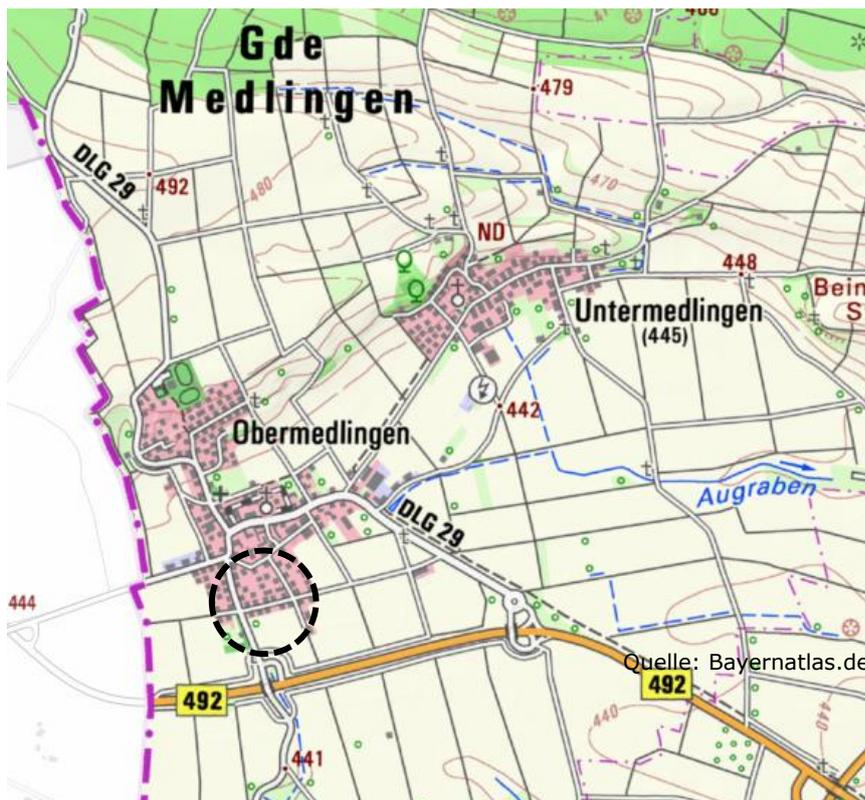




GEMEINDE MEDLINGEN



Gemeinde Medlingen Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____/
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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

Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	Seite 6
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 11
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 11
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 11
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 12
5. Denkmalschutz Natur- und Landschaftsschutz Hochwasserschutz	Seite 12
6. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 13
7. Grünordnung Umweltbericht	Seite 13
8. Bodenordnung	Seite 13
9. Kosten	Seite 13
10. Flächenbilanz	Seite 13
11. Inhalt der 2. Änderung	Seite 14

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Lageplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans
 2. Planzeichnung Geltungsbereich Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am _____, redaktionell geändert am _____
-



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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

A. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom 14.03.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Angerplätze Nord I“ beschlossen.

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2024 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 BauGB).



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
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 14.03.2024, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

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
„Angerplätze Nord I -
2. Änderung“**

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____/
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 „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
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 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 „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

als Satzung.

1 BauNVO, Bestandteile und Geltungsbereich

1.1 Vorbemerkung zur BauNVO

Im Geltungsbereich der 2. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung (Fassung vom 03.07.2023).

Für den Bereich außerhalb der Änderung gilt zur 1. Änderung des Bebauungsplans gültige BauNVO weiterhin unverändert fort.

1.2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“ besteht aus dieser Satzung in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Angerplätze Nord I - 1. Änderung“ wird – mit Ausnahme der Festsetzung des Geltungsbereichs - nicht geändert.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 541|4, Gemarkung Obermedlingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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



GEMEINDE MEDLINGEN

2 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2.1 Zulässig sind:

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

2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung

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

- 3.1 Die Grundflächenzahl beträgt **0,4-**
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.
- 3.2 Die Geschossflächenzahl beträgt **0,7-**
Die Geschosßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.
- 3.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
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 Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen.

5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

5a Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

5a.1 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

5a.2 Freisitze, Balkone und Loggien dürfen die Baugrenze auf der straßenabgewandten Seite (Südseite) überschreiten.

6 Firstrichtung

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

7 Dachform und Dachneigung

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

7.1 Die Dächer der mit E+D bezeichneten Gebäude sind mit einer Neigung von 48 – 53° auszubilden.

7.2 Die Dächer der mit E+1 bezeichneten Gebäude sind mit einer Neigung von 25 – 30° auszubilden.

7.3 Für Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre sind auch andere Dachformen zulässig.

8 Dachaufbauten

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

8.1 Dachaufbauten sind nur bei den mit E+D bezeichneten Gebäuden zulässig.

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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



GEMEINDE MEDLINGEN

- 8.2 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauffrontlänge des Gebäudes einnehmen. Die senkrechte Nutzhöhe der Gaube darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- 8.3 Holz-, Mauerwerk- bzw. Putzteile der Dachaufbauten sind im Ton der Dachdeckung zu streichen.

9 Sockelhöhe

§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO, Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

- 9.1 Der Fußboden des Erdgeschoßes darf nicht mehr als 50 cm über das natürliche Gelände hinausragen.
- 9.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Ausgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

10 Kniestöcke

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Kniestöcke dürfen nur so hoch sein, daß das Maß zwischen Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette 40 cm nicht überschreitet.

Dies gilt nicht für Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre.

11 Fassadengestaltung

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

- 11.1 Hauptgebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter und grobkörniger Putz ist nicht zugelassen.
- 11.2 Andere Materialien zur Fassadengliederung sind zulässig. Wellblech ist als Fassadenmaterial nicht zulässig. Sichtbare Blockbohlenbauweisen sind nicht zulässig.
- 11.3 Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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

12 entfällt

13 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

13.1 Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,10 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 30 cm festgelegt.

14 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

**Bebauungsplan
„Angerplätze Nord I -
2. Änderung“**

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
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, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Angerplätze Nord I" zu ändern. Anlass ist ein konkretes Bauvorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 541|4, Gemarkung Obermedlingen.

2. Wesentliche Ziele der Planung

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben der Satzung, da insbesondere die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen überschritten werden. Weil somit die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird eine (räumlich begrenzte) Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Sofern im Zuge der Planung darüber hinaus gehende Flächen in die Änderung einbezogen werden müssen, kann der Geltungsbereich bei Bedarf noch angepasst werden.

3. Geltungsbereich und Plangebiet



Luftbild mit Parzellen Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 541|4, Gemarkung Obermedlingen.

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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



GEMEINDE MEDLINGEN

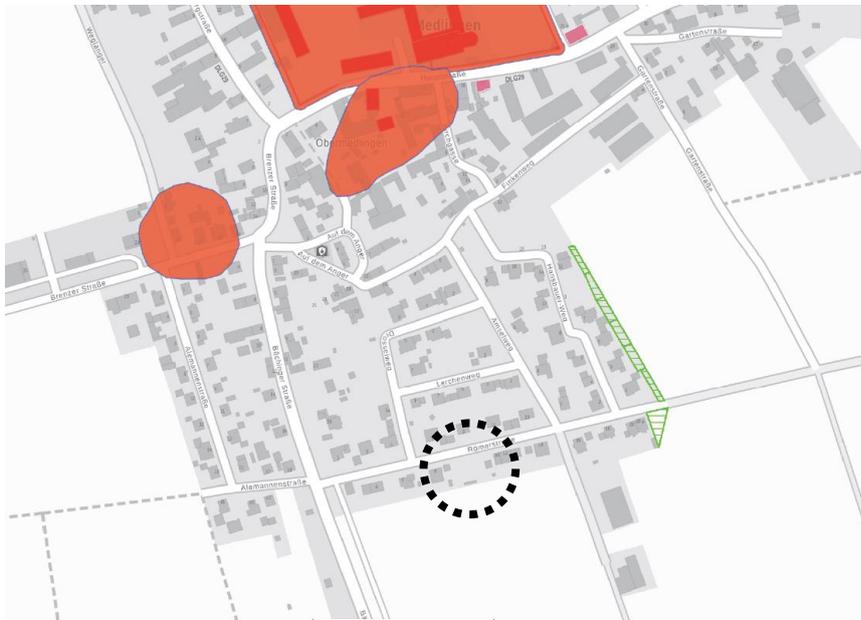
4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Angerplätze Nord I“ setzt für das Plangebiet bereits ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO 1962 fest. Durch die 2. Änderung erfolgt hier keine grundlegende Veränderung, jedoch eine Anpassung an die aktuelle BauNVO (siehe Nr. 11 „Inhalt der Planung“). Übergeordnete Planungen sind somit nicht tangiert. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist weiterhin gewährleistet.

Da die Änderungen jedoch Grundzüge der Planung betreffen – insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung – kann keine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotop-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Flächen (FFH) sowie festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Kartierte Bau- und Bodendenkmale sind im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.



Denkmale | Biotop | Überschwemmungsgebiete
Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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



GEMEINDE MEDLINGEN

6. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die Erschließung wird durch die 2. Änderung nicht verändert.

7. Grünordnung | Umweltbericht

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt, da kein neues Baurecht geschaffen wird.

8. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens selbst - keine weiteren Kosten.

10. Flächenbilanz

Bauflächen WA	1.005 m ²	100 %
Gesamtfläche	1.005 m²	100 %

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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

11. Inhalt der 2. Änderung

Vorbemerkung zur Bebauungsplanänderung:

Die Änderung des Bebauungsplans wird auf das bisher unbebaute Grundstück Fl.Nr. 541|4, Gemarkung Obermedlingen, beschränkt, damit kein Eingriff in den vorhandenen Baubestand erfolgen muss.

Bei anderen Grundstücken wären bei Bedarf ggf. entsprechende Ausnahmen oder Befreiungen möglich, u.U. auch eine weitere Anpassung des Bebauungsplans.

Der Änderungsbereich soll auf die derzeit gültige BauNVO „aktualisiert“ werden. Um keine Konflikte zur vorhandenen Bebauung zu schaffen, wird die Art der Nutzung mittels „Feinsteuerung“ gemäß § 1 BauNVO an die bislang zulässigen Nutzungen angepasst.

Da es sich sowohl beim Bestand als auch beim geplanten Neubau im Wesentlichen um Wohnen handelt, hat diese Änderung kaum praktische Auswirkungen.

Die Änderungen anlässlich der geplanten Neubebauung beziehen sich im Wesentlichen auf das Maß der baulichen Nutzung.

Änderungen zur Satzung vom 20.12.1962 sind blau hinterlegt. Rein redaktionelle Änderungen (z.B. aktualisierte Formulierungen, wie „m²“ statt „qm“) sind nicht extra markiert.

Erläuterungen sind *rotbraun kursiv* dargestellt.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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



GEMEINDE MEDLINGEN

1 **BauNVO, Bestandteile und Geltungsbereich**

1.1 **Vorbemerkung zur BauNVO**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung (Fassung vom 03.07.2023).

Für den Bereich außerhalb der Änderung gilt zur 1. Änderung des Bebauungsplans gültige BauNVO weiterhin unverändert fort.

1.2 **Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“ besteht aus dieser Satzung in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Angerplätze Nord I - 1. Änderung“ wird – mit Ausnahme der Festsetzung des Geltungsbereichs - nicht geändert.

1.3 **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 541|4, Gemarkung Obermedlingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.

2 **Art der baulichen Nutzung**

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2.1 **Zulässig sind:**

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

2.2 **Ausnahmsweise zulässig sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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

- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen,
- 6. ~~entfällt~~

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO 1962|1968:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen,
- 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (unterstrichen: nur BauNVO 1962|1968, nicht BauNVO 1990)

3 Maß der baulichen Nutzung

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

- 3.1 Die Grundflächenzahl beträgt **0,4** ~~0,3~~.
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.
- 3.2 Die Geschossflächenzahl beträgt **0,7** ~~0,3~~.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung im WA (§ 4 BauNVO):

BauNVO 1962	GRZ	GFZ
höchstens zulässig:	1 VG: 0,4	1 VG: 0,4
	2 VG: 0,4	2 VG: 0,7

BauNVO 1968	GRZ	GFZ
höchstens zulässig:	0,4	1 VG: 0,5
		2 VG: 0,8

BauNVO 1990 ^{03.07.2023}	GRZ	GFZ
Orientierungswerte für Obergrenzen:	0,4	1,2

Anmerkung:

Bei der vorhandenen Bebauung finden sind Gebäude, die die bisherige GFZ 0,3 nach überschlägiger Prüfung bereits deutlich überschritten haben.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

**Bebauungsplan
„Angerplätze Nord I -
2. Änderung“**

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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



GEMEINDE MEDLINGEN

- 3.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

Anmerkung:

Nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch die genannten Anlagen (v.a. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zur einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan sind abweichende Bestimmungen möglich.

Die Festsetzung dient zur Sicherstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück.

4 Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen.

5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 5.1 Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.

- 5.2 ~~Garagen und Nebenanlagen sind in einem Baukörper zusammenzufassen. Sie müssen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung errichtet werden.~~

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits etliche andere Nebengebäude vorhanden.

5a Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- 5a.1 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.
- 5a.2 Freisitze, Balkone und Loggien dürfen die Baugrenze auf der straßenabgewandten Seite (Südseite) überschreiten.

Anmerkung:

Die Festsetzung dient der zur Sicherstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen auf dem

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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

Baugrundstück sowie zur Klarstellung, auch entsprechend neuerer Rechtsprechung.

6 Firstrichtung

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

7 Dachform und Dachneigung

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

7.1 Die Dächer der mit E+D bezeichneten Gebäude sind mit einer Neigung von 48 – 53° auszubilden.

7.2 Die Dächer der mit E+1 bezeichneten Gebäude sind mit einer Neigung von 25 – 30° auszubilden.

~~Diese Dächer können mit rotbraun engobierten Wellasbest-Zementplatten eindeckt werden.~~

Anmerkung:

Bei der Festsetzung handelt es sich nur um eine „Kann“-Regelung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits andere Dachfarben vorhanden.

Die Verwendung von Asbest ist wegen seiner krebserzeugenden Wirkung seit 1993 verboten.

7.3 Für Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre sind auch andere Dachformen zulässig.

Anmerkung:

Die ergänzte Festsetzung dient der Klarstellung.

8 Dachaufbauten

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

8.1 Dachaufbauten sind nur bei den mit E+D bezeichneten Gebäuden zulässig.

8.2 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauffrontlänge des Gebäudes einnehmen. Die senkrechte Nutzhöhe der Gaube darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

8.3 Holz-, Mauerwerk- bzw. Putzteile der Dachaufbauten sind im Ton der Dachdeckung zu streichen.

Hinweis:

Querbauten wie Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre sind keine Dachaufbauten.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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



GEMEINDE MEDLINGEN

9 Sockelhöhe

§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO, Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

- 9.1 Der Fußboden des Erdgeschoßes darf nicht mehr als 50 cm über das natürliche Gelände hinausragen.
- 9.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Ausgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

10 Kniestöcke

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Kniestöcke dürfen nur so hoch sein, daß das Maß zwischen Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette 40 cm nicht überschreitet.

Dies gilt nicht für Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre.

Anmerkung:

Die ergänzte Festsetzung dient der Klarstellung.

11 Fassadengestaltung

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

- 11.1 ~~Alle Gebäude~~ Hauptgebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter und grobkörniger Putz ist nicht zugelassen.

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits etliche Nebengebäude und Garagen (Carpports) mit anderen Fassadenmaterialien vorhanden.

- 11.2 ~~Die Fassaden dürfen nicht verkleidet werden.~~

Andere Materialien zur Fassadengliederung sind zulässig. Wellblech ist als Fassadenmaterial nicht zulässig. Sichtbare Blockbohlenbauweisen sind nicht zulässig.

Anmerkung:

Neben reinen Putzfassaden sind auch andere Materialien zur Fassadengestaltung möglich. Dies gilt auch für die gesamte Fassade, falls dadurch eine Gliederung erfolgt, etwa durch Fugen von Mauerwerk, Fassadenplatten oder Holzverkleidungen. Dies ermöglicht insbesondere bei Holzkonstruktionen Außenwandkonstruktionen, deren Materialien beim Rückbau wieder getrennt werden können.

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
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 Festsetzung orientiert sich am Baugebiet „Turmäcker“. Hier sind neben Putzfassaden z.B. auch Klinkerfassaden möglich. Wellblech und sichtbare Blockbohlenbauweise sind allerdings weiterhin nicht zulässig.

- 11.3 Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

12 Nutzung des Untergeschosses

§ 12 BauNVO

~~Kellerräumen dürfen keine Rampen vorgelagert werden, die die Nutzung des Untergeschosses als Abstellmöglichkeit von Fahrzeugen gleich welcher Art ermöglichen.~~

Anmerkung:

Die Festsetzung schließt selbst den Bau von Fahrradrampen o.Ä. aus. Sie wird komplett gestrichen, da – im Gegensatz zur Entstehungszeit des Bebauungsplanes - mittlerweile praktisch keine Relevanz mehr besteht.

13 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

- 13.1 Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,10 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 30 cm festgelegt.
- 13.2 ~~Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen. Nur an Tür und Tor können Mauerwerks- oder Betonpfeiler angeordnet werden. Sie dürfen nicht stärker als 45 x 30 cm sein.~~

Anmerkung:

Die vorhandenen Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen der Festsetzung in den meisten Fällen nicht.

14 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Bebauungsplan „Angerplätze Nord I - 2. Änderung“

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

VORENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am _____,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

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