplans ohne behördliche Genehmigung eine bauliche Anlage errichtet oder unterhält bzw. eine unzulässige Nutzung aufnimmt oder im Rahmen seiner Verfügungsgewalt zulässt.
- Entsprechende Ordnungswidrigkeiten können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit einer Geldstrafe in Höhe von bis zu 500.000,- € (in Worten: fünfhunderttausend Euro) geahndet werden.

§ 19 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

- 19.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 19.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche folgender Bebauungspläne durch die geänderten Festsetzungen ersetzt bzw. geändert und fortgeschrieben:
- Bebauungsplan Nr. 510 „zwischen Staatsstraße 2013 und Bundesstraße 18“ aus dem Jahr 1981 geändert durch den Bebauungsplan Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ aus dem Jahr 2009,
 - Bebauungsplan Nr. 520 „südöstlich der B 18 Richtung Buchloe“ geändert durch Bebauungsplan Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ aus dem Jahr 2009,

- Bebauungsplan Nr. 560 „Heimenegger Weg“ aus dem Jahr 1985 geändert durch Bebauungsplan Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ aus dem Jahr 2009 sowie
- Bebauungsplan Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ aus dem Jahr 2009.

HINWEISE DURCH TEXT

1. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden. Für den Bereich der „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund (...)“ sowie der gebietsinternen Ausgleichsflächen, ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben:

Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel)

Pyrus communis (Wild-Birne)

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Hinweis: Für den Bereich der „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund, Zweckbestimmung Baugebiets- und Ortsrandeingrünung“ (10m breiter Flächenstreifen entlang der Südgrenzen der Baugebiete GE 6 und GE 7) gelten die gesetzlichen Regelungen zu den Pflanzabständen gem. dem Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB).

Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen sind generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. durchzuführen.

2. WÜNSCHENSWERTER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND

Die in der Planzeichnung eingetragenen markanten, den Gebietsumgriff prägenden Einzelgehölze (darunter insbesondere auch eine Eiche auf Fl.-Nr. 1068 mit einem Stammumfang von ca. 3,80 m und einem geschätzten Alter von rund 150 bis 200 Jahren) sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Im Rahmen von Bauausführungen sind den Erfordernissen entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. insbesondere Stamm- und Wurzelschutz-Maßnahmen z.B. durch Absperrungen zwingend vorzunehmen. Abgrabungen im stammnahen Bereich (Abstand von 3 m zum Stammfuß) sind möglichst zu unterlassen und im weiteren Kronenbereich generell weitestmöglich zu vermeiden.

Zur Festlegung der entsprechend erforderlichen Maßnahmen unter Beachtung der Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ ist im Vorfeld eine Fachperson hinzuzuziehen.

Bei Erfordernis einer Rodung älterer Laubgehölzbestände ab einem Stammdurchmesser von 0,60 m (gemessen in ca. 1,30 m Höhe) ist im Vorfeld eine Fachperson im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartiere und ggf. bzgl. der Festlegung entsprechend erforderlicher Schutzmaßnahmen zwingend hinzuzuziehen.

3. ARTENSCHUTZ

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine fachgutachterliche Untersuchung bzw. Potentialabschätzung über das Vorkommen von Fledermäusen sowie das potentielle Vorkommen weiterer geschützter Tierarten für den überplanten bzw. zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim, durchgeführt. Die entsprechende artenschützerische Untersuchung „Ergebnisbericht zur Fledermausuntersuchung – Erweiterung Firma Grob; Vorschläge zu Maßnahmen und Umgang mit Fledermausvorkommen“ der Firma LARS Consult GmbH, 87700 Memmingen, mit Stand vom 08.11.2016 wird der Begründung als Bestandteil der Planung in Anlage beigelegt.

Die im Hinblick auf eine Vermeidung von einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im Detail abgestimmt und in die Planunterlagen integriert.

Bezüglich detaillierter Ausführungen zu den Inhalten und Ergebnissen sowie insbesondere auch bzgl. der durchgeführten fachlichen Potentialabschätzung und Festlegung von Standorten zur Umsetzung von geeigneten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wird auf die entsprechenden Ziffern bzw. Kapitel in der Begründung sowie im Umweltbericht verwiesen.

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Stadt Mindelheim

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt



Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Stadt Mindelheim:

Mindelheim, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Dr. Stephan Winter



Maximilianstraße 26
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/9915-0
Fax: 08261/9915-59
poststelle@mindelheim.de