

# WOHNEN IM FRUNDSBERGANGER MINDELHEIM



# WOHNEN IM FRUNDSBERGANGER MINDELHEIM

Auf dem ehemaligen Verbrauchermarktzentrum (V-Markt) im Zentrum von Mindelheim entsteht dieses neue exklusive Wohngebiet.

Abgeschildert von der Hauptstraße können Mehrfamilien- Einfamilien- sowie Doppelhäuser erstellt werden.

Die Burg Panorama GmbH erschließt dieses Gebiet, parzelliert es und verkauft ausschließlich Grundstücke. Dadurch besteht für jeden Erwerber die Möglichkeit jetzt oder später selbst zu bauen. Außerdem fällt die Grunderwerbsteuer nur für den Grundstückskaufpreis an.

Interessenten können sich bereits heute ein Grundstück verbindlich reservieren lassen.

Anhand der beiliegenden Preisliste können Sie die im Lageplan gekennzeichneten nummerierten Grundstücke auswählen.

Baubeginn für das Baugebiet, voraussichtlich Ende 2015, Anfang 2016.

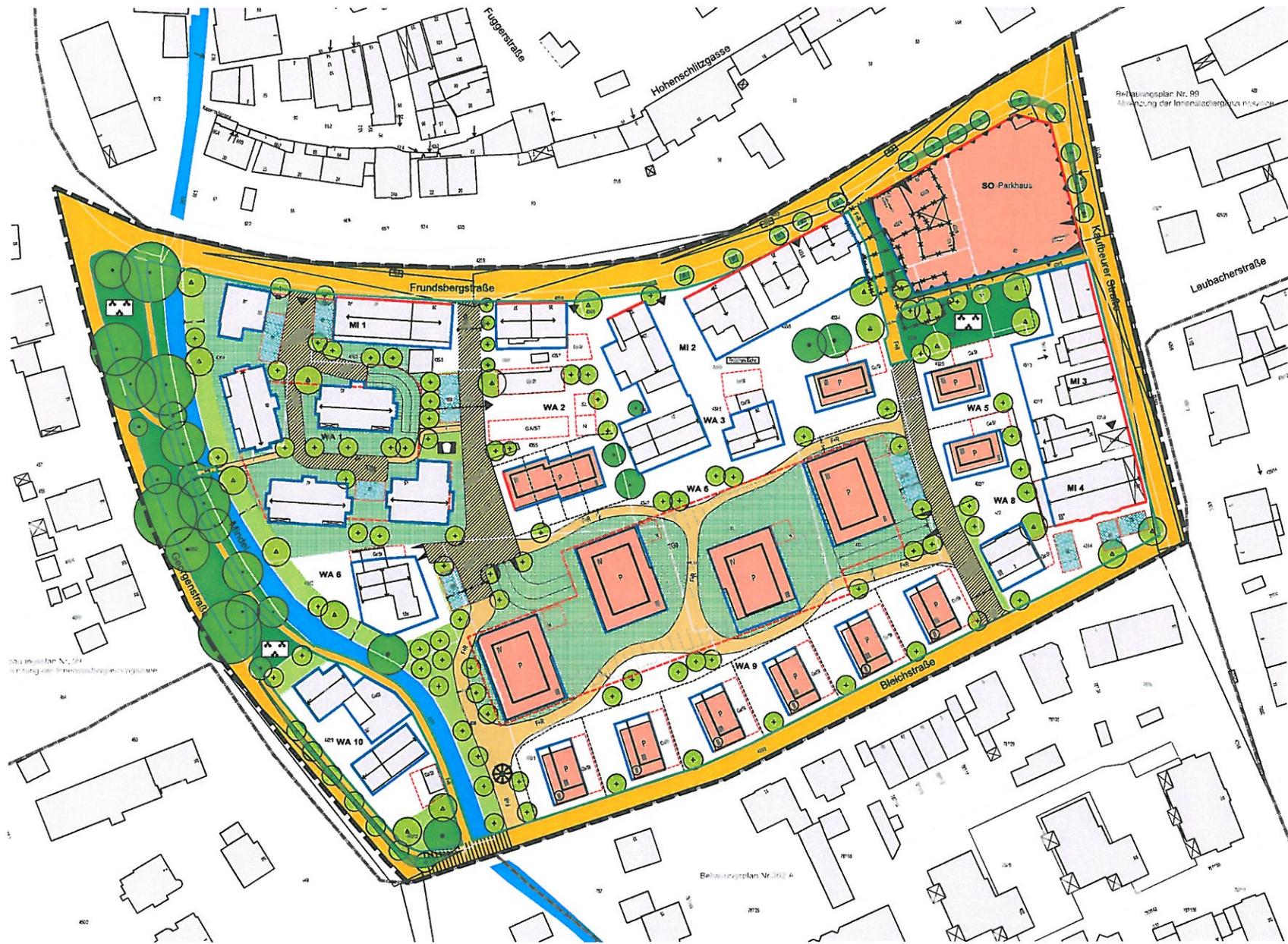
Alle weiteren Informationen erhalten Sie durch unser Büro.

Das Exposé besteht aus:

- dem Deckblatt
- der Beschreibung,
- dem Lageplan mit Grundstücksanordnung und Größe
- Tiefgaragenpläne für die Mehrfamilienhäuser
- der Preisliste
- sowie zwei Bebauungsvorschläge mit Grundrissen und den Bebauungsplan Nr. 301 A inklusive Satzung

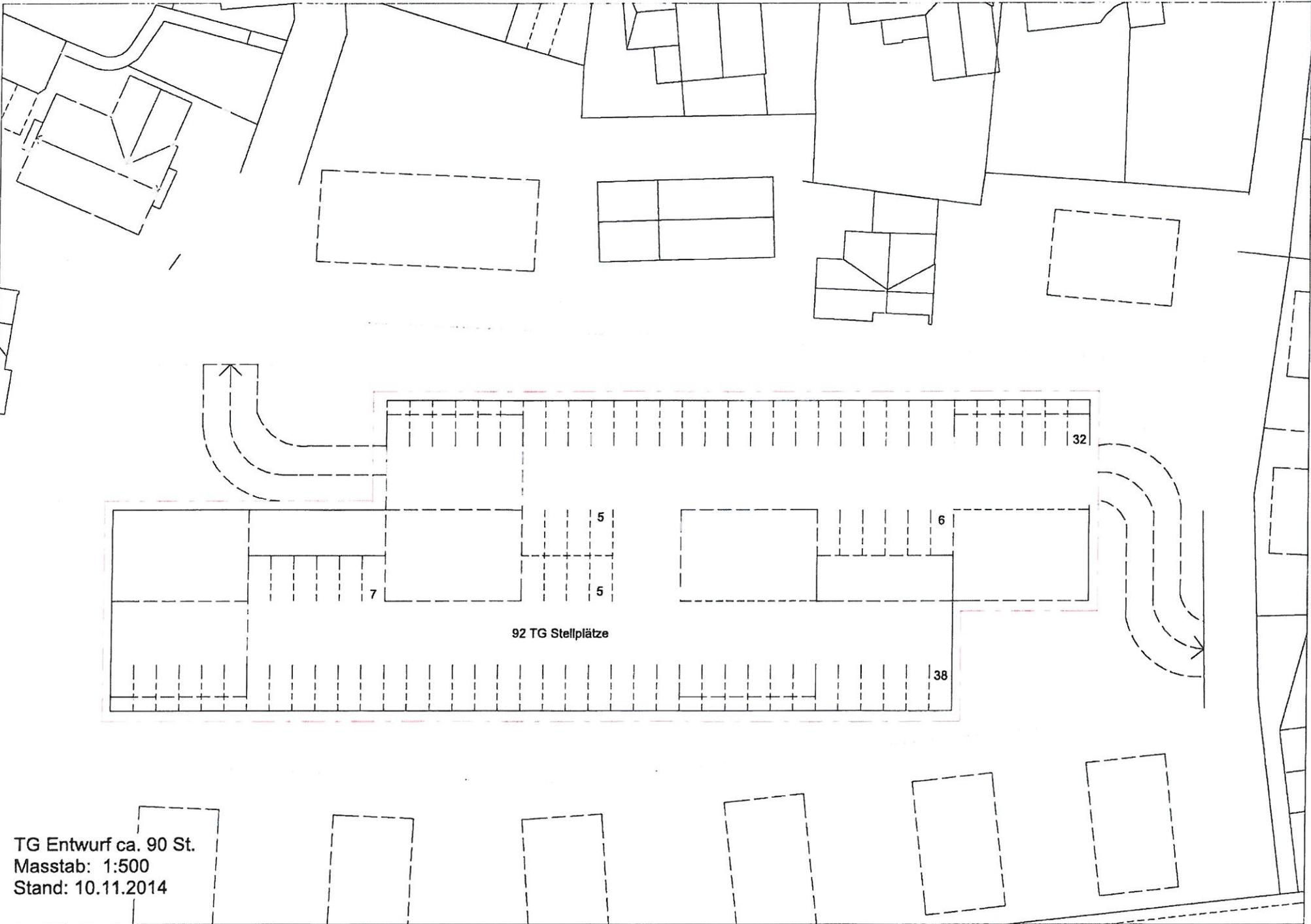
Burg Panorama GmbH

Bahnhofsplatz 1, 87527 Sonthofen



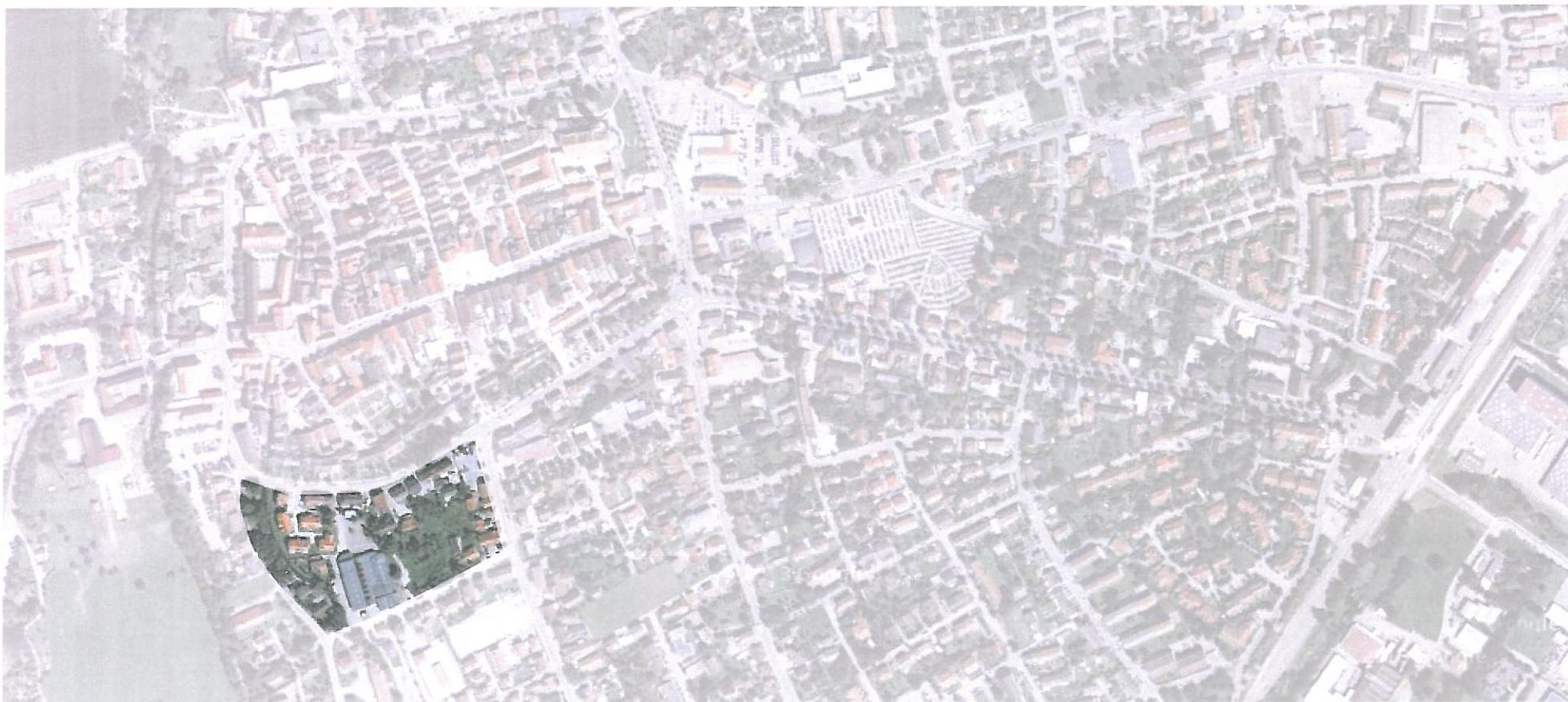


TG Entwurf ca. 90 St.  
Masstab: 1:1500  
Stand: 30.10.2014



TG Entwurf ca. 90 St.  
Masstab: 1:500  
Stand: 10.11.2014

# BEBAUUNGSPLAN NR. 301 A, FÜR DAS GEBIET: "FRUNDSBERGSTRASSE, KAUFBEUERER STRASSE, BLEICHSTRASSE, GEORGENSTRASSE" (1.ÄNDERUNG DES B-PLANES NR.301)





BEBAUUNGSPLAN NR. 301



BEBAUUNGSPLAN NR. 301 A  
(1.ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 301)

<b>Geschossbau</b>							
Grundstücksfläche	4.935 m <sup>2</sup>						6.371 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.809 m <sup>2</sup>						1.320 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	4.958 m <sup>2</sup>						4.166 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	67 WE						55 WE
<b>Reihenhäuser</b>							
Grundstücksfläche	550 m <sup>2</sup>						943 m <sup>2</sup>
Grundfläche	250 m <sup>2</sup>						240 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	550 m <sup>2</sup>						564 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	4 WE						4 WE
<b>Doppelhäuser</b>							
Grundstücksfläche	2.232 m <sup>2</sup>						
Grundfläche	554 m <sup>2</sup>						
Bruttogeschossfläche	1.527 m <sup>2</sup>						
Anzahl der Wohneinheiten	10 WE						
<b>Einfamilienhäuser / Turmhaus</b>							
Grundstücksfläche	806 m <sup>2</sup>						4.188 m <sup>2</sup>
Grundfläche	463 m <sup>2</sup>						1.229 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	915 m <sup>2</sup>						3.134 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	5 WE						9 WE
<b>Umgriff Gesamt</b>	<b>12.565 m<sup>2</sup></b>						<b>12.565 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksflächen Gesamt</b>	<b>7.973 m<sup>2</sup></b>						<b>11.502 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundflächen Gesamt</b>	<b>3.076 m<sup>2</sup></b>						<b>2.789 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogeschossflächen</b>	<b>7.950 m<sup>2</sup></b>						<b>7.864 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohneinheiten Gesamt</b>	<b>86 WE</b>						<b>68 WE</b>

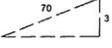
KENNZAHLEN

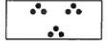
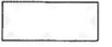
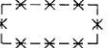
**BEBAUUNGSPLAN NR. 301 A, FÜR DAS GEBIET:  
"FRUNDSBERGSTRASSE, KAUFBEURER STRASSE, BLEICHSTRASSE, GEORGENSTRASSE"  
(1. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr.301)**

Aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585, sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) hat der Stadtrat der Stadt Mindelheim in seiner Sitzung vom ..... folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 A im Bereich "Frundsbergstraße, Kaufbeurer Straße, Bleichstraße, Georgenstraße" beschlossen.

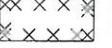
**SATZUNG**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
2.  GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
3. **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
4. **MI** MISCHGEBIET
5. **SO- Parkhaus** SONDERGEBIET Parkhaus (§ 11 ABS. 2 BauNVO)
6. **III** ZAHL DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, HIER 3 GESCHOSSE
7.  GRENZE UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSIGKEIT
8. **P** PENTHOUSE
9.  BAULINIE; GILT NUR FÜR HAUPTBAUKÖRPER
10.  BAUGRENZE
11.  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
12. **Ga, St, BSt, N** GARAGE, STELLPLATZ, BESUCHERSTELLPLATZ, NEBENANLAGE
13.  GRENZE DER TIEFGARAGE
14. **TGa** TIEFGARAGE
15.  TGa - RAMPE (EINGEHAUST)
16.  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
17.  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
18.  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN; ÖFFENTLICH GEWIDMET MIT GEH- UND FAHRTRECHTEN (FAHRRAD)
19.  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN; ÖFFENTLICH GEWIDMET MIT GEH-, FAHRT- UND LEITUNGSRECHTEN
20.  ZUFAHRTSBEREICH BZW. ZUFAHRT FESTGELEGT
21. **F, F+R** FUSSWEG, FUSS- UND RADWEG
22.  SICHTDREIECK MIT MASSANGABE IN METERN, HIER 70 M X 3 M

23.  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT VORGESCHLAGENER WEGEFÜHRUNG UND ZWECKBESTIMMUNG:  
 PARKANLAGE  
 SPIELPLATZ
24.  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, HINWEIS: DIESE FLÄCHEN SIND BAULAND
25.  GÄRTNERISCH ANZULEGENDE FLÄCHEN (BEREICHE MIT TIEFGARAGE)
26.  BEFESTIGUNG DER BESUCHERSTELLPLÄTZE MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG BZW. MIT MIND. 30 % FUGENANTEIL
27.  ZU PFLANZENDE HEIMISCHE LAUBBÄUME (GROSS-/KLEINKRONIG; SIEHE AUCH § 8)
28.  ZU ERHALTENDE BÄUME
29.  ERWEITERUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "ALTSTADT" GEM. § 142 BAUGB GEM. TEXTL. FESTSETZUNGEN, GESONDERTE SANIERUNGSZIFFER E.
30.  MAUER
31.  IMMISSIONSSCHUTZMAßNAHMEN, LAUT GUTACHTEN BEI BAUEINGABE
32.  FIRSTRICHTUNG
33.  ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
34.  AUZUHEBENDER ÜBERSCHNEIDUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99 "STADT MN - ZENTRALE VERSORGBEREICHE"

**B. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 NR. 3 UND ABS. 6 BAUGB)**

1.  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (s.a. Ziffer B.3)
2.  STANDORTHINWEIS ZUR LAGE DER DIESELTANKS
3. Grundlage für die Kennzeichnungen nach Ziff. B. 1 und 2. ist die Orientierende Altlastenerkundung und Gebäudeuntersuchungen auf dem Gelände Bleichstrasse 6 - 10 in 87719 Mindelheim; Auftraggeber: Fa. Georg Jos.Kaes GmbH, 87665 Mauerstetten; Projekt-Nr.: 5/006/10; Stand: 03. Mai 2010; Peter Hertle (Dipl.-Ing. (FH) Chemie); Deren Handlungsanweisungen sind bei der Neunutzung bzw. Neubebauung zu beachten.
4. Für Garten- und Grünanlagen sind mindestens 1 m Geländeoberfläche zu entfernen und durch kulturfähigen Boden zu ersetzen.
5. Bodenaushub  
Unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet, ist anfallender Bodenaushub im Bereich der oberflächennahen Auffüllungen in die Zuordnungsklassen Z 1.1 bis Z 2 der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ einzustufen. Aushubmaterial ist demzufolge nur eingeschränkt wieder verwertbar. Der in den Auffüllungen vorhandene hohe Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen bedarf zudem einer gesonderten Separation und Verwertung/ Entsorgung.

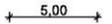
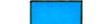
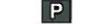
Die Rückbauarbeiten haben unter Begleitung eines qualifizierten Fachbüros zu erfolgen. Anfallende kontaminierte Baustoffe bzw. Baurestmassen sind zu separieren und auf der Grundlage des Belastungsgrades gemäß den Vorgaben des StMUG-Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ wiederzuverwerten oder im Falle höherer Belastungen abfallrechtlich zu entsorgen. Bei einer Ablagerung auf einer zugelassenen Bauschuttdeponie sind die Vorgaben der hierfür in Bayern eingeführten einschlägigen Regelwerke (LfU-LfW Merkblatt „Umsetzung der Deponieverordnung für Errichtung, Betrieb und Überwachung von Deponien der Deponieklasse 0 - Inertabfalldeponien“) zu beachten.

Vorhandene und nicht mehr benötigte unterirdische Tank- und Abscheideranlagen sind rückzubauen. Vor dem Rückbau sind diese von einem zugelassenen Fachbetrieb nach § 19 I WHG ordnungsgemäß stillzulegen, d.h. vollständig zu entleeren und zu reinigen. Die ordnungsgemäße Stilllegung ist von einem Sachverständigen zu bescheinigen. Die Tank-/Abscheidersohlen und -wände sind beweisichernd auf die relevanten Schadstoffe zu beproben.

Die Rückbauarbeiten einschl. Verwertung/Entsorgung der anfallenden Baurestmassen sind in einem zusammenfassenden Abschlußbericht zu dokumentieren. Der Abschlußbericht ist spätestens 2 Monate nach Beendigung der Arbeiten beim Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen.

Sämtliche im Zuge der Neubebauung vorzunehmenden Erdbaumaßnahmen im Bereich der anthropogenen Auffüllungen sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und mittels Abschlußbericht zu dokumentieren. Der jeweilige Abschlußbericht ist dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten spätestens 2 Monate nach Beendigung der Arbeiten zur Prüfung vorzulegen. Im Zuge von Erarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der maßgeblichen fachlichen Regelwerke und Leitfäden wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

### C. HINWEISE

1.  BESTEHENDE - / AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2. 433 FLURNUMMER, Z.B. 433
3.  BESTEHENDE GEBÄUDE MIT HAUSNR./ VORGESCHLAGENE GEBÄUDE
4.  MASSZAHL IN METER
5.  VORGESCHLAGENER BAUMSTANDORT
6.  HÖHE OBERKANTE KANALSCHÄCHTE BESTAND
7.  BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN
8.  GEBÄUDEBEZEICHNUNG (= GESCHOßBAU; lfd Nr.4)
9.  WASSERFLÄCHEN
10.  PARKPLATZ ÖFFENTLICH
11.  BESONDERS GESTALTETE OBERFLÄCHEN (BEREICH GRÜNZUG)
12.  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

### D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 1 Art der baulichen Nutzung

1. In den als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzten Gebieten sind Schank- und Speisewirtschaften i.S. des § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen.
2. In den festgesetzten Mischgebieten sind Tankstellen i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten i.S. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
3. In dem festgesetzten Sondergebiet (SO-Parkhaus) sind nur öffentliche Parkplätze mehrgeschossig als Parkhaus zulässig.

#### § 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die festgesetzten Nutzungshöchstgrenzen für GRZ und GFZ beziehen sich auf die gesamten Baugrundstücke des jeweiligen Baugebietes einschließlich der privaten Erschließungsflächen und der anteiligen Garagen- und Stellplatzflächen ("Sammelgaragen bzw. -stellplätze"). Bei Grundstücksteilungen für eine Reihenhausbauung dürfen diese Werte überschritten werden.
2. Bei der Ermittlung von Geschossflächen bei Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Es gelten folgende Grenzwerte:

	GRZ	GFZ	max. Anzahl der Geschosse
MI 1	0,6	1,2	III*
MI 2	0,6	0,8	II
MI 3	0,6	1,0	II
MI 4	0,6	1,2	III*
WA 1	0,4	0,8	III*
WA 2	0,5	1,2	IV
WA 3	0,4	0,6	II + P
WA 4	0,4	0,6	II bzw. II + P
WA 5	0,4	0,6	II + P
WA 6	0,3	0,6	II
WA 7	0,4	0,6	II + P bzw. III + P
WA 8	0,4	0,8	II bzw. II + P
WA 9	0,4	0,7	II + P
WA 10	0,3	0,6	II
SO	1,0	2,0	II

\* Das 3. Vollgeschoss ist das Dachgeschoss.

3. Die Grundfläche des Penthouse (P) darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
4. Die sich aus der GRZ ergebende max. zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone um bis zu 10%, und für Terrassen um bis zu 20%.
5. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen und festgesetzten Geländeoberfläche liegen und über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
6. Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (= "Tiefgaragenbonus" § 21a Abs. 5 BauNVO). Flächen von Tiefgaragen brauchen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt zu werden, wenn sie den Anforderungen der textlichen Festsetzungen Ziff. D. § 5 Nr. 5 genügen.

### § 3 Bauweise, Grenzabstände

1. Im WA 2 werden die Abstandsflächen auf 0,8 H bzw. bei halber Abstandsfläche auf 0,4 H verkürzt.
2. Im Gebiet WA 4, WA 5 und WA 9 sind nur Einzelhäuser mit 1 Wohnung zugelassen. Im Gebiet WA 3 sind Reihenhäuser (= Hausgruppen) mit 1 Wohnung pro Gebäude zugelassen.

### § 4 Bauliche Gestaltung

1. Bei den Hauptgebäuden im MI 1 - 4 sind nur geneigte Dächer mit einer Dacheigung von 35- 45° zulässig. In den Baugebieten WA 3, WA 4, WA 6 und WA 8 sind Satteldächer von 18° bis 23° oder von 35° bis 38° oder begrünte Flachdächer zulässig.

Im WA 1 und WA 10 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 23° oder 35° bis 45° zulässig. Bei den Hauptgebäuden im WA 2, WA 5, WA 7 und WA 9 sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachneigung von Flachdächern darf maximal 2,5° betragen.

2. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Hauptgebäude, gemessen an der zur Erschließungsstraße nächstgelegenen Außenwand im Bereich der Hausmitte, wird für die Baugrundstücke auf max. 0,30 m über Straßenrand festgesetzt.
3. Als Dachdeckungsmaterial für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Dachsteine in roter Farbe zulässig. Abweichungen gem. Art 63 Abs. 3 i.V. mit Abs.1 BayBO sind zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und bündig auf der Dachhaut anzubringen.
4. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig.
5. Dachüberstände am Giebel dürfen maximal 0,50 m betragen.
6. Die maximal zulässige Breite pro Dachgaube beträgt 1,80 m; die Breite eines Zwerch- oder Quergiebels darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand zum Ortsgang muss mindestens 3,00 m, der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss mindestens 1,50 betragen. Der obere Abschluss der Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
7. Für Außenwände sind nur helle, nicht grelle Farben zugelassen.
8. Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,75 m, bei 2-geschossiger Bauweise 0,30 m, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Außenkante der Umfassungsmauer. Bei der Bauweise III sind keine Kniestöcke zugelassen.

### § 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim in der jeweils geltenden Fassung.
2. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen gem. Ziff. A11 i.V. mit A12 anzuordnen.
3. Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Bezug auf Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten.
4. Private Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen gem. Ziff. A11 i.V. mit A12, oder innerhalb der Tiefgaragen zulässig. Soweit in der Planzeichnung keine oder nicht ausreichend Garagen- und Stellplatzstandorte festgesetzt sind, sind diese entweder innerhalb der Baugrenzen oder als Ausnahme auch auf dem Baugrundstück zulässig.
5. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Grenzen für Tiefgaragen zulässig. Die Dachfläche von Tiefgaragen ist als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Die Überdeckung mit Oberboden muss mindestens 0,50 m betragen.
6. Die Tiefgaragenrampen sind zu überbauen; die Tore sind unterhalb der Rampen anzubringen. Die Umhausung ist mit schalldämpfendem Material auszukleiden. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage der Abfahrten sind zulässig.
7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z.B. Gartenhäuser, Kompostbehälter, Holzlagerplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig, sofern sie mindestens 1,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. In den Vorgartenzonen zwischen Fassadenflucht und Straße sind sie unzulässig. Die Gesamtgröße aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird pro Baugrundstück auf 50 cbm Rauminhalt beschränkt. Der Rauminhalt wird nach den Außenmaßen der Nebenanlagen berechnet.

### § 6 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

1. Abgrabungen und Aufschüttungen vor Baulinien und Baugrenzen im Vorgartenbereich sind unzulässig
2. Der Geländeanschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen muss ohne Stützmauern erfolgen.
3. Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Breite) nicht überschreiten.

### § 7 Einfriedungen

1. Im WA 1 und WA 7 sind Einfriedungen unzulässig, ebenso im SO-PARKHAUS. Ansonsten sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als einfache schmiedeeiserne Zäune mit senkrechten Stäben zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur als hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
2. Die Gesamtzaunhöhe darf 0,90 m ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fläche nicht überschreiten, wobei die Sockelhöhe entlang öffentlicher Verkehrsflächen maximal 0,10 m betragen darf. Im Anschluss an öffentliche Grünflächen sind Sockel nicht zulässig. Hinweis: Es wird empfohlen, möglichst im gesamten Vorgartenbereich entlang der Bleichstraße, Kaufbeurer Straße und Frundsbergstraße auf Zäune und geschlossene Hecken zu verzichten zugunsten eines großzügigen und gestalterisch hochwertigen Gesamteindrucks.
3. Geschnittene Hecken entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen dürfen 0,90 m Höhe nicht überschreiten, sofern sie nicht mindestens 2,00 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind.
4. Einfriedungen, Hecken und sonstige Baum- und Strauchpflanzungen müssen mindestens 0,50 m von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zurückgesetzt werden.
5. Die Grundstückszufahrten sind mindestens bis 5,50 m hinter der öffentlichen Straße von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

### § 8 Freiflächengestaltung

1. Die Freiflächen der Baugrundstücke sind einschließlich der Flächen über den Tiefgaragen zu begrünen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten.
2. Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit kleinteiligen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Bei Terrassenflächen bis 20 Quadratmeter je Wohneinheit sind auch geschlossene Beläge zulässig. Hinweis: Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Inhalt dieses Planes im Maßstab 1/100 bzw. 1 / 200 sind Grünflächen sowie befestigte Flächen mit Materialangaben, Höhenangaben des Gebäudes und Geländes, Nebenanlagen, Einfriedungen sowie Zufahrten und Zugänge. Dem Plan ist eine Pflanzenliste mit den geplanten Gehölzen beizulegen.
3. Die zu pflanzenden heimischen Bäume müssen im Privatbereich eine Mindestgröße von 12/14 Stammumfang, im öffentlichen Bereich einen Stammumfang von 16/18 aufweisen.

Für kleinkronige Bäume sind folgenden Arten zu verwenden:

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

Für großkronige Bäume müssen folgenden Arten verwendet werden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 10 ist pro 250 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden und verringern die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume entsprechend.

## § 9 Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden. Ausnahmen sind nur möglich, sofern der Untergrund dies nachweislich nicht zulässt. Im Bereich verbleibender schadstoffbelasteter anthropogener Auffüllungen darf Niederschlagswasser nicht punktuell über Sickerschächte, Sickermulden, Rigolen u. dgl. in das Grundwasser eingeleitet werden.

## § 10 Sichtfelder

1. Im Bereich der eingezeichneten Sichtdreiecke dürfen Sichtbehinderungen wie Einfriedungen, Pflanzungen, Lagerungen, usw. eine Höhe von 0,90 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten, gemessen in der kürzesten Entfernung des Sichthindernisses zum Fahrbahnrand einer öffentlichen Straße.
2. Hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m Höhe ab Fahrbahnrand sind zulässig.

## § 11 Versorgungsleitungen

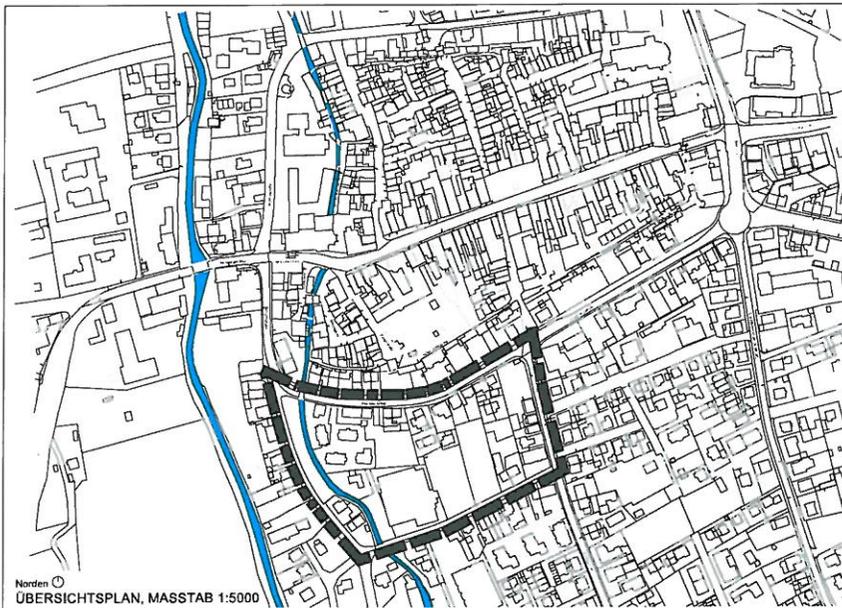
Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, usw.) sind sowohl in öffentlichen, wie auch in privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen.

## § 12 Altlastenbeseitigung (Umgrenzung gem. Planzeichen B.1.)

Im Bereich der gem. Ziff. B.1 abgegrenzten Fläche sind neue bauliche Nutzungen und Anlagen erst zulässig, wenn die in Ziff. B.3. genannten Maßnahmen durchgeführt wurden (= Beseitigung der Altlasten). Eine abschnittsweise Beseitigung ist mit Zustimmung des Landratsamtes Unterallgäu zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

### Hinweise:

1. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung von Gebäuden bis zum öffentlichen Grund anzulegen.
2. Für die Hauptgebäude ist durch geeignete Maßnahmen ein Niedrigenergiestandard anzustreben, damit der max. Heizenergiebedarf von 55 kWh pro qm Wohnfläche im Jahr nicht überschritten wird. Darüber hinaus soll ein möglichst hoher Anteil von regenerativen Energien beim Wärmebedarf angesteuert werden (Info: Schweizer Mindeststandard 38 kWh/(m2a)).



### VERFAHRENSVERMERKE:

DER STADTRAT MINDELHEIM HAT IN DER SITZUNG VOM 28.07.14 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 301 A BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 31.07.2014 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADT MINDELHEIM MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 13a I.V. MIT § 13 ABS. 2 NR. 2 I.V. MIT § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS.....ÖFFENTLICH AUSGELEGT UND ERNEUT GEM. § 4 a ABS. 3 BAUGB VOM.....BIS .....

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

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

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

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

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

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

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

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 301 A,  
FÜR DAS GEBIET:

FRUNDSBERGSTRASSE,  
KAUFBEURER STRASSE,  
BLEICHSTRASSE,  
GEORGENSTRASSE  
(1. ÄNDERUNG DES B-PLANES Nr.301)



Stadt  
Mindelheim

Norden  
LAGEPLAN, MASSTAB 1:500

25 Meter

Entwurf Stand: 08.12.2014

KEHRBAUMARCHITEKTEN AG  
Leopoldstrasse 128  
80802 München  
Fon +49(0)89.45235980  
Fax +49(0)89.452 3598 - 99  
www.kehrbaumarchitekten.ag

Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten . Stadtplaner  
Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg  
Fon +49(0)821.599 60 68  
Fax +49(0)821.599 60  
friedberg@stadt-land-fritz.de

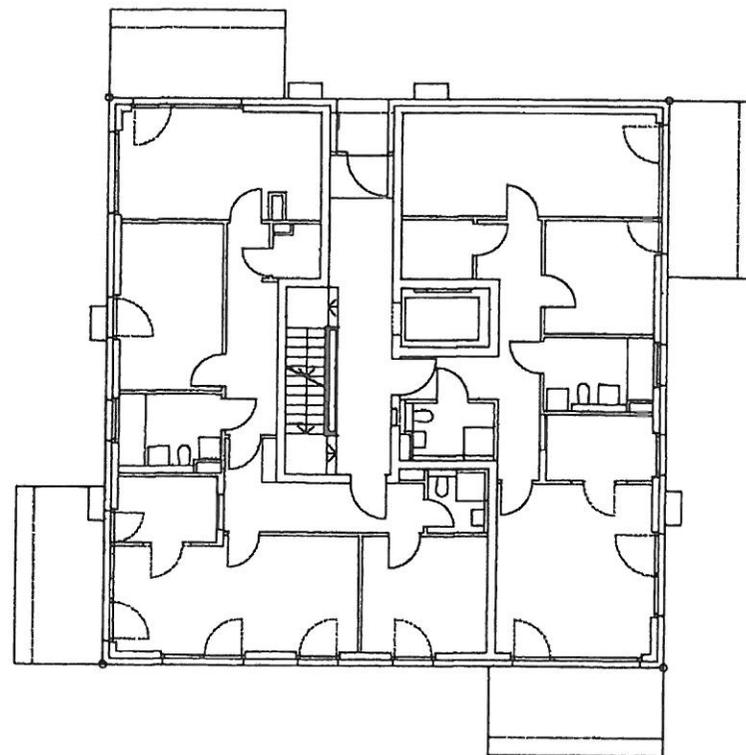
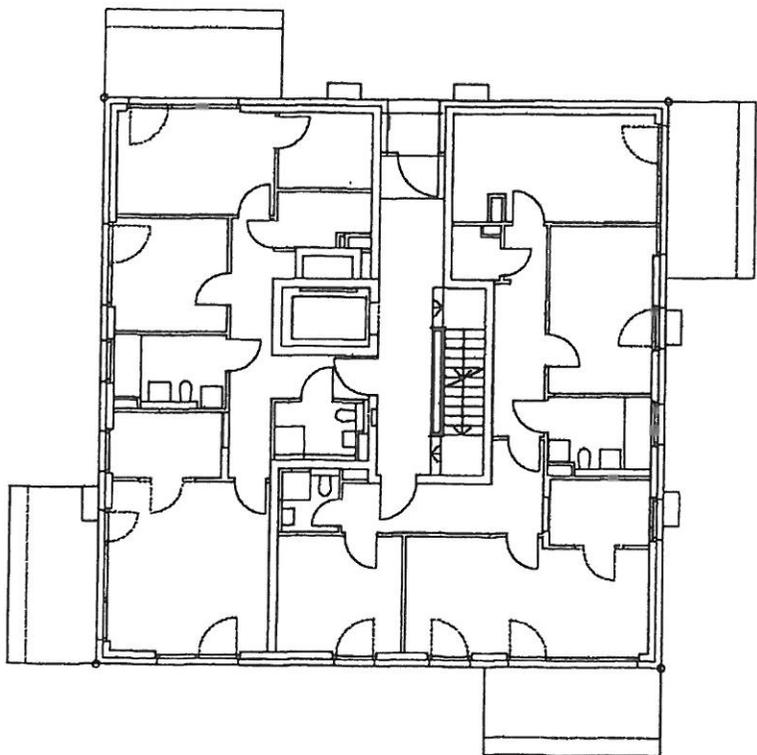


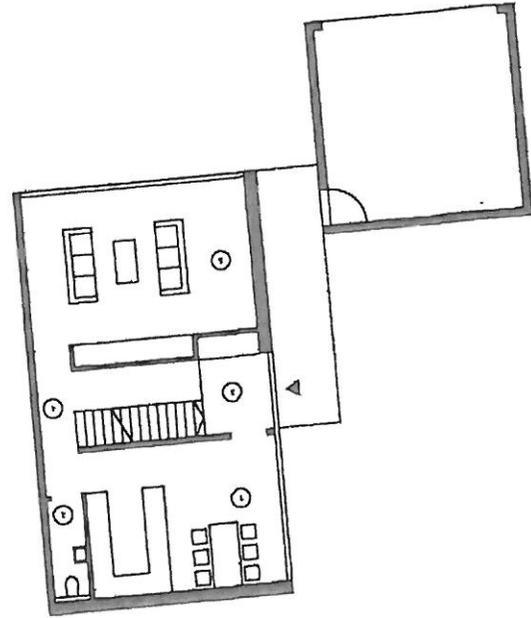
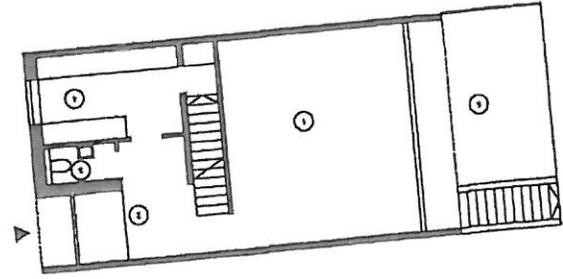
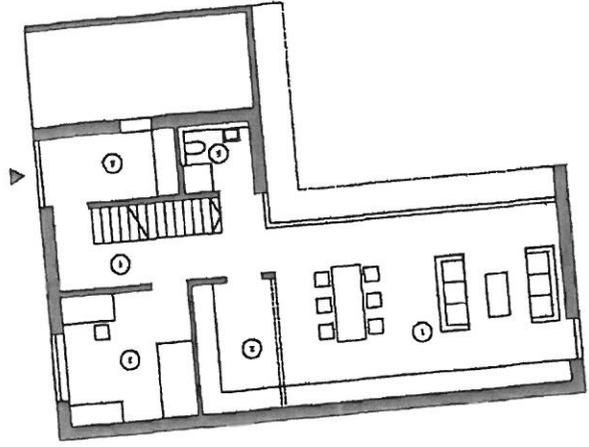
INSPIRATION WOHNEN IM FRUNDSBERGANGER

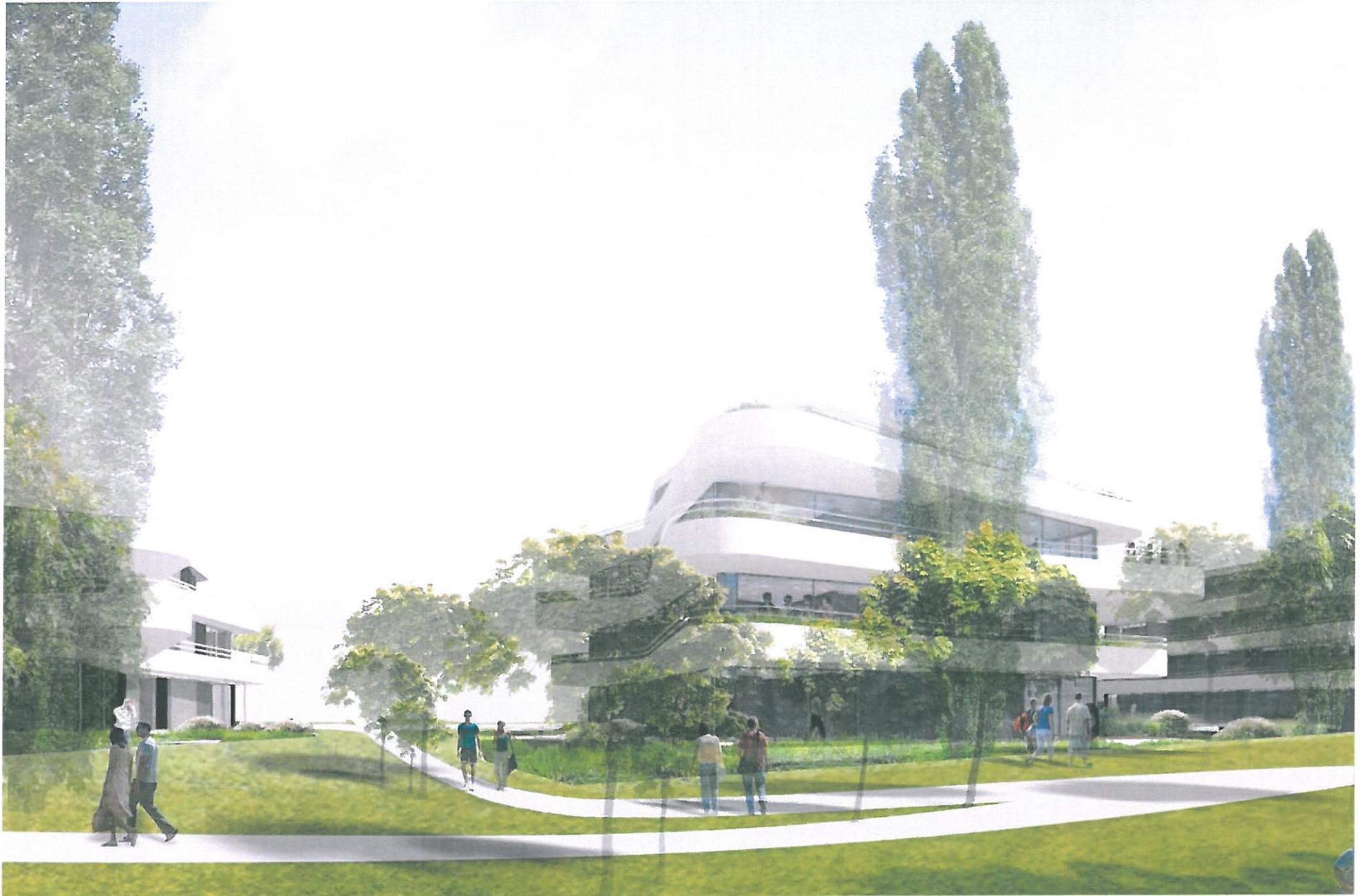
# Mögliche Vorschläge zur Bebauung



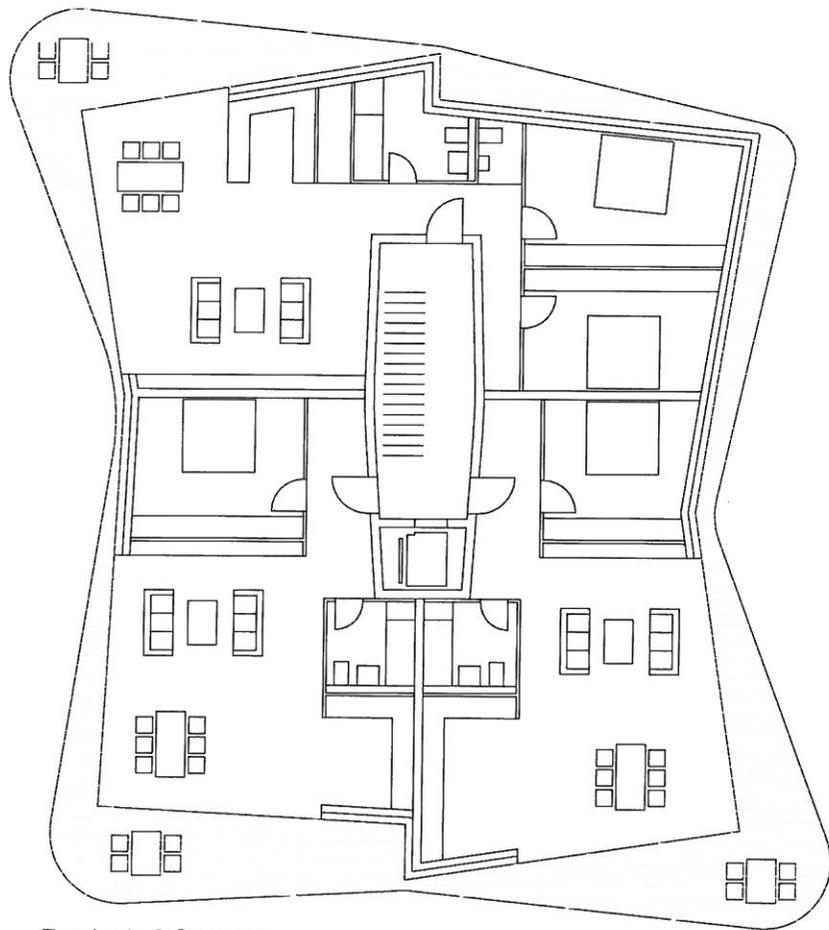
VARIANTE B - WOHNEN IMI FRUNDSBERGANGER TYPOLOGIE GESCHOSSWOHNEN



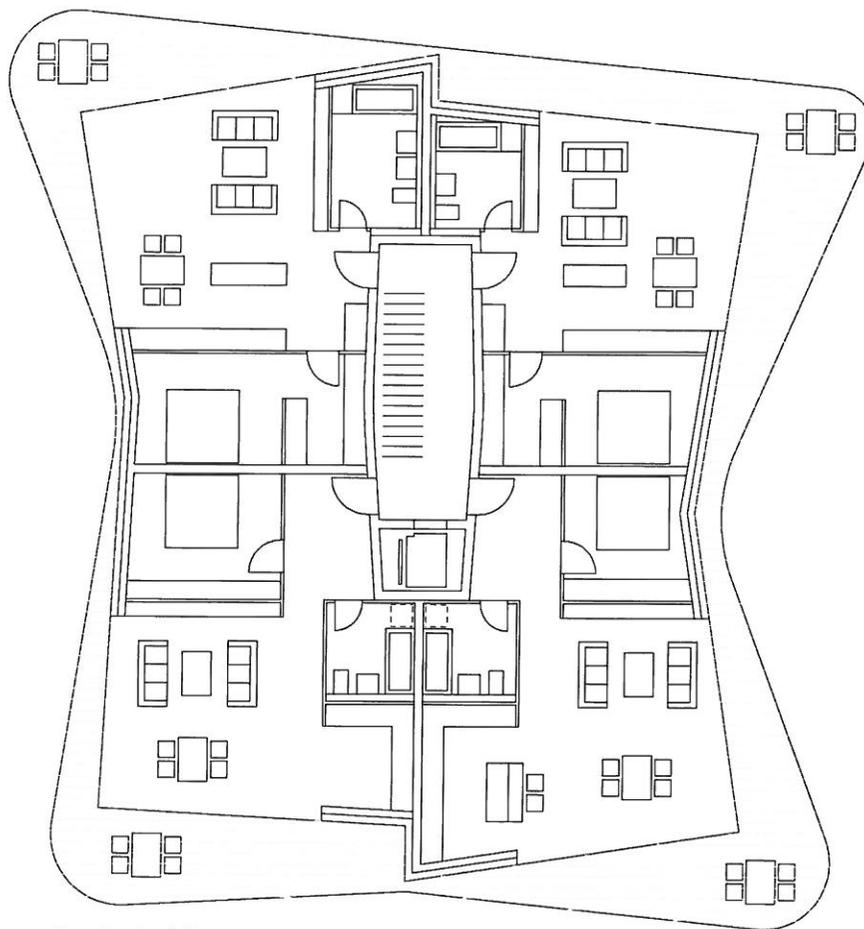




REFERENZ GESCHOSSWOHNEN

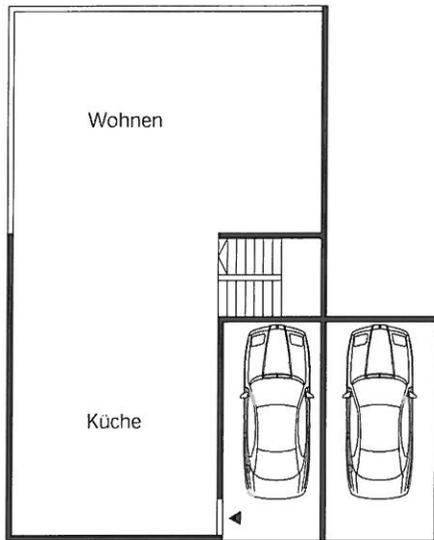


Typologie 3-Spänner  
je 100 qm Wohnfläche pro Einheit



Typologie 4-Spänner  
je 75 qm Wohnfläche pro Einheit

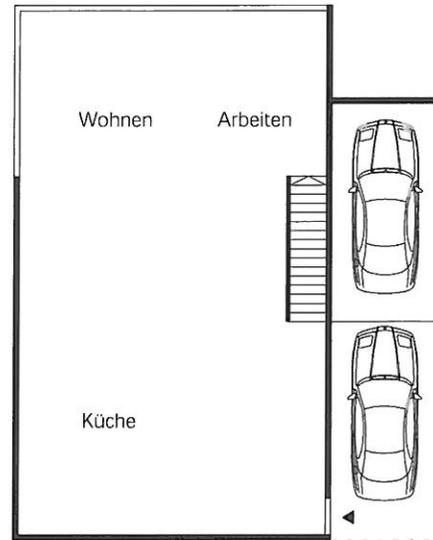
Blick in den Park



2m Vorgartenzone

Erdgeschoss Variante 1  
à 111 qm Grundfläche

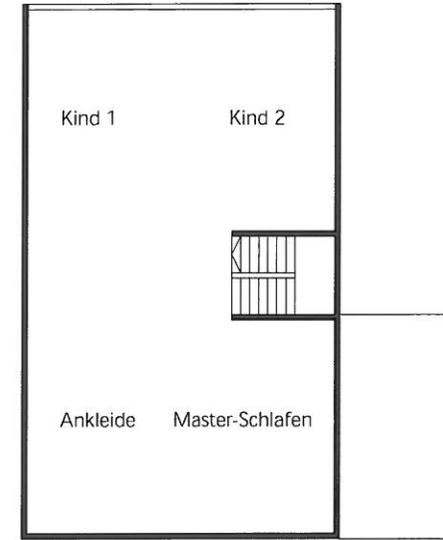
Blick in den Park



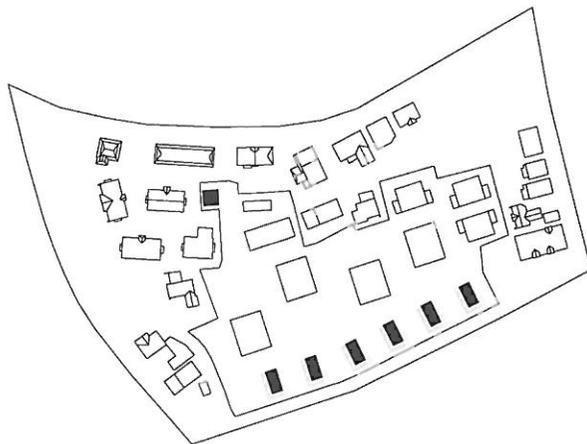
2m Vorgartenzone

Erdgeschoss Variante 2  
à 129 qm Grundfläche

Blick in den Park

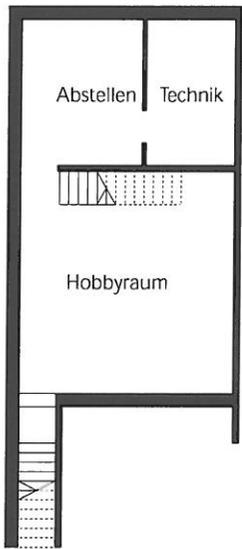


Obergeschoss Variante 1  
à 129 qm

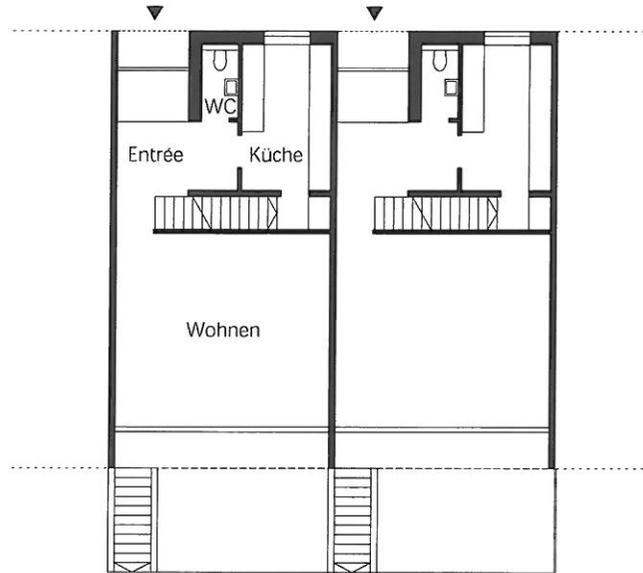


Bruttogrundfläche pro Einfamilienhaus 307-325 qm

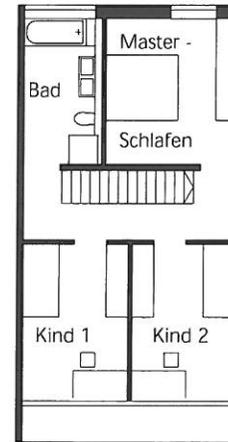
TYPOLOGIE EINFAMILIENHAUS SCHEMA



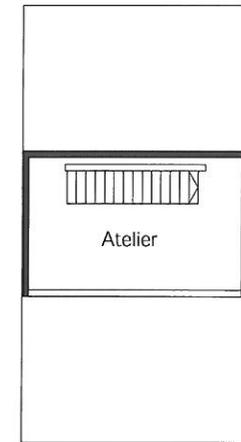
Kellergeschoss à 75 qm



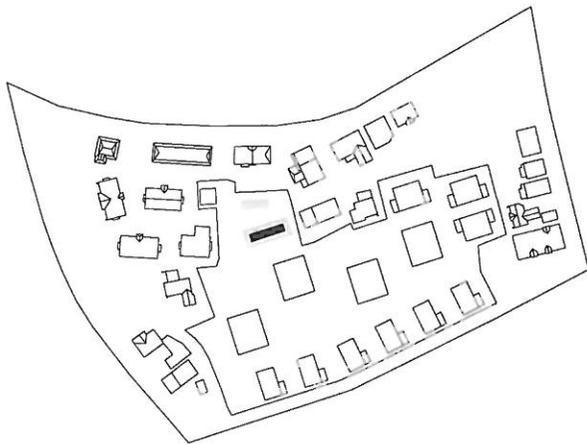
Erdgeschoss à 75 qm Grundfläche



Obergeschoss à 75 qm



Dachgeschoss à 25 qm



Bruttogrundfläche pro Reihenhaus 250 qm

TYOLOGIE REIHENHAUS