















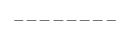










**Bebauungsplan Nr. 51 mit integriertem Grünordnungsplan  
(1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51/1 sowie Erweiterung)  
Bereich: Stettener Straße, Ringstraße, Gärtnerweg (Oberauerbach)**

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. 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 22.11.2021 folgende Satzung über die Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 51 für den Bereich Stettener Straße (westlich), Ringstraße (südlich), Gärtnerweg (nördlich),  
Gmkg. Oberauerbach beschlossen:

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Baulinie
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze u. Nebenanlagen
	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss zusätzlich ein Vollgeschoss sein kann
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Zahl der Vollgeschosse für Hauptgebäude zwingend
	Firstrichtung für Hauptgebäude
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
F+R	Fuß- und Radweg
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)
	Bäume zu pflanzen
	Grundstückszufahrt mit max. 3,5 m Breite

**B. Hinweise durch Planzeichen**

	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Grünfläche / Schotterrasen
	Rasenpflaster oder wassergebundene Decke
	vorgeschlagene Form der Baukörper
	abzubrechende Gebäude
	bestehende Gebäude
93/3	Flurnummer
	Maße in Metern
	vorgeschlagener Standort für Bäume
	Versorgungsanlage "Elektrizität"
	Trennlinie für Bauabschnitte BA I und BA II
	BA II nicht rechtsverbindlich

## C. Festsetzungen durch Text

### § 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) In den als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzten Gebieten sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- (2) In den als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzten Gebieten werden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zugelassen.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Grund- und Geschossflächenzahl festgelegt. Diese Maximalwerte gelten nur, soweit die eingetragenen Baugrenzen und Baulinien dies zulassen.  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bei Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen 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 Geländeoberfläche.
- (3) Die festgesetzten Nutzungshöchstgrenzen für GRZ und GFZ in den Baugebieten WA 6 und WA 8 beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche der jeweiligen Hausgruppe.  
Bei Grundstücksteilungen dürfen diese Werte auf einzelnen Baugrundstücken überschritten werden.
- (4) In den Baugebieten WA 1 - 5, 7, 9 und 10 sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- (5) Die Breite der Hauptgebäude darf in den Baugebieten WA 1 - 5, 7, 9 und 10 maximal 9,50 m betragen.
- (6) Für die Gebäudehöhe von Hauptgebäuden gelten in den jeweiligen Baugebieten folgende Höchstwerte:
  - WA 1 - WA 10: 8,25 m
  - MI 1: 9,00 m
  - MI 2: 11,00 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.

- (7) Die traufseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden mit der Geschossigkeit I oder I + D darf 4,25 m, die von Hauptgebäuden mit der Geschossigkeit II oder II + D 6,75 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.

### § 3 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) 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.
- (2) 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 2,0 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 im Bereich der Ortsrandeingrünung.

### § 4 Bauweise

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Im WA 1 - 5, 7, 9, 10 sowie im MI 1 und MI 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (3) Im WA 6 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- (4) Im WA 8 sind nur Doppelhäuser zulässig.

## § 5 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m<sup>2</sup>. Bei Doppelhausbebauung kann dieses Maß unterschritten werden.

## § 6 Garagen, Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung Garagen bzw. Stellplätze zulässig.
- (2) Stellplätze für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien im Bereich der Garagenzufahrt zulässig.
- (3) Garagen müssen mindestens 5,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- (4) Tiefgaragen und Garagen im Kellergeschoss sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- (5) Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Bezug auf Dachdeckung und Dachneigung sowie Traufhöhe einheitlich zu gestalten.
- (6) Grundstückszufahrten im allgemeinen Wohngebiet sind nur im Bereich vor den festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

## § 7 Nebenanlagen

- (1) Zu den Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zählen z. B. Garten- und Gewächshäuser, Kompostbehälter, Holzlagerplätze, Spiel- und Sportgeräte und Müllbehälterboxen.
- (2) Die Gesamtgröße aller Nebenanlagen ohne Garagen darf 50 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt pro Baugrundstück nicht überschreiten.
- (3) Sonnenkollektoren, Fotovoltaik- und Windkraftanlagen sind in Form von untergeordneten Nebenanlagen oder Einrichtungen unzulässig.

## § 8 Bauliche Gestaltung

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- (2) Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:  
für 1 - geschossige Hauptgebäude (I) 38 - 43°,  
für 1 1/2 - geschossige Hauptgebäude (I+D) 38 - 43°,  
für 2 - geschossige Hauptgebäude (II) 18 - 23°,  
für 2 1/2 - geschossige Hauptgebäude (II+D) 35 - 38°.  
Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18 - 38° zulässig.
- (3) Die Dachneigung von Garagen oder Nebenanlagen, die giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, darf max. 23° betragen.  
Bei steileren Dächern ist die Dachfläche zur Grundstücksgrenze abzuwalmen.
- (4) Bei Hauptgebäuden muss der Dachfirst in Richtung der längeren Gebäudeseite liegen.
- (5) Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (6) Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel oder Dachsteine in matten Tönen der Grundfarben Rot, Braun und Grau zulässig.  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig auf der Dachhaut anzubringen.
- (7) Der Dachüberstand darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 30° am Giebel und an der Traufe 0,50 m, bei Gebäuden bis 30° Dachneigung am Giebel und an der Traufe 0,75 m nicht überschreiten.
- (8) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- (9) Pro Dachhälfte sind maximal zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel zulässig. Die maximal zulässige Breite pro Dachgaube beträgt 1,50 m; die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m, der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen. Der obere Abschluss der Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
- (10) Die max. zulässige Kniestockhöhe beträgt bei 1 1/2 -geschossigen Hauptgebäuden 0,75 m, ansonsten 0,25 m. Als Maß des Kniestocks gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
- (11) Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalungen zu verkleiden; Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die bündig an der Fassade angebracht sind, sind zulässig.
- (12) An Außenwänden, die an einer Baulinie liegen, sind Balkone und Erker sowie Vor- und Rücksprünge unzulässig.

## § 9 Höhenlage von Gebäuden

Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Hauptgebäude, gemessen an der zur Erschließungsstraße nächstgelegenen Außenwand im Bereich der Hausmitte, wird auf 0,30 m über Straßen- bzw. Gehwegrand festgesetzt.



## § 10 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

- (1) Stützmauern sind als Geländeanschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.
- (2) Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Breite) nicht überschreiten.
- (3) Abgrabungen und Aufschüttungen vor Baulinien oder mit einem Abstand von weniger als 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

## § 11 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als Hecken oder als Holz- bzw. Metallzäune auszuführen.
- (2) Die Zaunhöhe darf 0,90 m nicht überschreiten. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- (3) Hecken entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten, sofern sie nicht mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind.
- (4) Zufahrten vor Garagen und Stellplätzen sind mindestens bis 5,50 m hinter der Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

## § 12 Grünordnung

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind 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 Bezugfertigkeit des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode erfolgen.
- (2) Auf den Baugrundstücken ist pro 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen, entsprechend zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.
- (3) Zusätzlich zu der gem. Abs. 2 erforderlichen Bepflanzung ist der Pflanzstreifen im WA 3, 4, 8 und 10 dicht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Es sind pro Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume und 15 Sträucher vorzusehen.
- (4) Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, entsprechend zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Ihr Standort kann geringfügig vom festgesetzten Standort abweichen.
- (5) 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.
- (6) Nicht zulässig ist die Pflanzung von Thujen oder Scheinzypressen in Form von Hecken.
- (7) Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit ausschließlich kleinteiligen Belägen, 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 / 100 beizugeben. Inhalt dieses Plans ist das gesamte Baugrundstück mit Darstellung der geplanten und zu erhaltenden Bepflanzung (Art und Größe) sowie der befestigten Flächen mit Materialangaben, Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern 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 Stellplätze sind geeignete bauliche Maßnahmen (Entwässerungsrinne o. ä.) aufzuzeigen, die dauerhaft verhindern, dass Niederschlagswasser auf öffentliche Verkehrsflächen läuft.

Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## § 13 Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden.

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 Merkblatts M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

## § 14 Versorgungsleitungen

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

§ 15 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(1) Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan Nr. 51/I erfolgten Eingriffe in den Naturhaushalt wird das Grundstück Fl. Nr. 201 Gemarkung Gernstall mit 7.873 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche mit folgendem Entwicklungsziel festgesetzt:

Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Anlage einer Streuobstwiese und Heckenpflanzungen als Lebens- und Rückzugsraum für unterschiedlichste Tierarten und als Trittsteinbiotop zum bestehenden, östlich benachbarten Biotop Nr. X 7928-15.

(2) Zum Ausgleich der durch die Erweiterung des Bebauungsplans erfolgten Eingriffe in den Naturhaushalt wird das Grundstück Fl. Nr. 226 Gemarkung Oberauerbach mit 2562 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche mit folgendem Entwicklungsziel festgesetzt:

Umbau ehemaliger Fischteiche zu einem Flachwasserbiotop und zur Erweiterung des bestehenden, nördlich benachbarten Biotops Nr. X 7928-32.

§ 16 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden der Nachbarn einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem	
	Allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet
45	4 m	2 m
50	7 m	4 m
55	13 m	7 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Die Einhaltung der geforderten Werte ist im Bauantrag der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

D. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2021 wurde mit Begründung und Umweltbericht vom 26.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 mit 01.10.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.08.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2021. mit Begründung und Umweltbericht vom 26.07.2021 wurden die berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.08.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Stadt Mindelheim hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2021 mit Begründung und Umweltbericht vom 22.11.2021 mit Beschluss des Stadtrates vom 22.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung der Satzung

Mindelheim, .....  
(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