



## GEMEINDE MEDLINGEN



## Gemeinde Medlingen Bebauungsplan "Auf dem Anger"

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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

# Inhalt

<b>A. Verfahrensvermerke</b>	Seite 3
<b>B. Rechtsgrundlagen</b>	Seite 5
<b>C. Satzung</b>	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 11
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 14
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 18
<b>D. Begründung</b>	
1. Anlass der Planung	Seite 19
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 19
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 19
4. Planungsrechtliche Grundlagen   Verfahren	Seite 20
5. Denkmalschutz	Seite 22
6. Hochwasserschutz, Starkregenengefahren	Seite 23
7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz	Seite 24
8. Baugrund und Altlasten	Seite 25
9. Inhalt der Planung	Seite 25
10. Flächenbedarf	Seite 25
11. Erschließung   örtliche Verkehrsflächen	Seite 26
12. Art der baulichen Nutzung	Seite 26
13. Maß der baulichen Nutzung   Anzahl Wohnungen	Seite 26
14. Überbaubare Grundstücksflächen   Höhenlage	Seite 27
15. Weitere Festsetzungen	Seite 28
16. Immissionsschutz	Seite 28
17. Grünordnung   Umweltbericht	Seite 29
18. Bodenordnung	Seite 29
19. Kosten	Seite 29
20. Flächenbilanz	Seite 29

### Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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

### A. Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom 25.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Anger“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ 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 (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB).

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2025, geändert am \_\_\_\_\_, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (§ 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.

#### 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 11.12.2025, geändert am \_\_\_\_\_, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB, § 4 BauGB).

#### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

#### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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 11.12.2025, 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 „Auf dem Anger“**

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

## **ENTWURF**

Planstand 11.12.2025,  
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

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
--	--------

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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**

## 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 sowie § 13a 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 „Auf dem Anger“

als Satzung.

### 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Auf dem Anger“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 11.12.2025, geändert am \_\_\_\_\_, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_, und aus dieser Satzung.

### 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1|2 (Teilfläche), 78, 79, 81 81|1, 82|2 sowie 82|5, jeweils Gemarkung Obermedlingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 11.12.2025, geändert am \_\_\_\_\_, redaktionell geändert am \_\_\_\_\_.

### **Bebauungsplan „Auf dem Anger“**

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

### **ENTWURF**

Planstand 11.12.2025,  
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 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **3.1.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

**PB 1+2:** **0,6** Grundflächenzahl  
(GRZ, als Obergrenze)

##### **3.1.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

**PB 1:** **1,2** Geschossflächenzahl  
(GFZ, als Obergrenze)

**PB 2:** **0,8** Geschossflächenzahl  
(GFZ, als Obergrenze)

##### **3.1.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

**PB 1:** **III** (VG, als Höchstmaß)

**PB 2:** **II** (VG, als Höchstmaß)

##### **3.1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

###### **Wandhöhe**

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika).

**PB 1:** **6,00 - 7,50 m**  
(als Mindest- und Höchstmaß)

**PB 2:** **6,70 m** (als Höchstmaß)

Im **PB 1** gilt darüber hinaus für einseitig geneigte Pultdächer (Gebäudetyp „**PDA**“):

- firstseitige Außenwand: Wandhöhe höchstens 10,00 m

Die firstseitige Außenwand des obersten Geschosses muss dabei gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschoss um mindestens 4,00 m zurück springen.

###### **PB 1 und PB 2:**

Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchste zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.

###### **Bebauungsplan „Auf dem Anger“**

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

###### **ENTWURF**

Planstand 11.12.2025,  
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

### PB 1:

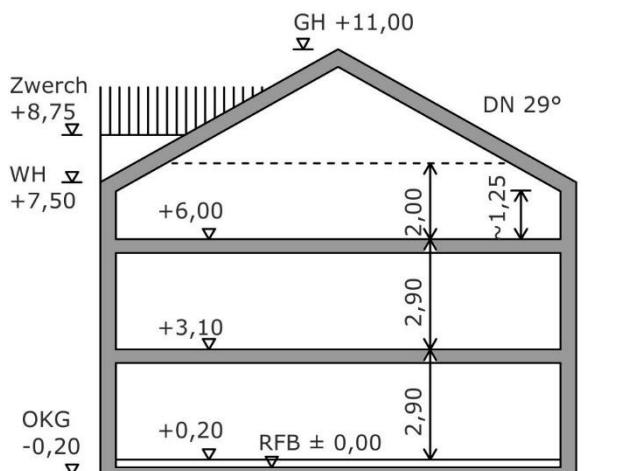
Querbauten (z.B. Zwerch- und Quergiebel) dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,25 m überschreiten. Diese Querbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite die halbe Gebäudelänge je Hausseite nicht überschreiten und höchstens 1,5 m über die jeweilige Hausseite vorstehen.

### PB 2:

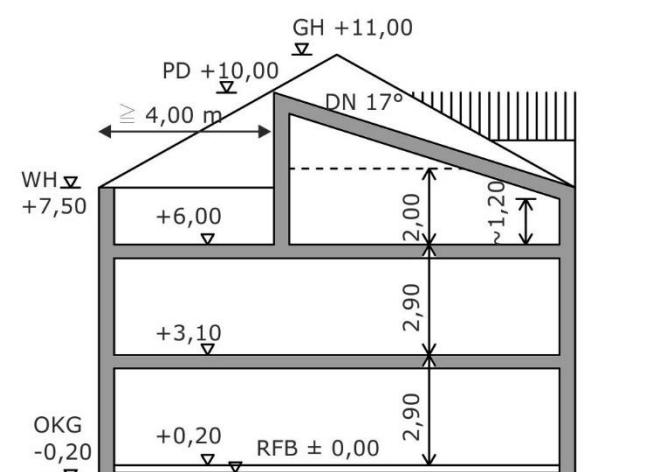
Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.

#### Anmerkung:

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist **nicht** mit dem Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen nach §6 (4) BayBO identisch (vgl. Nr. 3.5).



**PB 1: Beispiel Gebäudequerschnitt** Maßstab ~ 1:200



**PB 1: Beispiel Haustyp PDA** Maßstab ~ 1:200

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
geändert am \_\_\_\_\_,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

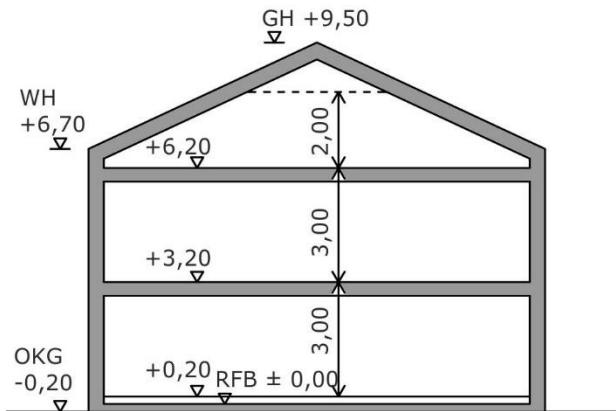
Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

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



**GEMEINDE  
MEDLINGEN**



**PB 2: Beispiel Gebäudequerschnitt** Maßstab ~ 1:200

### **Gesamthöhe**

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB) bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen)

**PB 1:** 11,00 m (als Höchstmaß)

**PB 2:** 9,50 m (als Höchstmaß)

### **3.2 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche**

§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß:  
höchstens 0,3 m über Straßenrand

Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn am Straßenrand der angrenzenden öffentlichen Straße (gemessen am nordwestlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs: Nordwestecke Fl.Nr. 81)

### **3.3 Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

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

### **Bebauungsplan „Auf dem Anger“**

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

### **ENTWURF**

Planstand 11.12.2025,  
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

### 3.5 Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO (in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Genehmigungsfreistellungunterlagen bzw. der Bauausführung bei verfahrensfreien Vorhaben gültig ist).

### 3.6 Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden oder Rigolen) auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

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

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

### 3.7 Immissionsschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

#### Luftwärmepumpen:

Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Luftwärmepumpen sollen Geräte außerhalb von Gebäuden so errichtet werden, dass sie die maßgeblichen Immisionsrichtwerte am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Bei Bedarf sind die Geräte schalltechnisch wirksam einzuhauen.

#### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

#### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

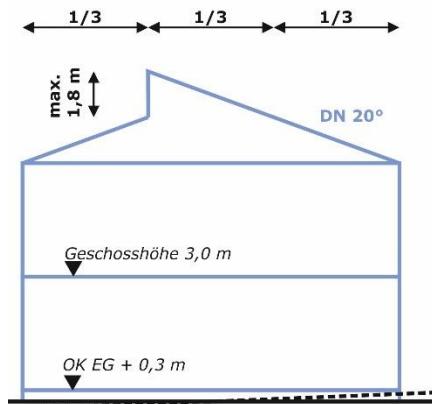
#### **4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen**

(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 40 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.



**Beispiel zweiseitiges (versetztes) Pultdach**

- 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 Gebäude-länge (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.

#### **Bebauungsplan „Auf dem Anger“**

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

#### **ENTWURF**

Planstand 11.12.2025,  
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

- Hinweis:** Querbauten wie z.B. Zwerch- und Quergiebel sind keine Dachaufbauten (vgl. Nr. 3.1.4. 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 ( $DN > 10^\circ$ ) sind in roten, braunen und mittel- bis dunkelgrauen Tönen zulässig.  
Begrünte Dächer sind bis zu einer Dachneigung von  $10^\circ$  zulässig.  
Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Balkon- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä.) sind auch andere Materialien zulässig (z.B. Glas).
  - 4.1.7 Bei Hauptgebäuden ist Wellblech für Fassaden nicht zulässig. Sichtbare Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.
  - 4.1.8 Grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 6032, 6037 und 6038) sind für Dacheindeckungen und Fassaden-gestaltungen nicht zulässig.  
Glasierte Ziegel sowie unbeschichteter Edelstahl (glänzende Oberfläche) sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.  
Begrünte Dächer sind zulässig.

## 4.2 Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 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.

## Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

## ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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

### 4.3 Gestaltung von Wegen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

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

### 4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten 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.

Schotter- und Kiesgärten mit mehr als 5 m<sup>2</sup> Fläche sind nicht zulässig. Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwände werden dabei nicht berücksichtigt.

### 4.5 Aufschüttungen | Abgrabungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, soweit dies zur Errichtung der Gebäude oder ihrer Erschließung erforderlich ist.

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 sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern zulässig.

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

## Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

## ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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**

## **5 Hinweise und Empfehlungen**

### **5.1 Bodendenkmäler**

#### Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. 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 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gemäß 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

#### **Bebauungsplan „Auf dem Anger“**

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

#### **ENTWURF**

Planstand 11.12.2025,  
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

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 begründen.

### 5.3 Grund- und Oberflächenwasser

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.

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 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-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Gemäß der Starkregen Gefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist auf der Planfläche teilweise mit starkem Abfluss und Wasseranstau zu rechnen. Eine entsprechend angepasste Bauweise wird deshalb dringend empfohlen (siehe Begründung Nr. 6).

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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

### 5.4 Regenerative Energien

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

### 5.5 Umwelt- und Naturschutz

Beleuchtungen sind entsprechend der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes auszuführen.  
Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen werden empfohlen.

#### Literatur:

- „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherfragen
- "Vogelschlag an Glasflächen", Bayerisches Landesamt für Umwelt
- „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte u.a.
- „Gebäude Begrünung Energie, Potenziale und Wechselwirkungen“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

### 5.6 Bepflanzungen | Eingrünungen

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen für erforderliche Grenzabstände 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.

### 5.7 Empfehlungen zu den Pflanzgeboten

Pflanzgüte und Verfahren nach DIN 18916 Vegetations-technik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten und FLL → Bereiche Landschaft.

Sicherstellung des Pflanzraumes: Für Bäume das 1,5-

#### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

#### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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

### 5.8 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

- 5.8.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wieder-verwendung zuzuführen.
- 5.8.2 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.
- 5.8.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.
- 5.8.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.
- 5.8.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.
- 5.8.6 Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.
- 5.8.7 Dachbegrünung ist mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g|m<sup>2</sup> und 25 g|m<sup>2</sup> Sedumsprossen auszuführen.

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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    In-Kraft-Treten der Satzung**

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

---

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,  
11.12.2025,  
geändert am \_\_\_\_\_,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

blatter • burger  
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

**Bebauungsplan  
„Auf dem Anger“**

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

---

### **ENTWURF**

Planstand 11.12.2025,  
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, auf einer Fläche in der Ortsmitte von Obermedlingen einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern zu schaffen, etwa mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss.

Grundsätzlich besteht auf dem bereits bebauten Grundstück gemäß § 34 BauGB schon Baurecht („unbeplanter Innenbereich“). Zur Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen soll nun jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Wesentliches Ziel ist die Regelung einzelner zu prüfender Aspekte, da diese aus der Umgebung mit ihrer heterogenen Bebauung nicht eindeutig abzuleiten sind. Somit wird das Einfügen des Bauvorhabens in die Umgebung sichergestellt und die städtebauliche Ordnung gewahrt.

Außerdem wird derzeit das Feuerwehrgerätehaus an anderer Stelle im Ort neugebaut. Das bisherige Feuerwehrgerätehaus kann somit anderweitig genutzt werden.

### 2. Wesentliche Ziele der Planung

- Schaffung von verdichtetem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) in der Ortsmitte
- Wirtschaftliche Erschließung und einfache bauliche Entwicklung des Gebietes
- Weiternutzung des bisherigen Feuerwehrgerätehauses
- Angemessene Gestaltung der Ortsmitte

### 3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1|2 (Teilfläche), 78, 79, 81 81|1, 82|2 sowie 82|5, jeweils Gemarkung Obermedlingen.

Das Plangebiet in der Ortsmitte des Ortsteils Obermedlingen und weist eine Fläche von knapp 0,27 ha auf. Es ist teilweise mit zwei kleinen Wohnhäusern bebaut, die jedoch wegen ihres Bauzustandes nicht dauerhaft erhaltenswert sind. Außerdem befindet sich dort das bisherige Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Obermedlingen, das nach Fertigstellung des Neubaus an der Untermedlinger Straße für andere kommunale Zwecke zur Verfügung steht. Auf der kleinen Freifläche westlich des Gerätehauses befindet sich eine kommunale Pumpstation. Bei den sonstigen Flächen handelt es sich neben der Straßenverkehrsfläche vor allem um Garten- und Brachflächen.

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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

Im Umfeld finden sich neben aktiven und ehemaligen (haupt- und nebenerwerblichen) Landwirtschaften sowie einzelnen kleineren Gewerbebetrieben vor allem – meist kleinere - Wohnhäuser.

Im Nordwesten befindet sich die Brenzer Straße, die seit dem Neubau der Bundesstraße B492 jedoch weitestgehend dem innerörtlichen Verkehr dient.

Das Gelände selbst wie auch die Umgebung sind nahezu eben.



**Luftbild mit Parzellen** Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

### 4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans nur knapp 0,27 ha Fläche umfasst, ist die Voraussetzung des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt (gesamte zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>).

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

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
geändert am \_\_\_\_\_,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

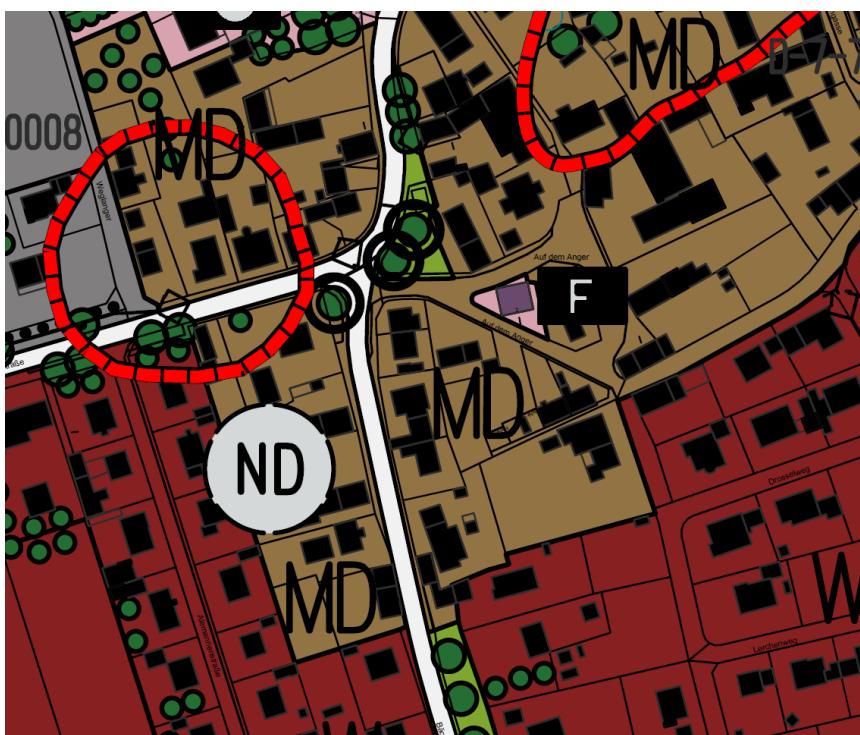
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

- Die 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 der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB) kann somit gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan** ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Medlingen stellt im Planbereich Bauflächen (MD, F) dar. Eine Bebauung ist somit bereits auf Ebene des FNP vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt (siehe unten). Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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



### Bodendenkmale

Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

Im unmittelbaren Planbereich befinden sich keine Denkmale.

Etwa 50 m nordwestlich bzw. nördlich entfernt liegen kartierte Bodendenkmäler:

- Aktennummer D-7-7427-0008  
Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung
- Aktennummer D-7-7427-0004  
Körpergräber des Frühmittelalters, Siedlung der frühen Neuzeit

### Baudenkmale oder Ensembles

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
geändert am \_\_\_\_\_,  
redaktionell geändert am  
\_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

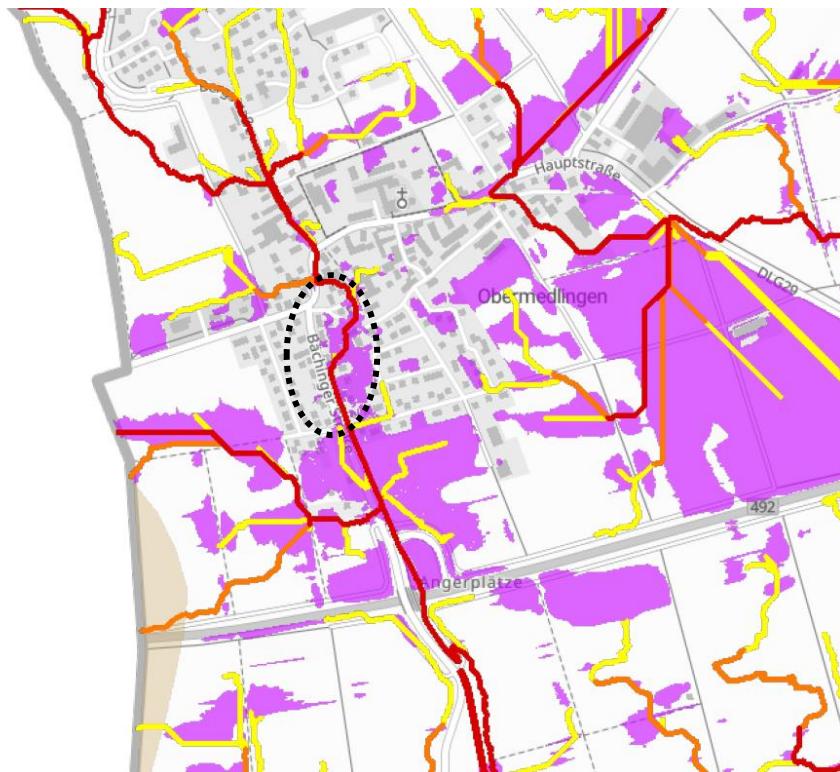
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen  
Fon: 09073 | 92 10 58-0  
info@blatterburger.de



## GEMEINDE MEDLINGEN

### 6. Hochwasserschutz, Starkregengefahren

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und keine Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem.



#### Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

Quelle: [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de) | ohne Maßstab

Gemäß der Starkregengefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist auf der Planfläche teilweise mit starkem Abfluss und Wasseranstau zu rechnen. Eine entsprechend angepasste Bauweise wird deshalb dringend empfohlen.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.3

**Hinweis:** Auszug aus „FAQ Starkregen“ des LfU 2024

#### „3.3.1 Potentielle Fließwege bei Starkregen (gelbe, orangene & rote Linien):

Hierbei handelt es sich um Linien, die der steilsten Geländeneigung folgen. Bei Starkregenereignissen konzentriert sich der Abfluss auf diesen Fließwegen und es kann zu Überschwemmungen kommen. Die genaue flächige Ausdehnung und Tiefe der Überflutung kann aus der Hinweiskarte nicht abgeleitet werden. Die Klassifizierung nach

#### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

#### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
geändert am \_\_\_\_\_,  
redaktionell geändert am  
\_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

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



## GEMEINDE MEDLINGEN

„mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhtem Abfluss“ (orange) und „starkem Abfluss“ (rot) erfolgt auf Grundlage der Größe des an dieser Stelle des Fließweges vorhandenen, oberflächlichen Einzugsgebiets. Je größer das Gebiet, desto mehr Abfluss könnte bei Starkregen fließen.

### 3.3.2 Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche (rosa Flächen):

Geländesenken sind lokale Geländetiefpunkte, aus denen das Regenwasser nicht von selbst abfließen kann.

Bei den potentiellen Aufstaubereichen handelt es sich um Flächen, die sich oberstromig von Durchlässen und kleinen Brücken befinden. Bei Starkregen bilden sie eine Engstelle, an der das Wasser nicht schnell genug abgeleitet werden kann. Außerdem neigen sie zur Verklausung (Verstopfung) mit Treibgut.

In der Hinweiskarte wird eine vollständige Füllung der Geländesenken und Aufstaubereiche angenommen. Die dargestellten Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche füllen sich in der Realität nur vollständig, wenn ein Niederschlagsereignis über eine entsprechende Fülle (Regenmenge) verfügt. Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche werden zusammen durch rosa gefarbte Flächen dargestellt.

...

### 3.7 Hat die Hinweiskarte für mich rechtliche Konsequenzen?

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut dient der Information über potentiellen Gefahren durch Überflutungen infolge von Starkregen. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ergeben sich aus der Hinweiskarte keine Nutzungseinschränkungen, Ver- oder Gebote. Kommunen werden jedoch angehalten, die Hinweise im Rahmen von kommunalen Planungen (zum Beispiel Bauleitplanung) zu berücksichtigen, bei Abwägungen einzubeziehen und ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen.

Privatpersonen soll die Karte dazu anregen, sich kritisch mit potentiell gefährdeten Bereichen am Gebäude auseinanderzusetzen. Dies können zum Beispiel ebenerdige Eingänge oder besonders tiefliegende Kellerschächte sein.

## 7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz

Kartierte Biotope und Schutzgebiete sind im Planbereich nicht bekannt. Das rund 60 m entfernte Biotop „Brenz“ ist von der Planung nicht betroffen.

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, auf Ebene des Bebauungsplans sind insbesondere:

- Möglichkeit zur verdichteten Bebauung und somit Begrenzung der Versiegelung

Weitere Maßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht relevant, da kein neues Baurecht geschaffen wird.

### 8. Baugrund und Altlasten

Genaue Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen liegen bislang nicht vor. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sind bei Bedarf durch die Grundstückseigentümer oder Bauherren entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Altlasten, Altlastenverdachtsfälle oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.2

### 9. Inhalt der Planung

Auf dem Grundstück besteht bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“). Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen, um das Einfügen des Bauvorhabens in die Umgebung sicherzustellen und die städtebauliche Ordnung zu wahren. Im Bebauungsplan deshalb vor allem Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen, da diese aus der Umgebung mit ihrer heterogenen Bebauung nicht eindeutig abzuleiten sind. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt (siehe Nr. 12). Gemäß § 30 BauBG handelt es sich somit um keinen „qualifizierten Bebauungsplan“, sondern um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ i.S.d. § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich somit aus § 34 BauGB, soweit im Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist.

### 10. Flächenbedarf

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt auf bereits großenteils bebauten Flächen mit der Möglichkeit zu weiterer Nachverdichtung. Das Plangebiet ist auf Ebene des Flächennutzungsplans zudem bereits als Baufläche dargestellt. Ein weiterer Flächenbedarfsnachweis ist deshalb nicht erforderlich.

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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**

## **11. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen**

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt unmittelbar von der Straße „Auf dem Anger“. Dies gilt auch für die leitungsgebundene Erschließung (Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasserentsorgung, Energie und Telekommunikation).

Die festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand. Hier erfolgt keine Veränderung.

## **12. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich somit aus § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) sowie aus § 15 BauNVO (Rücksichtnahmegebot).

## **13. Maß der baulichen Nutzung | Anzahl Wohnungen**

Für das Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist v.a. eine Begrenzung der baulichen Dichte (in Kombination mit den Höhenfestsetzungen) sowie der Flächenversiegelung.  
Die GRZ entspricht dabei dem Orientierungswert für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bzw. 0,8 bei III bzw. II Vollgeschossen wird eine gute Ausnutzung der innerörtlichen Flächen erreicht, gegliedert entsprechend der vorhandenen Grundstücksflächen und Nachbarbebauungen. Die GFZ 1,2 entspricht dabei ebenfalls dem Orientierungswert für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO.

Um eine zu hohe städtebauliche Dichte zu vermeiden, werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Dabei werden im Planbereich 2 (PB 2) nur maximale Höhen definiert. Im PB 1 werden dagegen auch Mindestwandhöhen vorgegeben, da hier eine verdichtete Bauweise mit guter baulicher Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke gewünscht ist.

Die differenzierte Ausgestaltung der Wandhöhen dient dabei der angemessenen Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitig flexibler Baugestaltung.

### **Bebauungsplan „Auf dem Anger“**

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

### **ENTWURF**

Planstand 11.12.2025,  
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 Begrenzung der Gesamthöhe stellt sicher, dass sich die Gebäude auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern.

Grundstück	GRZ	GR	GFZ	GF
<b>PB 1 [III]</b>				
1.770 m <sup>2</sup>	0,6	1.062 m <sup>2</sup>	1,2	2.124 m <sup>2</sup>
<b>PB2 [II]</b>				
668 m <sup>2</sup>	0,6	400 m <sup>2</sup>	0,8	534 m <sup>2</sup>

### Mögliche Maß der baulichen Nutzung

(GR|GRZ: ohne Berücksichtigung von Garagen | Stellplätze und Zufahrten)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur als Höchstmaß festgesetzt. Eine Mindestzahl wird hier im Sinne der Flexibilität nicht gefordert. Durch Festsetzung der Mindestwandhöhe (PB 1) wird die gewünschte Ausnutzung der Grundstücke bereits erreicht.

Eine Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen erfolgt im Sinne der gewünschten Nachverdichtung nicht. Allerdings ergibt sich eine praktische Begrenzung durch die erforderlichen Stellplätze.

## 14. Überbaubare Grundstücksflächen | Höhenlage

Eine vom natürlichen Gelände abweichende Höhenlage wird nicht festgesetzt. Die Planung orientiert sich vielmehr an der vorhandenen Umgebung, insbesondere an den bestehenden Straßen und Wegen.

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese werden zu den Straßen im Osten und Norden mit jeweils 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem Mindestabstand für Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Allerdings könnten sich aus den Abstandsflächenregeln auch größere notwendige Grenzabstände ergeben (siehe Nr. 3.5). Entlang der Straße „Auf dem Anger“ springt die Baugrenze ebenfalls um 3 m von der Grenze zurück, um eine Vorgartenzone auszubilden, wie sie bei den meisten anderen Grundstück ebenfalls vorhanden ist. Dieser Abstand zur Grenze ist einzuhalten, auch wenn Abstandsflächen teilweise auf der öffentlichen Straße liegen dürfen.

Garagen und Carports sind zudem innerhalb der „Flächen für Garagen“ zulässig, die sich jedoch nicht auf die Vorgartenzone entlang „Auf dem Anger“ erstrecken. Außerdem springt die Fläche entlang der Ostgrenze nach Süden zurück, um eine Zufahrtsmöglichkeit zum Nachbargrundstück freizuhalten. Ob Abstandflächen einzuhalten sind, ergibt sich ebenfalls aus der Bayerischen Bauordnung.

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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

Nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen sind grundsätzlich in den gesamten Baugrundstücken zulässig, soweit dies nach Abstandsflächenrecht möglich ist.

### 15. Weitere Festsetzungen

Für das Plangebiet wird entsprechend der Umgebung die offene Bauweise festgesetzt.

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

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 einen Teilbereich der Gebäude (40 v.H.) sowie untergeordnete Bauteile, Garagen und sonstigen Nebengebäude sind auch flache Dächer zulässig.

Da private Kraftfahrzeuge im ländlichen Bereich weiterhin einen zentralen Pfeiler der Mobilität darstellen werden, werden für Wohnungen jeweils 1,5 Stellplätze gefordert. Dies entspricht der seit Oktober 2025 gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Medlingen. Im Übrigen sind Stellplätze gemäß § 20 GaStellV nachzuweisen und herzustellen.

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. für das Dach, Festsetzungen zu Geländeveränderungen, zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Vermeidung schluchtartiger Straßenräume).

Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich im Übrigen aus § 34 BauGB.

### 16. Immissionsschutz

Besondere Immissionen sind aus der Umgebung nicht bekannt. Neue Nutzungen sind dabei entsprechend eines Mischgebiets bzw. Dorfgebietes zu bewerten (§34 BauGB). Im Umfeld befinden sich bereits zahlreiche Wohnhäuser aus unterschiedlicher Bauzeit und Größe. Es kann deshalb davon ausgegangen

#### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

#### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
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

werden, dass sich ein möglicher Wohnhausneubau sowohl hinsichtlich Immissionen wie Emissionen einfügt. Da im Bebauungsplan die Art der Nutzung jedoch nicht festgesetzt wird, ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit wiederum aus § 34 BauGB.  
Eine weitere Untersuchung des Immissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

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.

### 17. Grünordnung | Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, auf dem Grundstück bereits Baurecht besteht und der Bebauungsplan lediglich der Regelung einzelner städtebaulicher Aspekte dient (siehe oben), sind keine Festsetzung zur Grünordnung und keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.  
Außerdem wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB kein Umweltbericht erstellt.

### 18. Bodenordnung

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

### 19. Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Aufstellungsverfahrens selbst – keine weiteren Kosten, da kein neues Baurecht geschaffen wird.  
Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes und der kommunalen Satzungen umgelegt.

### 20. Flächenbilanz

Bauflächen	2.438 m <sup>2</sup>	90,6 %
Straßenverkehrsflächen	253 m <sup>2</sup>	9,4 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.691 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

### ENTWURF

Planstand 11.12.2025,  
geändert am \_\_\_\_\_,  
redaktionell geändert am  
\_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss  
am \_\_\_\_\_

Planverfasser:

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