



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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 1|32



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 11
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 14
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 19
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 20
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 20
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 20
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 21
5. Denkmalschutz	Seite 23
6. Hochwasserschutz, Starkregengefahren	Seite 25
7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz	Seite 26
8. Baugrund und Altlasten	Seite 27
9. Inhalt der Planung	Seite 27
10. Flächenbedarf	Seite 27
11. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 28
12. Art der baulichen Nutzung	Seite 28
13. Maß der baulichen Nutzung Anzahl Wohnungen	Seite 28
14. Überbaubare Grundstücksflächen Höhenlage	Seite 29
15. Weitere Festsetzungen	Seite 30
16. Immissionsschutz	Seite 30
17. Grünordnung Umweltbericht	Seite 31
18. Bodenordnung	Seite 31
19. Kosten	Seite 32
20. Flächenbilanz	Seite 32

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan
-

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

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 05.01.2026 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 hat in der Zeit vom 09.01.2026 bis 09.02.2026 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 hat in der Zeit vom 09.01.2026 bis 09.02.2026 stattgefunden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB, § 4 BauGB).



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 3|32



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom 09.04.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2025, redaktionell geändert am 09.04.2026, 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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

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 „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

Blatter • Bürger 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 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, redaktionell geändert am 09.04.2026, 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, redaktionell geändert am 09.04.2026.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 6|32



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)

PB 1 und PB 2:

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

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

- 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.

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

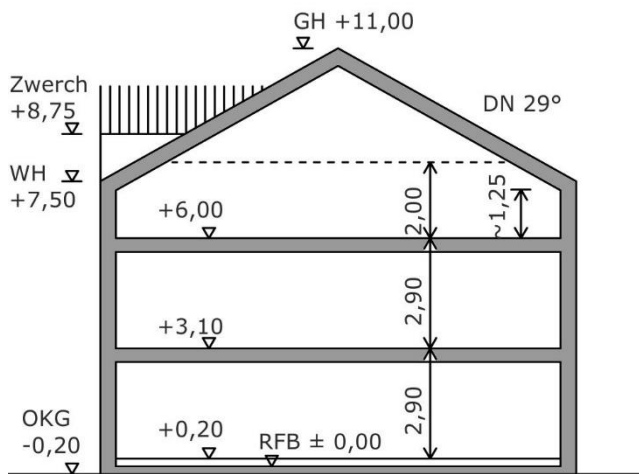
Planverfasser:

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

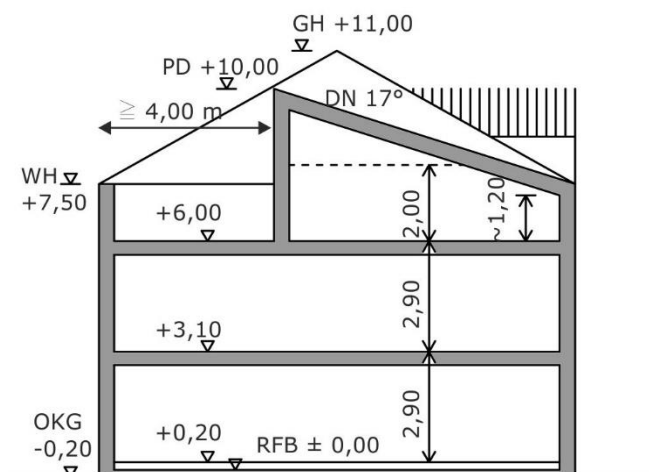
Seite 7|32



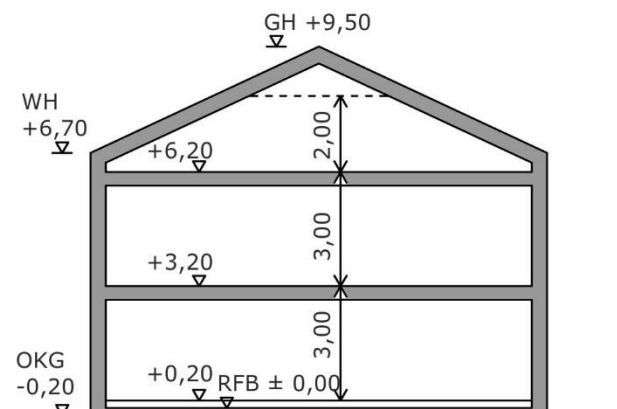
**GEMEINDE
MEDLINGEN**



PB 1: Beispiel Gebäudequerschnitt Maßstab ~ 1:200



PB 1: Beispiel Haustyp PD_A Maßstab ~ 1:200



PB 2: Beispiel Gebäudequerschnitt Maßstab ~ 1:200

**Bebauungsplan
„Auf dem Anger“**

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

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).

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.

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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



GEMEINDE MEDLINGEN

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

Nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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 openporige 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 (Entwässerungsrinnen, 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 Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Bei Bedarf sind die Geräte schalltechnisch wirksam einzuhausen.

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 10|32



GEMEINDE MEDLINGEN

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

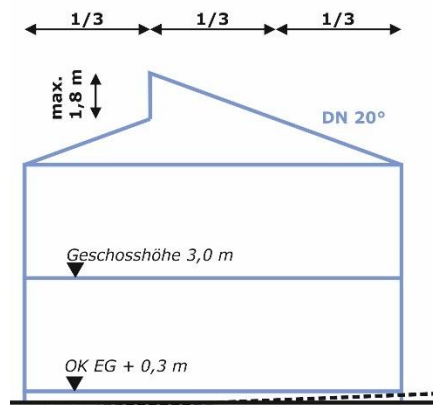
Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

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 Gebäudelänge (Außenwand) je Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den seitlichen Außenwänden

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

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. 3.1.4. 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° 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 Fassadengestaltungen 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.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

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 Schotterrassen, 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.

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 m² 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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 13|32



GEMEINDE MEDLINGEN

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 **Bodendenkmäler**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 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.

5.3 **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.

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 14|32



GEMEINDE MEDLINGEN

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.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, den Grundwasserstand im Planungsgebiet durch eigene Erkundungen zu ermitteln. Hierzu sind die Durchführung einer qualifizierte Baugrunderkundung oder die Erstellung eines hydrogeologischen Fachgutachtens geeignet.

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

Zur Beschreibung der Grundwasser-| Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen | Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser auszuschließen, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 15|32

Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

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.

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

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 Begründung Nr. 6).

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände liegen.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 16|32

- wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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 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.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 17|32

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

5.8 Empfehlungen und allgemeine Hinweise

- 5.8.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung 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|m² und 25 g|m² Sedumsprossen auszuführen.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

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,
11.12.2025,
redaktionell geändert am 09.04.2026

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 20|32



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 m²).

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

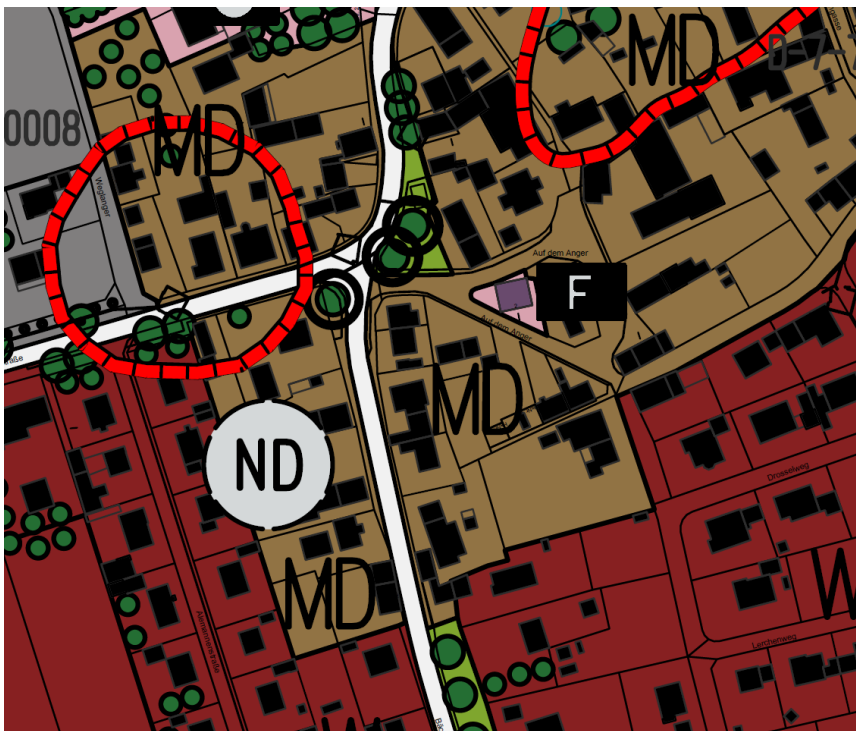
Seite 21|32



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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

5. Denkmalschutz



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

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist davon auszugehen, dass Teile der Bodendenkmäler über den aktuell bekannten und kartierten Bereich hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb des Altortbereiches und es ist mit Siedlungsspuren des Spätmittelalters und der frühen Neuzeit zu rechnen. Gestützt wird dieses durch entsprechende Siedlungsspuren, die im Raum zwischen beiden o.g. Bodendenkmälern erkannt wurden. Wegen der Nähe zu o.g. Bodendenkmälern



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 23|32

und der Lage im Siedlungskern sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmäler zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Das Landesamt gibt hierzu folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter:
200526_blf_d_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachhanwender/dok_uvorgaben_april_2020.pdf.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

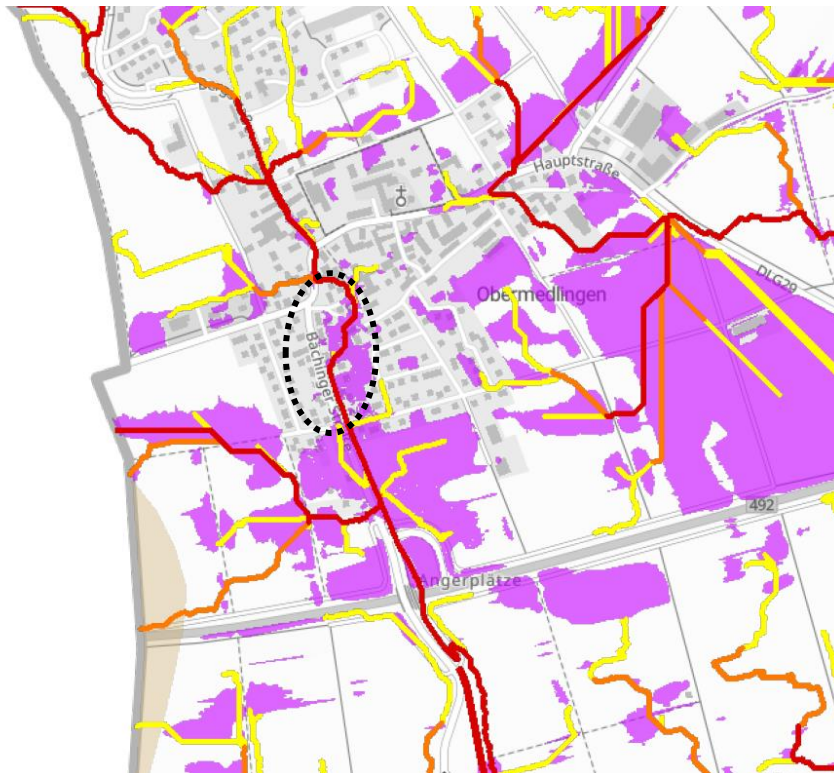
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE MEDLINGEN

6. Hochwasserschutz, Starkregengefahren

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



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

Quelle: 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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 25|32

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



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 26|32

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

– Genauer 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.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 28|32

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
PB 1 [III]				
1.770 m ²	0,6	1.062 m ²	1,2	2.124 m ²
PB2 [II]				
668 m ²	0,6	400 m ²	0,8	534 m ²

Mögliches 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 Zufahrtmöglichkeit zum Nachbargrundstück freizuhalten. Ob Abstandsflächen einzuhalten sind, ergibt sich ebenfalls aus der Bayerischen Bauordnung.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 29|32

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 Geländeänderungen, 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 Mischgebietes bzw. Dorfgebietes zu bewerten (§34 BauGB). Im Umfeld befinden sich bereits zahlreiche Wohnhäuser aus unterschiedlicher Bauzeit und Größe. Es kann deshalb davon ausgegangen



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 30|32

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.

Anmerkung:

Nach Auskunft des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dillingen, vom 05.02.2026 Die Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der nicht bislang festgestellten Grenze am Grundstück Fl.Nr. 77. Das Grundstück Fl.Nr. 77 befindet sich derzeit noch im Eigentum der Gemeinde Medlingen. Nur innerhalb dieses Grundstücks kommt es durch den Bebauungsplan überhaupt zu unmittelbaren baurechtlichen Auswirkungen. Dies betrifft hier vor allem die exakte Lage der Baugrenze.

Zum einen sind hier geringfügige Ungenauigkeiten jedoch praktisch nur bedingt relevant, da die Festsetzung selbst eine gewisse Maßtoleranz aufweist.

Zum anderen kann die Gemeinde im Zuge eines Verkaufs des Grundstückes die exakte Vermessung der Grenze veranlassen, so dass für den künftigen Eigentümer keine rechtliche Unsicherheit bezüglich des Grenzverlaufs besteht und die Bebauungsplanfestsetzung rechtssicher umgesetzt werden kann.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 31|32

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 ²	90,6 %
Straßenverkehrsflächen	253 m ²	9,4 %
Gesamtfläche	2.691 m²	100,0 %



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Auf dem Anger“

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

Planstand 11.12.2025,
redaktionell geändert am
09.04.2026

Satzungsbeschluss
am 09.04.2026

Planverfasser:

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

Seite 32|32