
STADT MINDELHEIM



Landkreis Unterallgäu

BEBAUUNGSPLAN NR. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Fassung vom 23.03.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25053
Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Stellplätze.....	5
§ 5 Ver- und Entsorgung	5
§ 6 Grünordnung	6
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz	8
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	8
§ 9 Immissionsschutz	10
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 11 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen	12
2. Wasserwirtschaft	12
3. Immissionsschutz	13
4. Wärmepumpen-Systeme.....	14
5. Denkmalschutz	14
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
7. Überwachung	16
8. Bußgeldvorschrift	16
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	17

PRÄAMBEL

Die Stadt Mindelheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 106 **„Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“** als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.03.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 23.03.2026 mit:

- Räumlicher Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 23.03.2026
- Entwässerungskonzept – innere Erschließung: B-Plan Nr. 106 – Berufsschule in Mindelheim – Erläuterung; Projekt-Nr. 125532 SSTE/WGAS vom 26.02.2026 (Steinbacher Consult – Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG)
- Bebauungsplan Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ der Stadt Mindelheim – Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen durch die Planung auf das Umfeld (Nutzung Berufsschule, Parkplatz und planbedingter Fahrverkehr), BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, LA25-310-G01-01 vom 04.05.2026
- Geotechnischer Kurzbericht vom 12.01.2026 (AZ 25 10 159 BV 000 66 424); von Baugrund Süd Weishaupt Gruppe Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Die Gemeinbedarfsflächen (GB 1, GB 2, GB 3) in der Planzeichnung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Berufsschule festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 - a) Schulgebäude
 - b) Nutzungen und Anlagen die den Zwecken der Berufsschule dienen (z.B. Technikgebäude, Ausbildungswerkstätten, etc.)
 - c) Nutzungen und Anlagen für Verwaltungen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - d) Stellplätze

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist eine maximale GRZ von 0,8 zulässig.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
 1. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
 2. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (bei Flachdächern die Attika).
 3. In dem gem. Planzeichnung festgesetzten GB 1 ist eine GH von maximal 20,00 m zulässig.
 4. In dem gem. Planzeichnung festgesetzten GB 2 ist eine GH von maximal 8,00 m zulässig.
 5. In dem gem. Planzeichnung festgesetzten GB 3 ist eine GH von maximal 12,00 m zulässig.
 6. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist im GB 1 und GB 2 liegt bei 599,00 m ü NHN, im GB 3 bei 599,50 m ü NHN. Von diesen Punkten darf um 0,5 m abgewichen werden.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a).

Für die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.
4. Stellplatzeinhausungen für Fahrräder sind in der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Mindelheim (Abstandsflächensatzung AFS) in der Fassung vom 01.02.2021.

§ 4 STELLPLÄTZE

Hinweis: Die Anzahl der zu errichtende Stellplätze richtet sich nach der Satzung über Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung SPS) der Stadt Mindelheim in der Fassung vom 01.09.2025.

Stellplätze sind grundsätzlich versickerungsfähig herzustellen.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche bzw. den ortsrandeingrünungs- und Ausgleichsflächen zu versickern.

Im Falle von Starkniederschlagsereignissen wird gem. Planzeichnung eine Versickerungsfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgelegt.

§ 6 GRÜNORDNUNG

(1) Private Grundstücksfläche

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

2. Die private Grünfläche wird mit Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzt.

3. In der festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Abschirmgrün sind mind. 6 heimische Laubbäume oder Obstbäume der II Wuchsklasse gem. Artenliste unter § 6 Abs. 1 Nr. 4 zu pflanzen.

4. Artenliste

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14 – 16 cm

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| – <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| – <i>Prunus avium</i> | <i>Vogel-Kirsche</i> |
| – <i>Obstbäume als Hochstamm</i> | <i>Regionaltypische Sorten</i> |

(2) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die bestehenden Pflanzungen sind zu erhalten.

(3) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (FA 1 und FA 2)

1. Fläche zum Anpflanzen 1 (FA 1) – Ortsrandeingrünung

a) In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als nördliche Ortsrandeingrünung sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

b) Die Pflanzung ist wie folgt auszuführen:

- Pflanzung von 24 regionaltypischen Obstbäumen. Zwischen den Obstbäumen ist ein Abstand von 10 bis 12 m.
- Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung anzusäen.

c) Artenliste Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16cm

- | | |
|------------------------------------|--|
| – <i>Malus domestica spec.</i> | <i>Apfel (regionaltypische Sorten)</i> |
| – <i>Prunus avium spec.</i> | <i>Kirsche (regionaltypische Sorten)</i> |
| – <i>Prunus domestica spec.</i> | <i>Pflaume, Zwetschge, Mirabelle</i> |
| – <i>(regionaltypische Sorten)</i> | |
| – <i>Pyrus communis spec.</i> | <i>Birne (regionaltypische Sorten)</i> |

2. Fläche zum Anpflanzen 2 (FA 2) - Eingrünung

- a) Pflanzung einer zwei- bis dreireihig Hecke bestehend aus heimischen Sträuchern gem. Artenliste unter § 6 Abs. 3 Nr. 3. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 – 2,0 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Je 5 lfm ist ein heimischer Laubbaum der II Wuchsklasse zu pflanzen.

- b) Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung anzusäen.

c) Artenliste Sträucher

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm

- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Roter Hartriegel</i> |
| – <i>Corylus avellana</i> | <i>Haselnuss</i> |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweigrifflicher Weißdorn</i> |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pfaffenhütchen</i> |
| – <i>Frangula alnus</i> | <i>Faulbaum</i> |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> |
| – <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehdorn</i> |
| – <i>Rosa canina</i> | <i>Hunds-Rose</i> |
| – <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| – <i>Viburnum opulus</i> | <i>Gewöhnlicher Schneeball</i> |

- (4) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die bestehenden Pflanzungen sind zu erhalten.

(5) Neupflanzung von Bäumen

1. In der gem. Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze sind mind. 28 heimische Laubbäume der II oder III Wuchsklasse, Hochstamm, StU mind. 16 bis 20 cm, gem. der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste

- *Acer campestre* 'Elsrijk' *Feld-Ahorn (gut geeignet)*
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers' *Schwedische Mehlbeere*
- *Gleditsia triacanthos* 'Skyline' *Dornenlose Gleditschie (lichte Krone)*
- *Ostrya carpinifolia* *Hopfenbuche*
- *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' *Pyramiden-Eiche*

2. In der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sind mind. 21 heimische Laubbäume der II Wuchsklasse, Hochstamm, StU mind. 12 bis 16 cm, gem. der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste

- *Acer campestre* *Feld-Ahorn*
- *Carpinus betulus* *Hainbuche*
- *Sorbus aria* *Echte Mehlbeere*
- *Sorbus torminalis* *Eisbeere*
- *Quercus robur* *Stiel-Eiche*
- *Tilia cordata* *Winterlinde*
- *Prunus avium* *Vogelkirsche*
- *Acer platanoides* *Spitzahorn*

- (6) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind für den Ausgleich ca. 37.497 Wertpunkte bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt intern auf der Flurnummer 2268 der Stadt und Gemarkung Mindelheim. Der Ausgleich erfolgt in der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

- (2) Entwicklungsziele Ausgleichsfläche
1. Entwicklungsziel: Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten alter Ausprägung
 2. Herstellungsmaßnahmen
 - a) Pflanzung von autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste unter § 8 Abs. 2 Nr. 4 auf einer Fläche von 2.458 m².
 - b) Dabei sind Sträucher mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro 5 m² und Bäume mit einer Pflanzdichte von einem Baum pro 50 m² zu pflanzen.
 - c) Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.
 3. Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen
 - a) Die Gehölze sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - b) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
 - c) Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
 - d) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
 4. Artenliste
 - a) Laubbäume
Mindestpflanzqualität: II. oder III. Wuchsklasse Hochstämme 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm
 - *Carpinus betulus* *Hainbuche*
 - *Prunus avium* *Vogel-Kirsche*
 - *Acer campestre* *Feld-Ahorn*
 - *Prunus padus* *Traubenkirsche*
 - *Sorbus aucuparia* *Vogelbeere*
 - *Obstbäume als Hochstamm* *Regionaltypische Sorten*
 - b) Sträucher
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm
 - *Cornus sanguinea* *Roter Hartriegel*
 - *Corylus avellana* *Haselnuss*
 - *Crataegus laevigata* *Zweigriffliger Weißdorn*
 - *Crataegus monogyna* *Eingriffliger Weißdorn*
 - *Euonymus europaeus* *Pfaffenhütchen*

– <i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
– <i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
– <i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
– <i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehdorn</i>
– <i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
– <i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
– <i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (4) Sämtliche festgesetzten Herstellungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der ersten Bebauung durchzuführen.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

Lichtimmissionen

Für die Beleuchtung der Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

§ 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- (1) Dachformen, Dachneigungen
1. Für untergeordnete Bauteile sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
 2. In den festgesetzten GB1, GB 2 und GB 3 sind Flachdächer (FD), flach geneigte Pultdächer (PD) und flach geneigte Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von bis zu max. 15° zulässig.
 3. Die Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm Stärke aufweisen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
- Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

(4) Nutzung der solaren Strahlungsenergie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

1. Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. PFLANZABSTÄNDE ZU GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Technische Geräte

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/LänderArbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.laiimmissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

3.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.3 Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-01 sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" enthält die einzuhaltenden Anforderungen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Mindelheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

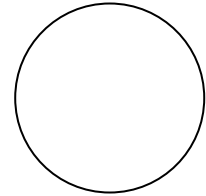
Ausgefertigt

Stadt Mindelheim

Mindelheim, den

.....

Erster Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

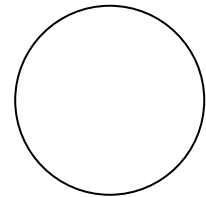
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Berufsschule westlich Luxenhoferstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Mindelheim

Mindelheim, den

.....

Erster Bürgermeister



(Siegel)