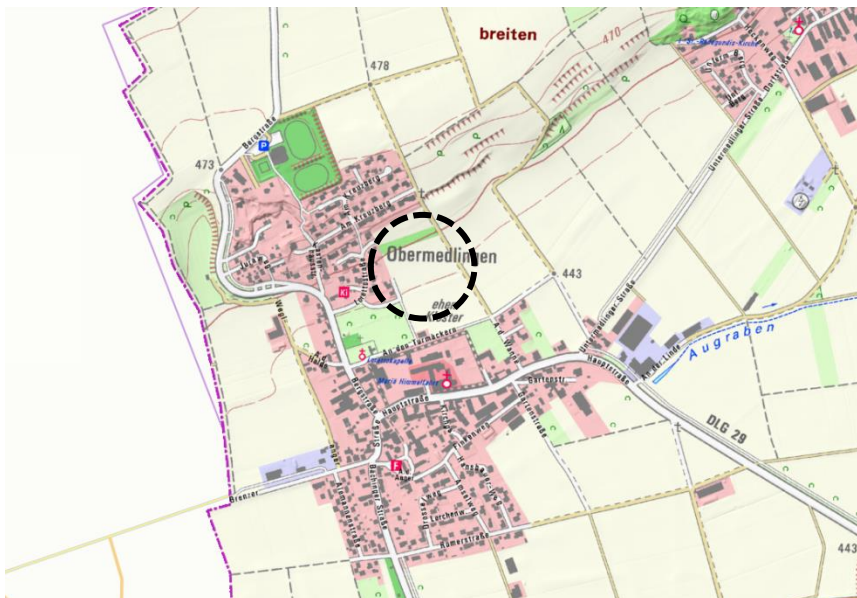




GEMEINDE MEDLINGEN



Quelle: Bayernatlas.de

Gemeinde Medlingen Bebauungsplan "Turmäcker"

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 17
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 21
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 26
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 27
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 27
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 27
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 28
5. Denkmalschutz	Seite 34
6. Hochwasserschutz	Seite 36
7. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 36
8. Baugrund Altlasten	Seite 36
9. Inhalt der Planung	Seite 37
10. Flächenbedarf Flächenpotentiale	Seite 38
11. Nutzungs- und Baukonzept	Seite 40
12. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 40
13. Art der baulichen Nutzung	Seite 42
14. Maß der baulichen Nutzung Anzahl Wohnungen	Seite 43
15. Höhenlage Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 44
16. Weitere Festsetzungen	Seite 44
17. Immissionsschutz	Seite 45
18. Grünordnung Ausgleichsmaßnahmen	Seite 45
19. Bodenordnung	Seite 46
20. Kosten	Seite 46
21. Flächenbilanz	Seite 47

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan
2. Lageplan mit Festsetzung Geländehöhen für Parzellen

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom 04.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Turmäcker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen (§ 13b i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB, § 13a BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021, hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 22.12.2021 stattgefunden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB, § 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021, hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 22.12.2021 öffentlich auslegt worden (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB).

Die öffentliche Auslegung dient auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021, geändert am 07.04.2022, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB, § 4 (3) BauGB).

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021, geändert am 07.04.2022 ist in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegt worden (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB, § 4 (3) BauGB).

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.10.2021, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Turmäcker“ wurde ausgefertigt am

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).
Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister

**Bebauungsplan
„Turmäcker“**

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

C. Satzung

Die Gemeinde Medlingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 sowie § 13b BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Turmäcker“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Turmäcker“ besteht aus der Planzeichnung der Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 04.10.2021, **geändert am 07.04.2022**, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 295, 296 (Teilfläche), 298|2, 298|3, 299, 299|1, 300 und 300|1, jeweils Gemarkung Medlingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 04.10.2021, **geändert am 07.04.2022**, redaktionell geändert am _____.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- ~~1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke~~
~~2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes~~
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als dem Wohnen zu- und untergeordnete Nutzungen
~~4. Anlagen für Verwaltungen~~

3.1.3 Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

0,4 GRZ, als Obergrenze

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,5 GFZ, als Obergrenze

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II VG, als Höchstmaß

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe ist das mittlere Maß von der Oberkante des geplanten Geländes nach Nr. 3.3 bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

6,5 m (als Höchstmaß)

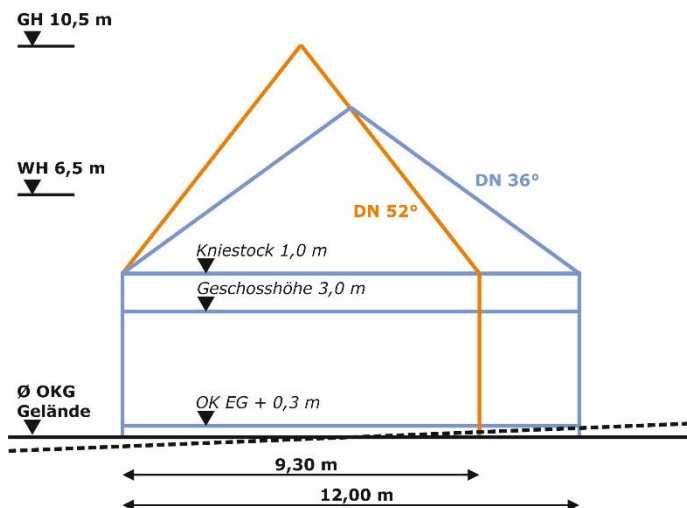
Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.

Gesamthöhe

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das mittlere Maß von der Oberkante des geplanten Geländes nach Nr. 3.3 bis zum oberen Abschluss des Daches

- Gesamthöhe **10,5 m** (GH, als Höchstmaß)
bei steil geneigten Dächer mit einer Dachneigung ab 36°

- Gesamthöhe **9,0 m** (GH, als Höchstmaß)
bei flach geneigten Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 35°



Beispielgebäude steil geneigtes Dach (DN ab 36°)



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

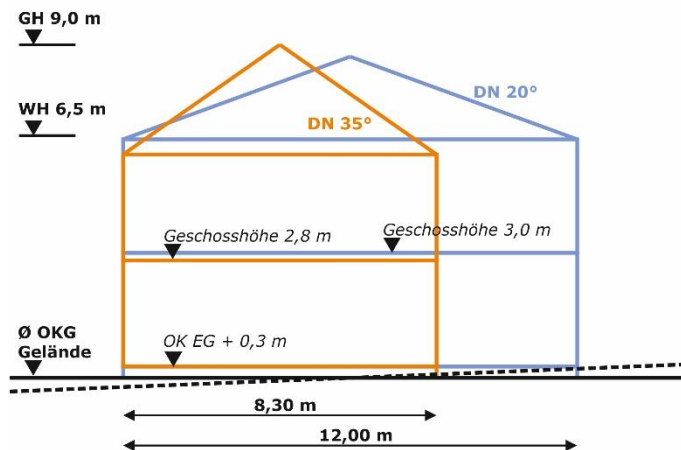
Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

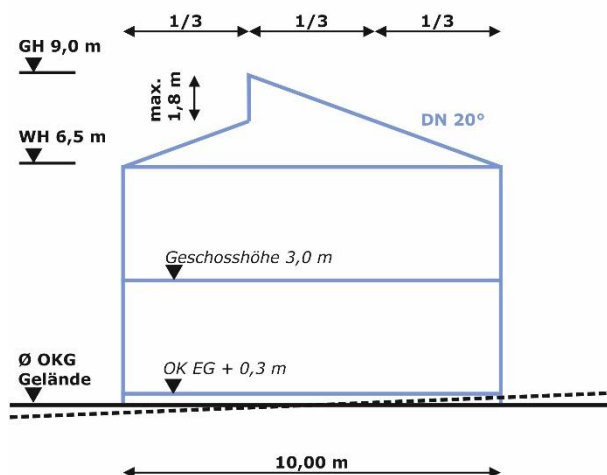
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN



Beispielgebäude flach geneigtes Dach (DN bis 35°)



Beispielgebäude zweiseitiges (versetztes) Pultdach

Hinweis: Beispiele möglicher Gebäudequerschnitte - Maßstab 1:200

3.3 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Die mittlere Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss gegenüber dem im Höhenplan festgesetzten Gelände darf maximal 30 cm betragen.

Die geplante (festgesetzte) Geländeoberfläche ist über die im „Lageplan mit Festsetzungen - Geländehöhen für Parzellen“ festgesetzten Höhen als schiefe Ebene zu ermitteln.

Die Höhen sind an den Gebäudeecken zu interpolieren.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

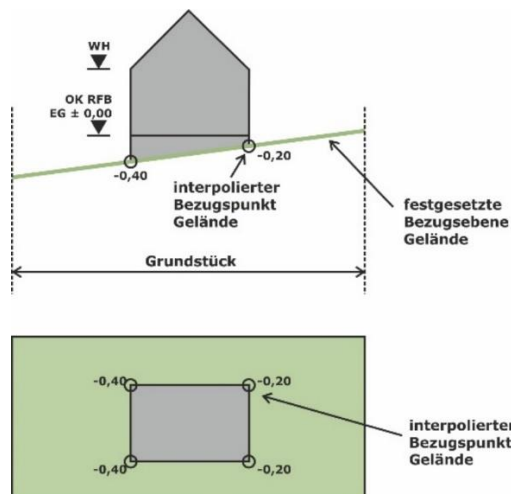
Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Hinweis: Bautoleranzen des Straßenbaus gegenüber der Höhenfestsetzungen (Höhenmaße an den Straßenkanten) dürfen bei der Ermittlung der Geländehöhen berücksichtigt und entsprechend ausgleichend werden.



Hinweis: Beispielhafte Darstellung der Höhenlage

3.4 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für Garagen errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Straße A, Straße B) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dies gilt nicht entlang der Fuß- und Radwege.

Nebenanlagen im Bereich der Parzellen P3-P7 müssen zur nördlich gelegenen Grünfläche einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

3.6 **Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO (in der zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gültigen Fassung).

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die geplante (festgesetzte) Geländeoberfläche nach Nr. 3.3.

3.7 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3.8 **Private Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche werden entlang des östlichen und südlichen Randes des Plangebietes festgesetzt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind in der Grünfläche nicht zulässig. Einfriedungen sind als offene, sockellose Zäune zulässig.

Die Pflege der privaten Grünflächen hat ausschließlich von den jeweiligen Bauparzellen her zu erfolgen.

3.9 **Ableitung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben.

Der Drosselabfluss darf maximal 0,5 l/s je installierter Zisterne betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen.

Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

oder in die Regenwasserzisterne einzuleiten.
Das oberirdische Ableiten von Niederschlagswasser auf öffentliche Straßen ist untersagt. Entsprechende bauliche Maßnahmen (Entwässerungsrinnen, Gefälle etc.) bei den Stellplätzen und Zufahrten sind vorzusehen. Der alleinige Einbau von versickerungsfähigem Pflaster ist nicht ausreichend.

3.10 **Kinderspielplätze | Naturkindergarten** § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen für einen Naturkindergarten festgesetzt.
Die hierfür notwendigen baulichen Anlagen (z.B. Bauwagen, Zelt, Geräteschuppen, Bodenbefestigungen u.Ä.) sind auch innerhalb der Grünfläche zulässig.

3.11 **Denkmäler** § 9 (6) BauGB

In Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden Bodendenkmäler konservatorisch überdeckt. Bodeneingriffe in diesen Bereichen bedürfen eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Eine frühzeitige Abstimmung der konkret geplanten Bodeneingriffe mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wird empfohlen. Insbesondere wird empfohlen, eine Realisierung der Bauvorhaben oberhalb der überdeckten Denkmalsubstanz durchzuführen und tieferreichende Bodeneingriffe in diesen Bereichen auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.12 **Immissionsschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Um erhebliche Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, sollen Geräte außerhalb von Gebäuden so errichtet werden, dass sie die maßgeblichen Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) | nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Bei Bedarf sind die Geräte schalltechnisch wirksam einzuhausen.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

3.13 Baumpflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, sollten erschließungstechnische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen. Ggf. sind flachwurzelnnde Pflanzen zu verwenden.

3.13.1.1 Einzelbäumen als Straßenverkehrsbegleitgrün in öffentlicher Grünfläche | Straßenraum

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume entlang von Straßenverkehrsflächen in öffentlicher Grünfläche sind Laubbäume mit aufrechter bis säulenförmiger Krone als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 14-16 cm, 2xv, vorzusehen. Als Anfahrschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreieck im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume II. Ordnung

Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Gleditschie
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Juglans nigra	Schwarznuß
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume III. Ordnung

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Malus tschonoskii	Wollapfel
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Säulen-Mehlbeere
Ulmus-Hybride 'Columella'	Säulen-Ulme
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Säulen-Ulme
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Säulen-Ulme

3.13.2 Anpflanzung von Ortsrandgrünstreifen Breite 5 m mit sporadischen Obstbäumen und Anpflanzungen in privater Grünfläche

In gekennzeichnete privater Grünfläche im Ortsrandgrünstreifen mit Pflanzgebot sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Baumgehölzen und Sträuchern anzulegen. Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen. Das Verhältnis von Strauch zu höheren Gehölzen soll 10:1 sein.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

- keine geschlossen Reihung durchführen, alternierend geöffnete Pflanzstrecken
- Obstgehölz Hochstamm mit Wurzelballen, Mindeststammumfang von 10-14 cm,
- vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus gebietsheimischer Herkunft

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenempfehlung Obstgehölze:

Apfel ‚Bittenfelder‘
 Apfel ‚Brettacher‘
 Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
 Apfel ‚Hauxapfel‘
 Apfel ‚Jakob Fischer‘
 Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
 Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘
 Apfel ‚Riesenboiken‘
 Apfel ‚Rosentaler Apfel‘
 Apfel ‚Rote Sternrenette‘
 Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘
 Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘
 Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
 Birne ‚Weißenhorner Birne‘
 Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘
 Zwetschge
 Schwäbische Weinweichsel

- Strauchgehölze als verpflanzte Wurzelware, Str 2xv 60-100 cm, aus gebietsheimischer Herkunft

Artenempfehlung Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
[Lonicera xylosteum	Heckenkirsche]*
[Hippophae rhamnoides	Sanddorn]*
[Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn]*
Mespilus germanica	Mispel
Rose canina	Hundsrose
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Jonannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

**Bebauungsplan
„Turmäcker“**

Gemeinde Medlingen
 - vertreten durch
 Herrn 1. Bürgermeister
 Stefan Taglang -
 Bergstraße 1
 89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
 geändert am 07.04.2022,
 redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
 am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
 Hauptstraße 43
 89423 Gundelfingen
 Fon: 09073 | 92 10 58-0
 info@blatterburger.de

[Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Schw. Holunder]*
Wolliger Schneeball
Gew. Schneeball

[]* vereinzelt bis sporadisch

3.13.3 Anpflanzung auf nicht überbauten privaten Grundstücksflächen

Bei Neubauten sind je Grundstück mindestens ein Obstbaum gemäß nachfolgender Artenempfehlung oder ein äquivalentgleicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Anpflanzung von Obstgehölzen als Hochstamm mit Wurzelballen, Mindeststammumfang von 14-16 cm, 2xv, vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus gebietsheimischer Herkunft

Artenempfehlung Obstgehölze:

Apfel ‚Bittenfelder‘
Apfel ‚Brettacher‘
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
Apfel ‚Hauxapfel‘
Apfel ‚Jakob Fischer‘
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
Apfel ‚Pfaffenhofer Schmelzling‘
Apfel ‚Riesenboiken‘
Apfel ‚Rosentaler Apfel‘
Apfel ‚Rote Sternrenette‘
Apfel ‚Kesseltaler Streifling‘
Apfel ‚Schöner aus Gebenhofen‘
Birne ‚Ulmer Butterbirne‘
Birne ‚Gelbmöstler‘
Birne ‚Weißenhorner Birne‘
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘
Zwetschge
Schwäbische Weinweichsel

Äquivalentgleich kann pro Parzelle ein Einzelbaum Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung] als Hochstamm mit Wurzelballen und einem Mindestumfang von 14-16 cm, 2xv, gestellt werden.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Artenempfehlung Laubbäume Parzellen:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

3.13.4 **Pflanzeitpunkt**

Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) des zugehörigen Hauptgebäudes fertigzustellen.

3.14 **Pflege | Unterhaltung** § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.13 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzungen z.B. gemäß einschlägiger *DIN 18916* Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten Ausgabe 2016-06 DIN). Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

Die bestehenden Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Streuobstwiese) sind zu erhalten. Die Beeinträchtigung von Gehölzen einschließlich des Wurzelraumes ist zu vermeiden (z.B. gemäß *DIN 18920* "Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| - Satteldächer | DN 20° - 52° |
| - Walmdächer, Zeltdächer | DN 20° - 35° |
| - einseitige Pultdächer | DN 5° - 7° |
| - versetzte (zweiseitige) Pultdächer | DN 10° - 35° |

Hauptgebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der überbauten Grundfläche auch als Flachdach (DN bis 5°) ausgebildet werden.

4.1.2 Bei zweiseitig geneigten Pultdächern darf der Höhenversatz zwischen den beiden Firsten höchstens 1,80 m betragen. Der Versatz muss im mittleren Drittel der Gebäudetiefe liegen.

4.1.3 Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

4.1.4 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden einen Abstand von mindestens 1,0 m und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Hinweis: Querbauten wie z.B. Zwerch- und Quergiebel sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr. 3.2.4. Wandhöhen).

4.1.5 Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sowie untergeordneten Dachflächen (z.B. Balkon- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch andere Dachformen zulässig.

4.1.6 Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 10°) sind in roten, braunen und mitte- bis dunkelgrauen Tönen zulässig. Begrünte Dächer sind bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Balkon- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B. Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

Bei Hauptgebäuden sind Fassaden grundsätzlich zu verputzen. Andere Materialien zur Fassadengliederung sind zulässig, soweit die sichtbar verputzten Flächen überwiegen. Wellblech ist nicht zulässig. Sichtbare Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

Grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 6032, 6037 und 6038) **sowie dauerhaft glänzende und reflektierende Materialien** sind für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen nicht zulässig.
Glasierte Ziegel sowie unbeschichteter Edelstahl (glänzende Oberfläche) sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.

4.2 **Stellplätze**

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.

4.3 **Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen**

Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung etc.) sind unzulässig.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.13 vorzunehmen.

Schotter- und Kiesgärten mit mehr als 5 m² Fläche sind nicht zulässig. Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwände werden dabei nicht berücksichtigt.

4.5 Aufschüttungen | Abgrabungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Großflächige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m - gemessen ab der geplanten (festgesetzten) Geländeoberfläche nach Nr. 3.3 - zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind eventuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2,5 (oder flacher) auszubilden.

Sockel- und Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten.

4.6 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straße A, Straße B, F+R-Wege 1+2) sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.

Diese Höhen gelten bis zur Baugrenze (Vorgartenzone) auch für Einfriedungen zwischen den Grundstücken. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern zulässig.

Entlang dieser öffentlichen Verkehrsflächen sind keine geschlossenen Hecken zulässig.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Entlang der privaten Grünflächen sind nur offene Einfriedung zulässig.

Alle Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens ~~10~~-15 cm).



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 **Bodendenkmäler** (siehe auch Festsetzung Nr. 3.11)
Art.8 Abs. 1 DSchG:
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 DSchG:
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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.2 **Straßenverkehrsflächen**
Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen soll auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden.

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Breite von etwa 50 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Entsprechende Regelungen werden in Grundstückskaufverträgen durch die Gemeinde getroffen.

5.3 **Wasserwirtschaft**
Die vorgegebenen Anschlusshöhen für Schmutz-, Misch- oder Regenwasser sowie die örtliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

5.4 **Immissionsschutz**
~~Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.~~

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

5.5 **Bepflanzungen | Eingrünungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

5.6 **Umwelt- und Naturschutz**

~~Maßnahmen zur tierökologisch korrekten Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassadenbegrünung werden empfohlen.~~

Beleuchtungen sind entsprechend der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes auszuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen werden empfohlen. Die Publikation "Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bietet hierzu hilfreiche Informationen.

Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

5.7 **Regenerative Energien**

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

5.8 Grund- und Oberflächenwasser

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (s. § 37 Abs. 1 WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-|Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Einleitung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten ist beim Landratsamt rechtzeitig eine Erlaubnis zu beantragen.

Zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit wurde ein Programm für das Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) erstellt.

Das Programm BEN (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen) ist im Internetangebot des LfU

[http: www.lfu.bayern.de/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/index.htm) zu finden unter:
- Themen: Wasser (Abwasser/Niederschlagswasser)
- Programm BEN

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:
- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hin-aus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Misch-wasserkanal angeschlossen werden.

5.9 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodschV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann 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.

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB 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. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

5.10 **Empfehlungen zu den Pflanzgeboten**

Pflanzgüte und Verfahren nach DIN 18916
Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten und FLL → Bereiche Landschaft.
Sicherstellung des Pflanzraumes: Für Bäume das 1,5-fache des Ballendurchmessers. Sämtliche Pflanzungen



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, pflegen und vor Schädigung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

5.11 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

- 5.11.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- 5.11.2 Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in den Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- 5.11.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.
- 5.11.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.
- 5.11.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.
- 5.11.6 Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.
- 5.11.7 Dachbegrünung ist mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g|m² und 25 g|m² Sedumsprossen auszuführen.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

6 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen

04.10.2021,

geändert am _____,

redaktionell geändert am _____

blatter • burger

Hochbau Städtebau Projektmanagement



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Medlingen beabsichtigt, am nordöstlichen Rand des Ortsteils Obermedlingen Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der Wunsch und die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Medlingen, dem die Gemeinde nachkommen möchte.

2. Wesentliche Ziele der Planung

- Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Ortsteil Obermedlingen
- Wirtschaftliche Erschließung und einfache bauliche Entwicklung des Gebietes
- Angebot verschiedener Gebäudetypen, vorwiegend für ein- und Zweifamilienhäuser
- Angemessene Gestaltung des Ortsrandes

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 295, 296 (Teilfläche), 298|2, 298|3, 299, 299|1, 300 und 300|1, jeweils Gemarkung Medlingen.

Das Gebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Obermedlingen und weist eine Fläche von ca. 2,9 ha auf. Die Planfläche wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Im nördlichen Teil befindet sich eine Streuobstwiese. Sie fällt von Norden nach Süden erst etwas steiler, dann flacher ab (durchschnittliche Steigung ca. 3,4 %, gesamter Höhenunterschied ca. 6 m).

Das Gebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden schließt an die Streuobstwiese ein Wiesengrundstück und das Wohngebiet Am Kreuzberg an.
- Im Osten wird die Planfläche begrenzt durch einen Feldweg im Übergang zur freien Landschaft mit Ackerflächen.
- Im Süden befinden sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen bis hin zum ehemaligen Kloster mit der Kirche Maria Himmelfahrt im Ortskern.
- Im Westen schließt das Plangebiet an das Wohngebiet um die Lorettostraße an, über die die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt. Dort liegt auch der gemeindliche Kindergarten. Südwestlich findet sich eine parkähnliche Freifläche um Friedhof und Lorettokapelle.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



Luftbild Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:10.000

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Turmäcker“ sind für die Gemeinde Medlingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Medlingen ist in der Karte Raumstruktur des LEP 2020 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Außerdem liegt sie in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Folgende Grundsätze und Ziele sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere relevant:

4.1.1 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

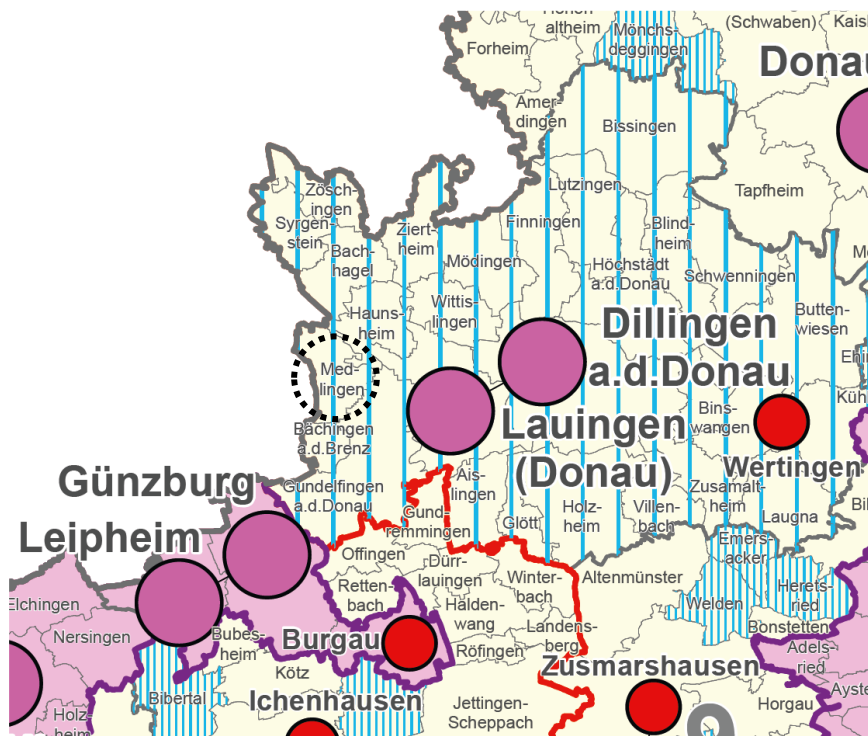


Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
Anhang 2 „Strukturkarte“ | ohne Maßstab



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i.d.F.v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält.

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Medlingen im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Im Regionalplan der Region 9 Augsburg ist Medlingen nicht als zentraler Ort eingestuft, liegt jedoch unmittelbar an der Entwicklungsachse, die vom Mittelzentrum Dillingen-Lauingen über Gundelfingen nach Giengen und Heidenheim führt (Bundesstraße B 492).

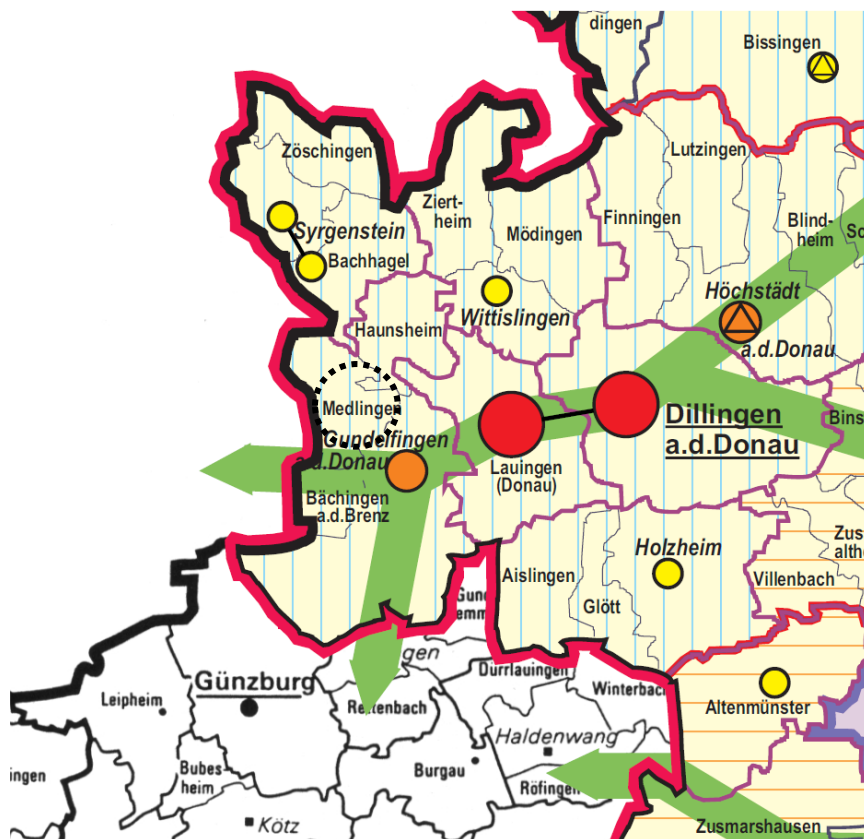


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 1 „Raumstruktur“ | ohne Maßstab

Der Regionalplan trifft für den unmittelbaren Planbereich keine besonderen Festlegungen.

Bebauungsplan „Turmacker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

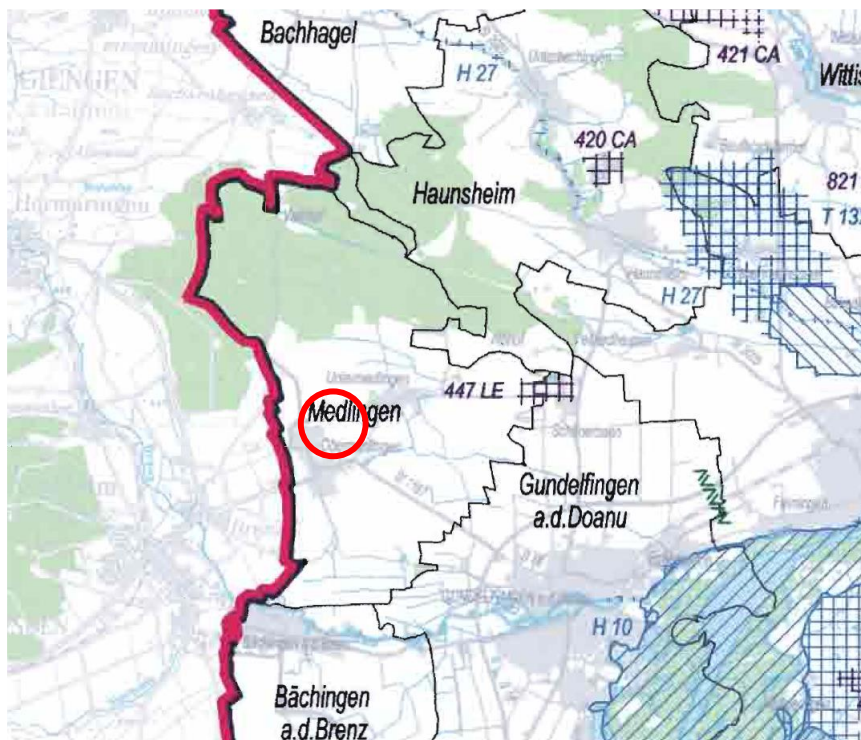


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 2a „Siedlung und Versorgung“ | ohne Maßstab

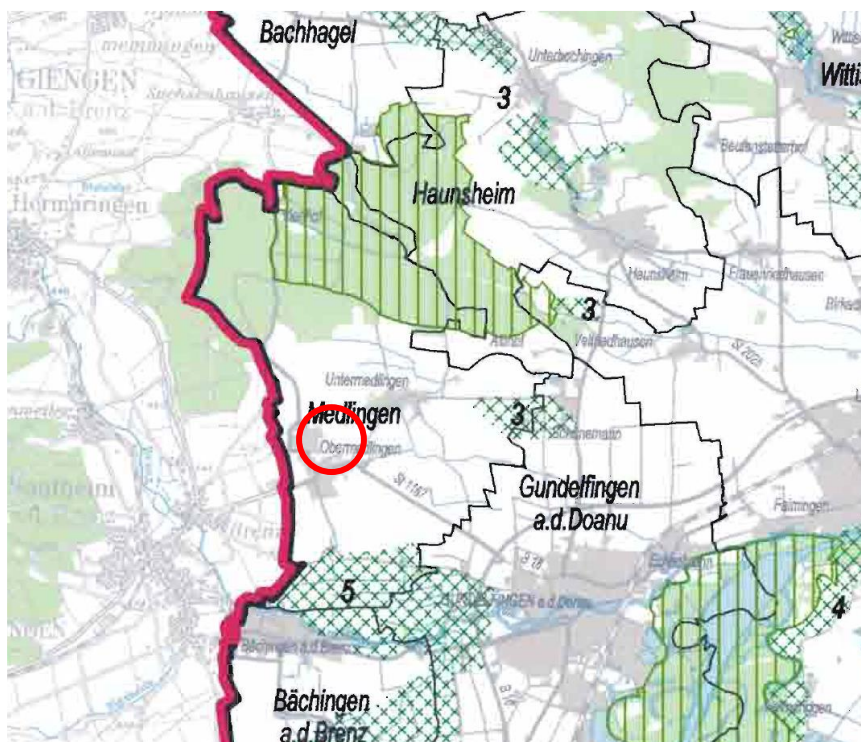


Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 3 „Natur und Landschaft“ | ohne Maßstab

Bebauungsplan „Turmacker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

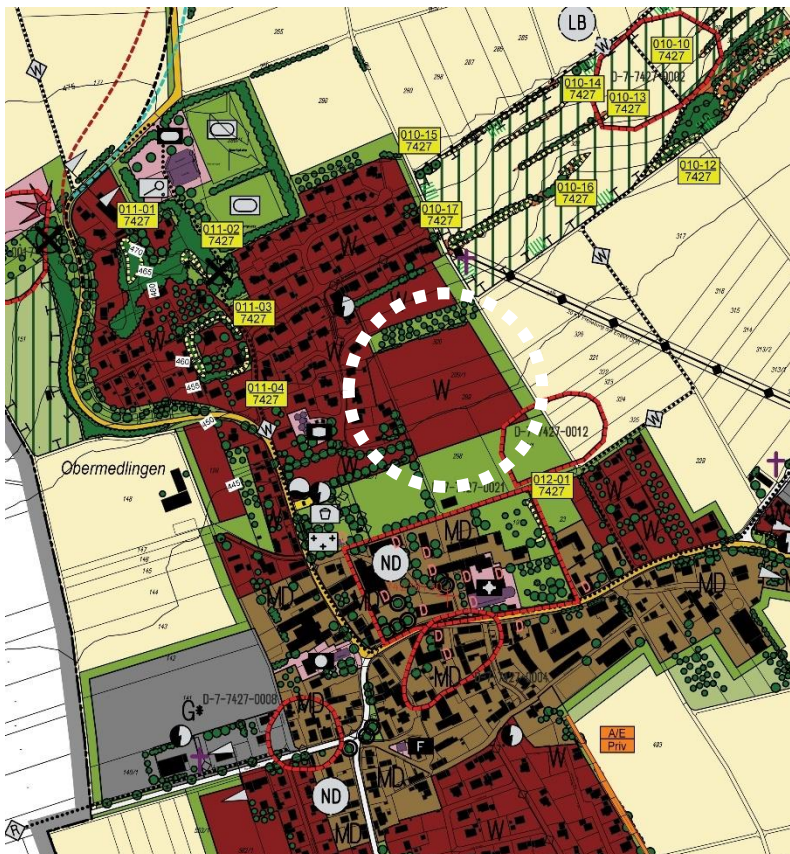


**GEMEINDE
MEDLINGEN**

4.3 Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen

Für die Umsetzung der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe haben die Gemeinden in Bayern verschiedene Punkte zu beachten bzw. nachzuweisen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen.

Im vorliegenden Fall werden Wohnbauflächen entwickelt, daher bezieht sich die Begründung nur auf diesen Umstand. Die neu ausgewiesenen Bauflächen entsprechen dabei den bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen. Deshalb ist keine grundlegend weitere Betrachtung anderer Flächenpotenziale erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Medlingen sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dargestellt, die von „Grünflächen“ (Ortsrandeingrünung) im Osten und Süden sowie einer Streuobstwiese im Norden eingfasst werden. **Allerdings entspricht die Breite der östlichen Grünfläche im Bebauungsplan nicht der Darstellung im**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB **nur teilweise** aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb ist eine **keine Änderung oder** Berichtigung des FNP **gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB** erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die Planfläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich (§35 BauGB). Für die Schaffung von Baurecht ist es deshalb notwendig, eine Bauleitplanung durchzuführen, in diesem Fall durch Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB.

Im Juni 2021 wurde das Baulandmobilisierungsgesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches beschlossen. Unter anderem wurde der §13 b BauGB "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" wieder eingeführt. Unter folgenden Voraussetzungen darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt werden:

- Es handelt sich um Wohnbauflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.
- Durch den Bebauungsplan werden nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche festgesetzt.
- Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst werden.

Für die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) müssen mehrere Voraussetzungen gegeben sein.

Da bei 19.073 m² Bauflächen und einer GRZ von 0,4 insgesamt 7.629 m² Grundfläche festgesetzt werden, ist die Voraussetzung des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt (gesamte zulässige Grundfläche < 20.000 m²).

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

5. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Planbereich befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal:

- Aktennummer D-7-7427-0012:
Siedlung der römischen Kaiserzeit

Ein weiteres kartiertes Bodendenkmal befindet sich weiter südlich:

- Aktennummer D-7-7427-0021:
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Dominikanerklosters in Obermedlingen

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dillingen) und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind vor Ort bereits umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Befunde wurden ausführlich dokumentiert und weitgehend entnommen. Nur in Teilbereichen wurde keine vollständige Freilegung durchgeführt, um den Aufwand für die Untersuchungen in noch vertretbaren Grenzen zu halten. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Parzellen P5 und P6 sowie P8 sowie mehrere tieferliegende Brunnen (P5, P6, P14, Straße). Hier erfolgte eine konservatorische Überdeckung. Diese Flächen dürfen nur in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege bebaut werden. Im Bereich der Parzellen P5 und P6 liegen die überdeckten Denkmale so nahe an der Geländeoberfläche, dass eine Bebauung nicht sinnvoll möglich ist. Deshalb wurde hier die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) entsprechend reduziert.

Aus denkmalrechtlicher Sicht kann das Gelände bei entsprechender Berücksichtigung der verbliebenen Denkmale nun bebaut werden (siehe Festsetzung Nr. 3.11).

Da allerdings grundsätzlich nie mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich – v.a. in größerer Tiefe – noch weitere Denkmäler befinden, die trotz der vollflächigen Untersuchungen noch unentdeckt blieben, wird im Bebauungsplan der allgemeine Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) aufgenommen.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

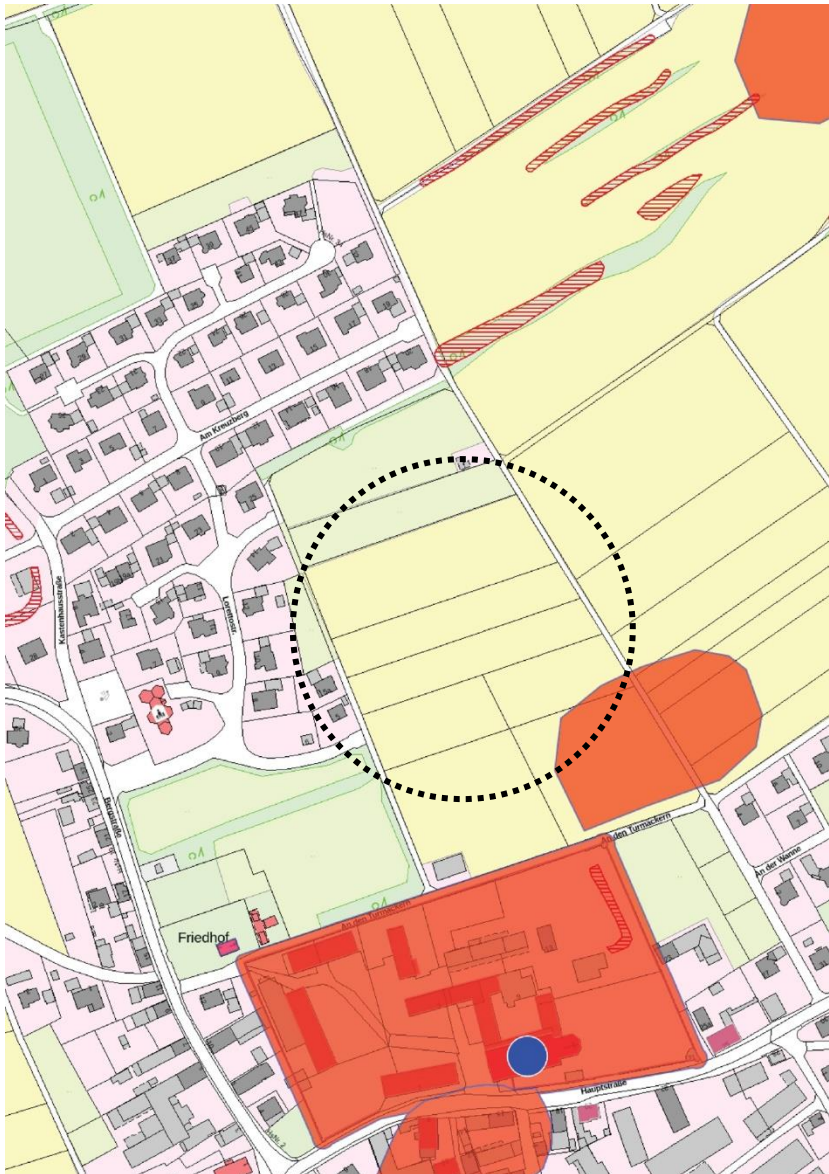
Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN



Bau- und Bodendenkmale | Naturschutz

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

Außerdem finden sich im Nähebereich des Baugebietes mehrere Baudenkmale:

- Aktennummer D-7-73-153-14: Bergstraße 14
Loretokapelle, einschiffiger, tonnengewölbter Rechteckbau, Giebelreiter mit welscher Haube und Spitze, bez. 1757; mit Ausstattung.
- Aktennummer D-7-73-153-2: Hauptstr. 11
Ehem. Dominikanerklosterkirche, jetzt Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Wandpfeileranlage mit Pilastergliederung und monumentaler Westfassade, Langhaus mit Stichkappentonne

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

und eingezogenem Chor, von Valerian Brenner und Jakob Albrecht, 1709-17; mit Ausstattung.

- Aktennummer D-7-73-153-2: Hauptstr. 1, 3, 9, 11, Nähe Hauptstraße

Ehem. Dominikanerkloster, jetzt z. T. Pfarrhaus, Ost-, West- und Teil des Nordflügels der urspr. Vierflügelanlage, dreigeschossige Satteldachbauten, mit Resten des Kreuzgangs, von Valerian Brenner und Jakob Albrecht, 1699-1713; mit Ausstattung; Ökonomiegebäude, langgestreckte Flügelbauten, bez. 1766; ehem. Gesindehaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit profiliertem Traufgesims und Putzgliederung, 1713; ehem. Brauhaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Schneckenwölbung, 1. Viertel 18. Jh.; Klostermauer, größere Teile im Norden des ehem. Klosterbezirks mit Resten von Türmchen, dazu Torbogen an der Nordwestecke, Ende 17. Jh./Anfang 18. Jh.

- Aktennummer D-7-73-153-10: Hauptstr. 25

Ehem. Gasthaus zum Engel, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau, bez. 1758.

Die grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Materialien und Grünordnung bereits ausreichend gegeben.

Eine Erlaubnispflicht wird nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde deshalb und wegen der größeren räumlichen Entfernung der Baudenkmale nicht gesehen.

6. Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Kartierte Biotop- und Schutzgebiete sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.

8. Baugrund und Altlasten

~~Genaue Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen liegen bislang nicht vor. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sollen weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.~~

Für das Plangebiet wurden durch das IfM Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg GmbH & Co. KG, Leipheim,



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Baugrunduntersuchungen durchgeführt (Gutachten-Nr. 20K0345 vom 23.11.2020).

Das Gutachten ergab für die geplante Bebauung eine grundsätzlich ausreichende Tragfähigkeit. Allerdings werden i.d.R. Bodenverbesserungen und/oder tiefere Gründungen erforderlich sein.

Hinweise auf Grund- bzw. Schichtenwasser wurden laut Gutachten im Zuge der Untersuchungen nicht angetroffen. Ein geschlossener Grundwasserspiegel kann sich in den bindigen Böden auch nicht ausbilden. Im Hangbereich können zumindest lokale Schichtenwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden, die sich in stärker durchlässigen, sandig-kiesigen Lagen ausbilden. Insgesamt dürfte jedoch nur ein geringer Schichtenwasserzufluss zu erwarten sein.

Nach bisherigen Erkenntnissen ist eine Versickerung nur in größeren Tiefen möglich (siehe auch Nr. 12 "Erschließung"):

"Die Deckschichten sind nur schwach bis sehr schwach durchlässig, sodass sie nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden können. Bessere Durchlässigkeiten sind in den quartären Kiesen zu erwarten, die im südlichen Bereich des Baugebiets aufgeschlossen wurden. ... Werden Sickeranlagen im südlichen Teilbereich des Baugebiets geplant, empfehlen wir, die Sickerleistung jeweils durch In-Situ-Eingießversuche zu überprüfen.

Sickeranlagen müssen generell mindestens 0,5 m in die schlammkornarmen Kiese einbinden. Die erforderliche Tiefenlage der Sickeranlagen ist im Einzelfall festzulegen. ..."

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.

Auch aus dem Baugrundgutachten ergeben sich keine Hinweise auf wesentliche Schadstoffe oder Altlasten.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.9

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt besteht der Untergrund der Frankenalb allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjuragruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

9. Inhalt der Planung

Durch den Bebauungsplan „Turmäcker“ werden am nordöstlichen Rand des Ortsteils Obermedlingen Wohnbauflächen mit einem Angebot an verschiedenen Gebäudetypen ausgewiesen.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst geringgehalten. Zum anderen wird eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erzielt, die jedoch auch eine längerfristige weitere Entwicklung nach Osten zulässt.

10. Flächenbedarf | Flächenpotentiale

Die Ausweisung des Baugebiets auf bislang nicht bebauten Flächen erfolgt auf Grund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Medlingen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bemüht, zunächst Grundstücke innerhalb der vorhandenen Ortsteile zu nutzen. Innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebiets im Ortsteil Obermedlingen stehen derzeit jedoch keine Flächen (Baulücken) zur Verfügung, die für eine Bebauung durch die Gemeinde genutzt werden könnten. Das von der Gemeinde zuletzt entwickelte kleine Wohnbaugebiet im Südosten Obermedlingens am Hansbaur-Weg ist nahezu vollständig bebaut. Ein zentral gelegenes gemeindliches Grundstück will die Gemeinde einer verdichteten Wohnbebauung zuführen. Im Übrigen finden sich im Ortsteil Obermedlingen vereinzelte unbebaute Grundstücke, auf die die Gemeinde jedoch keinen Zugriff hat.

Im Gemeindeteil Untermedlingen finden sich in den Wohnbaugebieten im Westen und Osten fünf bzw. vier unbebaute Grundstücke, die für die Gemeinde jedoch ebenfalls nicht verfügbar sind. Ansonsten handelt es im Wesentlichen um vereinzelte Hinterliegergrundstücke.

Unter den im FNP dargestellten unbebauten Wohnbauflächen ist das Baugebiet "Turmäcker" zentral in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten gelegen und greift nicht über die vorhandenen Siedlungskanten von Norden und Westen hinaus. Andere Flächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur stehen dagegen nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Medlingen weist derzeit eine Einwohnerzahl von insgesamt 1.029 Personen mit Hauptwohnung auf, mit Haupt- und Nebenwohnung 1.062 Personen (Stand 08.11.2021). Diese verteilen sich auf etwa 441 Haushalte. Obermedlingen weist dabei rund 305 Haushalte auf (69 %), Untermedlingen etwa 136 (69 %).

Einwohnerdaten liegen nur für die Gesamtgemeinde vor. Eigene Daten für den Ortsteil Obermedlingen sind nicht vorhanden. Vereinfacht kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Haushalte in etwa dem Verhältnis der Einwohnerzahl entspricht. Somit ergibt sich ein Durchschnittswert von rund 2,4 Personen je Haushalt.

Die vorherrschende Bauform stellen dabei – wie für den ländlichen Raum typisch – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser dar.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Für den Gemeinde Medlingen wird für das nächste Jahrzehnt (2021 bis 2033) eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Zunahme 1.030 auf 1.070 Einwohner = **plus 3,8%**

Dies liegt über den Prognosen für den Landkreis Dillingen (+0,6%), den Regierungsbezirk Schwaben (+3,2%) sowie den Freistaat Bayern (+1,9%).

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, "Beiträge zur Statistik Bayerns", Heft 553, August 2021 bzw. Dezember 2020

Datenblatt 09 773 153 Medlingen

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 022	191	607	224
2020	1 030	190	610	220
2021	1 030	200	610	230
2022	1 040	200	610	230
2023	1 040	200	610	230
2024	1 050	200	610	230
2025	1 050	210	600	240
2026	1 050	200	610	240
2027	1 060	200	610	240
2028	1 060	200	610	250
2029	1 060	210	600	260
2030	1 060	210	590	260
2031	1 070	210	590	270
2032	1 070	210	590	270
2033	1 070	210	590	280

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Durch demografische Effekte (Verschiebung der Altersstruktur zu Einwohnern über 65 Jahren) und den sogenannten Kohorteneffekt (jeweils größere Wohnungen in der jeweils nachfolgenden Generation) ist grundsätzlich von einer Zunahme der Haushalte je Einwohner auszugehen.

Weiter besteht ein Ersatzbedarf für den Abriss und Neubau von Gebäuden. Es wird allgemein davon ausgegangen werden, dass diese Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, was einer Lebensdauer von 100 Jahren entspräche. Veranschlagt werden kann ein Wert von ca. 0,3 % jährlich. Da viele Gebäude aus der Nachkriegszeit (v.a. 1950er und 1960er Jahre nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) oft teurer sind als Abriss und Neubau, kann tendenziell ein eher höherer Wert veranschlagt werden. Auch für Ersatzbebauungen für Leerstand kann ein Zuschlag kann ein Wert von ca. 0,3 % jährlich angesetzt werden.

Diese Effekte summieren sich bei einem Planungshorizont von 12 Jahren (2021 bis 2033) auf einen Mehrbedarf von etwa 7 % der vorhandenen Wohnungen.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

In der Summe ergibt sich so ein Mehrbedarf an Wohnungen für den gesamten Gemeinde Medlingen von rund 11 % in den nächsten zwölf Jahren.

Durch das neue Baugebiet werden etwa 25 Parzellen ausgewiesen. Die genaue Grundstücksteilung regelt der Bebauungsplan nicht abschließend. Je Hauptgebäude sind gemäß Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Dies würde etwa 50 Wohnungen entsprechen. Real ist jedoch eine deutlich geringere Anzahl zu erwarten. Wenn bei jeder dritten bis fünften Parzelle tatsächlich eine Einliegerwohnung realisiert werden sollte, kann in der Praxis von etwa 30 bis 33 Wohneinheiten ausgegangen werden. Dies entspricht – auf die Gemeinde Medlingen bezogen – einer Mehrung gegenüber der jetzigen Anzahl an Haushalten von rund 8 % und liegt somit unter dem durchschnittlichen prognostizierten Mehrbedarf von 11 % bis 2033.

Da das gesamte Plangebiet im Eigentum der Gemeinde Medlingen steht, kann die Gemeinde über die Kaufverträge (z.B. durch Vereinbarung eines Bauzwangs) sicherstellen, dass die Grundstücke auch tatsächlich bebaut und damit dem Ziel der Wohnraumschaffung dienen und nicht zur Spekulation oder als „Anlagemöglichkeit“ missbraucht werden.

11. Nutzungs- und Baukonzept

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt, im Wesentlichen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

12. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von Westen über die Lorettostraße. Die neue Erschließung wird als Ringstraße ausgebildet. Nach Osten erfolgt eine stichförmige Verlängerung, die neben der unmittelbaren Erschließung der südöstlichen Baugrundstücke auch der Anbindung an den östlich gelegenen Feldweg dient. Nach Nordwesten und Nordosten führen zwei Fuß- und Radwege. Im Südwesten erfolgt eine Anbindung an den vorhandenen Feldweg.

Die Straßen A und B verfügen neben der reinen Verkehrsfläche über einen Randstreifen, der Stellplätze sowie die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ermöglicht. Die Verkehrsdichte wird hier durch die begrenzte Anzahl an erschlossenen Grundstücken gering sein. Deshalb wird im Sinne der gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer auf eine Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr verzichtet



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

(Shared-Space-Prinzip). Die Straße B wird im Bereich der Parzellen P5 und P6 etwas angehoben, um die Höhe an das noch im Boden verbliebene Bodendenkmal anzupassen. Im Zufahrtsbereich aus der Lorettostraße wird die neue Ringstraße etwas aufgeweitet, so dass hier eine kleine Platzsituation entsteht.



Hinweis: Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird im Zuge der Erschließungsplanung durch die Gemeinde festgelegt.

Die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und den Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz. Das Plangebiet ist somit ausreichend erschlossen (Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasserentsorgung, Gas, Elektrizität und Telekommunikation).

Für das Gebiet wird eine zentrale Wärmeversorgung wegen der geringeren Baudichte voraussichtlich nicht wirtschaftlich darstellbar sein.

~~Genauere Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen liegen bislang nicht vor. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sollen weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.~~

Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (siehe Nr. 8 "Baugrund und Altlasten"). Nach den bisherigen Erkenntnissen ist eine Versickerung nur in größeren Tiefen möglich.

Ein Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist nicht möglich, da diese bei Starkregenereignissen keine freien Kapazitäten mehr bietet. Das Oberflächenwasser wird deshalb gesammelt und über ein zentrales Sickerbecken am südlichen Rand des Baugebietes versickert. Hierzu sind Stiche bis zum Grundwasser mit entsprechender Vorreinigung notwendig. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Entlang des Grabens soll auch ein Grasweg zur Bewirtschaftung durch die



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Gemeinde angelegt werden. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Verfahren oder Genehmigungen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu klären. Eine inhaltliche Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist bereits erfolgt.

Von den privaten Grundstücksflächen erfolgt die Rückhaltung des Dachregenwassers über Zwischenspeicher (Zisternen) mit gedrosseltem Abfluss. Das Wasser von Hofflächen, Terrassen etc. ist flächig in die privaten Grünflächen zu leiten. Die Zisternen liegen möglicherweise teils innerhalb der Baugrenzen. Sie können nicht bzw. nur bedingt überbaut werden. Eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt jedoch nicht, um die Bauleitplanung flexibler zu halten. Erforderliche Regelungen erfolgen bei Bedarf durch die Gemeinde im Kaufvertrag für die Baugrundstücke.

Abwehrender Brandschutz:

Mit der Wasserversorgung ist auch ein entsprechend dimensioniertes Hydrantennetz herzustellen, das eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher stellt.

13. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dabei gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO beschränkt, da der Schwerpunkt deutlich beim Wohnen liegen soll. Dies entspricht der Vorgabe von "Wohnnutzung" nach § 13b BauGB.

Zulässig sind deshalb folgende regelmäßig zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke werden ~~auf~~ **ausnahmsweise nicht** zugelassen.

Ausnahmsweise werden ~~Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und~~ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe **als dem Wohnen zu- und untergeordnete Nutzungen** zugelassen. Dies soll insbesondere kleinere und nebenberuflich ausgeübte Unternehmungen ermöglichen, die - häufig als Nebengewerbe - in Wohngebieten durchaus typisch sind, etwa kleine Friseursalons, Onlinehandel oder Ferienwohnungen, u.U. auch Photovoltaikanlagen auf Hausdächern.

Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (**Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Garten-**



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

baubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, da der Schwerpunkt klar beim Wohnen liegen soll und insbesondere Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen oder große Flächen benötigen, hier nicht realisiert werden sollen.

14. Maß der baulichen Nutzung | Anzahl Wohnungen

Im gesamten Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist v.a. eine Begrenzung der Flächenversiegelung, die auch Grundlage für die Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist. Die GRZ entspricht der Obergrenze für ein WA-Gebiet nach § 17 BauNVO. Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 wird eine zu städtebauliche hohe Dichte vermieden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Wandhöhen. Dabei werden nur maximale Höhen definiert, um sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zu ermöglichen. Die Ausgestaltung der Wandhöhen dient dabei der angemessenen Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitig flexibler Baugestaltung. Die Begrenzung der Gesamthöhe stellt sicher, dass sich die Gebäude auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern.

Grundstück	GR	GRZ	GFZ I VG	GFZ II VG
678 m ²	150 m ²	0,25	0,25	0,50
678 m ²	240 m ²	0,40	0,40	0,80
724 m ²	181 m ²	0,25	0,25	0,50
724 m ²	290 m ²	0,40	0,40	0,80
845 m ²	211 m ²	0,25	0,25	0,50
845 m ²	338 m ²	0,40	0,40	0,80

Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude

(GR|GRZ: ohne Berücksichtigung von Terrassenflächen sowie ohne Garagen | Stellplätze und deren Zufahrten)
rot kursiv: nicht zulässig

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur als Höchstmaß festgesetzt. Eine Mindestzahl wird hier im Sinne der Flexibilität nicht gefordert.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dies entspricht dem gewünschten Charakter als Ein- und Zweifamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung, bei freistehenden Häusern.

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

15. Höhenlage | Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine klar definierte Höhenlage über Gelände zu erreichen (geplantes Gelände), wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Lageplan mit Geländehöhen erarbeitet. Die Erschließung wird deshalb bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren projektiert.

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie können grundsätzlich auf den gesamten Grundstücken errichtet werden. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine Vorgartenzone freizuhalten. Ebenso ist ein Abstand zu den privaten Grünflächen und den landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Süden gefordert, um eine Beeinträchtigung der Pflanzen zu vermeiden.

Im Bereich der Parzellen P5 und P6 liegen die überdeckten Denkmale so nahe an der Geländeoberfläche, dass eine Bebauung nicht sinnvoll möglich ist. Deshalb wurde hier die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) entsprechend reduziert (siehe Nr. 5 "Denkmalschutz").

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für Garagen errichtet werden, welche entlang der Fuß- und Radwege bei den Parzellen P2 und P8 ausgewiesen sind.

Sonstige Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen können grundsätzlich in den gesamten Baugrundstücken errichtet werden. Die Vorgartenzone zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch im Sinne der städtebaulichen Gestaltung freizuhalten.

16. Weitere Festsetzungen

Für das Plangebiet wird im WA entsprechend der Umgebung und des ländlichen Charakters die offene Bauweise festgesetzt.

Um dem zunehmend stärkeren Wunsch nach größeren gestalterischen Freiheiten für die Bauwerber zu entsprechen, werden unterschiedliche Dachformen zugelassen. Dabei sind nur Häuser geneigten Dächern zulässig, um eine angemessene Einbindung in die Umgebung und das Landschaftsbild zu gewährleisten. Für untergeordnete Bauteile, Garagen und sonstigen Nebengebäude sind auch flache Dächer zulässig.

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich neben den grünordnerischen Vorgaben im Wesentlichen auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Farben und Materialien, v.a. Dach und Fassade, Festsetzungen zu Geländeänderungen, zulässige

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Höhe der Einfriedungen und Hecken entlang der öffentlichen Straßenräume).

Entlang der privaten Grünflächen sind nur offene Einfriedung zulässig. Im Gegensatz zur geschlossenen Einfriedung ist diese Art der Einfriedung lichtdurchlässig. Beispiele sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen, oder Drahtzäune.

Da private Kraftfahrzeuge im ländlichen Bereich weiterhin einen zentralen Pfeiler der Mobilität darstellen werden, werden je Wohnung zwei Stellplätze gefordert.

17. Immissionsschutz

Um Störungen durch die zunehmende Zahl an Luftwärmepumpen bei Wohngebäuden – insbesondere bei geöffneten Schafzimmerfenstern – entgegenzuwirken, werden Festsetzungen aufgenommen, die über die ansonsten geltenden gesetzlichen Grenzwerte hinaus gehen. Die Werte entsprechen dem Stand der Technik.

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.4

Andere immissionsschutzrechtliche Aspekte sind nicht bekannt.

18. Grünordnung | Ausgleichsmaßnahmen

Mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst geringgehalten. Zum anderen wird eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erzielt.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine mäßig dichte Bebauung des beplanten Gebietes. Dies wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sichergestellt. Zudem erfolgt durch die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen eine weitere Begrenzung der Bodenversiegelung. Schotter- und Kiesgärten werden wegen der Versiegelung – in der Regel werden zum Schutz vor unerwünschten Pflanzen Folien verbaut – und des negativen Einflusses auf die Biodiversität nur auf sehr begrenzter Fläche zugelassen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet die Grundwasserneubildung und entlastet zugleich das öffentliche Abwassernetz, insbesondere bei Starkregenereignissen. Eine



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Versickerung ist wegen der Bodenverhältnisse jedoch nur bedingt möglich (siehe auch Nr. 12: Erschließung).

Entlang der neuen Ortsränder im Osten und Süden werden private Grünflächen festgesetzt. Hier soll jedoch keine komplett geschlossene Heckenstruktur, sondern eine eher lockerere Bepflanzung im Übergang zwischen Bebauung und Landschaft entstehen. Die Erstanpflanzung auf den privaten Grünflächen soll durch die Gemeinde bzw. eine Ablösung durch Bauwerber erfolgen. Hierzu wird die Gemeinde entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufnehmen.

Die vorhandene Streuobstwiese im Norden des Plangebietes wird als solche erhalten. Es wird jedoch ermöglicht, die Fläche als Naturkindergarten samt der dazu notwendigen baulichen Anlagen zu nutzen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt, wird im Übrigen entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB auf eine detaillierte Betrachtung des Eingriffs in den Naturhaushalt, auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie sonstige Informationen und Erklärungen gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet. Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB nicht erforderlich.

19. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Medlingen. Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind deshalb nicht erforderlich.

20. Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens selbst - insbesondere Kosten für die Erschließung (Verkehrsflächen, leitungsgebundene Infrastruktur, Grünflächen) sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes und der kommunalen Satzungen umgelegt.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

21. Flächenbilanz

Bauflächen WA	19.073 m ²	66 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen <i>inkl. Straßenbegleitgrün und Stellplätzen, Fuß- und Radwegen</i>	3.487 m ²	12 %
Öffentliche Grünflächen <i>inkl. Streuobstweide und Sickerbecken</i>	5.541 m ²	19 %
Private Grünflächen	946 m ²	3 %
Gesamtfläche	29.048 m²	100 %



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Turmäcker“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 04.10.2021,
geändert am 07.04.2022,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de