

**Vorentwurf**

Planstand: 08.06.2017,  
geändert am \_\_\_\_\_

blatter • burger GbR  
Ingo Blatter  
Dipl.Ing.FH – Architekt +  
Stadtplaner ByAK BDB  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

## **Gemeinde Medlingen** Bebauungsplan "An der Linde"

Andreas Görgens  
Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftarchitekt ByAK  
Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 35



## Inhalt

<b>Verfahrensvermerke</b>	Seite 3
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Seite 5
<b>Satzung</b>	
Bestandteile	Seite 6
Geltungsbereich	Seite 6
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 17
Hinweise und Empfehlungen	Seite 20
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 24
<b>Begründung</b>	
Anlass der Planung	Seite 25
Wesentliche Ziele der Planung	Seite 25
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 25
Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 27
Nutzungs- und Baukonzept	Seite 28
Erschließung	Seite 29
Festsetzungskonzept Bebauung	Seite 30
Immissionsschutz - Schall	Seite 31
Immissionsschutz - Gerüche	Seite 31
Grünordnung	Seite 33
Denkmalschutz	Seite 34
Flächenbilanz	Seite 34
Maßnahmen der Bodenordnung	Seite 34
Kosten	Seite 35

---

## Anlagen zur Begründung

1. Schallgutachten des Ing.Büros hcon, Kaufering, vom 22.05.2017 (mit Anlagen)
2. Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung (Stand 22.05.2017, geändert am \_\_\_\_\_)
3. Zusammenfassende Erklärung  
*[Anmerkung:  
Die zusammenfassende Erklärung liegt erst der Planfassung zum Satzungsbeschluss bei]*



## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Linde“ beschlossen.

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

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am ....., hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 BauGB).

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am ....., ist in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).



## Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am ....., als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Medlingen, .....  
den ..... Taglang, 1. Bürgermeister

---

## Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

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

Medlingen, .....  
den ..... Taglang, 1. Bürgermeister



## 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



## Satzung

Die Gemeinde Medlingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Bebauungsplan „An der Linde“**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „**An der Linde**“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am \_\_\_\_\_, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 310 (Teilfläche), 330, 330|2, 330|3, 330|4, 331, 331|1, 332|1 sowie 333 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Medlingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am \_\_\_\_\_.



## **3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **3.1.1 WA: Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

##### **3.1.1.1** Zulässig sind

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

##### **3.1.1.2** Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

#### **3.1.2 GE: Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

##### **3.1.2.1** Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

##### **3.1.2.2** Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

##### **3.1.2.3** Weitere Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.



## 3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

#### 3.2.1.1 **WA:** Grundflächenzahl 0,35 (GRZ, als Obergrenze)

zudem für Hauptgebäude:

Grundfläche

200 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern

100 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern

je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

#### 3.2.1.2 **GE:** Grundflächenzahl 0,8 (GRZ, als Obergrenze)

Besteht das Betriebs- und Baugrundstück aus mehreren Buchgrundstücken, kann deren Fläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl zusammen gezählt werden.

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

**WA:** Geschossflächenzahl 0,6 (GFZ, als Obergrenze)

### 3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

**WA:** 2 (VG, als Höchstmaß)

### 3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

#### **Wandhöhe**

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

**WA:** Wandhöhe 6,3 m (als Höchstmaß)

**GE:** Wandhöhe 11,0 m (als Höchstmaß)

Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.

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





## **Gesamthöhe**

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum oberen Abschluss des Daches

**WA:** Gesamthöhe 11,0 m (als Höchstmaß)

**GE:** Gesamthöhe 14,0 m (als Höchstmaß)

Ausnahmen – insbesondere für Kamine, Masten, Silos und Ähnliches – können zugelassen werden, soweit betriebliche Gründe dies erfordern und eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

### 3.2.5 Höhe baulicher Anlagen: Garagen und Nebenanlagen (§ 18 BauNVO)

#### **WA:**

Wandhöhe: 3,5 m (als Höchstmaß)

Gesamthöhe einschließlich Dach: 7,0 m (als Höchstmaß)

*Hinweis: Abstandsflächen nach BayBO sind zu beachten (siehe Nr. 3.6)!*

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

#### **WA:**

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß:  
höchstens 0,5 m über Straßenrand

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der angrenzenden öffentlichen Straße (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze):

- Parzellen P1 und P2: gemessen am südwestlich verlaufenden Geh- und Radweg (Fl.Nr. 310|1)

-restliche Parzellen: gemessen an der nordwestlich verlaufenden „Untermiedlinger Straße“

#### **GE:**

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß:  
höchstens 0,75 m über öffentliche Erschließungsstraße

Bezugspunkt ist die Oberkante Straße an der Einmündung der Straße „An der Linde“ (Fl.Nr. 346, „Alte Straße“) in die „Hauptstraße“ (Fl.Nr. 436|4).



## 3.4 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

### **WA:**

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### **GE:**

Abweichende Bauweise:

Offene Bauweise ohne Längenbegrenzung

## 3.5 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, soweit sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.

## 3.6 **Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

## 3.7 **Sichtdreiecke**

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden (außer Zäunen). Anpflanzungen aller Art, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.



## 3.8 **Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

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.

## 3.9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Herstellung und Entwicklung Ausgleichsfläche A-1: Maßnahme mit dem Schwerpunkt Naturhaushalt „Extensivgrünland“ (*beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung*)

## 3.10 **Immissionsschutz**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

### 3.10.1 **Straßenverkehrslärm**

1. Für die (Wohn-)Gebäude sind die Mindestabstände (Baugrenzen) zur Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten.

2. Darüber hinaus sind trotz Einhaltung der Immissionsgrenzwerte „maßgebliche Außenlärmpegel“ an den, den Straßenverkehrswegen zugewandten Fassaden, von 62 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109:11/89 zu erwarten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich sowie die notwendige Dimensionierung der Außenbauteile gem. Tab. 8, DIN 4109 anhand nachfolgender Tabelle zu bemessen.



Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf.  
 $R'_{w,res}$  in dB nach DIN 4109 Tabelle 8 sowie erforderliche  
 Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Nutzung	Fassadenbereich	Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthalts- räume in Wohnungen		Büroräume und Ähnliches		weitere Schallschutzmaßnahmen am Gebäude	
			erf. $R'_{w,res}$ Außenbauteil in dB				meh. Lüftungs- anlage / Einzellüfter	Vorbauten (als Doppelfassade) verglaste Loggien „Prallscheibe“
Untermiedinger Straße 2* und 4*	West	III	35	30	-	-	-	--
Untermiedinger Straße 2*	Süd	II	30	30	-	-	-	-
Bestandsgebäude*	Nord / Ost	I - II	30	30	-	-	-	-
Neue Bauplätze	Süd	III	35	30	+	1)	1)	
	Ost**	II (III)**	30 (35)**	- (30)**	- (+)**	- (1)**	- (1)**	- (1)**
	Nord**	II (III**)	30 (35**)	- (30**)	- (+**)	- (1**)	- (1**)	- (1**)
	West	II	30	-	-	-	-	-

+ = erforderliche Maßnahme  
 1) = alternativ zur erforderlichen Maßnahme  
 - = nicht erforderlich

\* Bestandgebäude, inwieweit tatsächlich Maßnahmen zwingend  
 erforderlich werden obliegt der Abwägung  
 ( )\*\* vor dem Hintergrund der zusätzlichen Geräuschbelastung aus  
 Gewerbe werden um 5 dB höhere Schalldämmungen empfohlen

### 3.10.2 Gewerbe

1. Zulässig sind Vorhaben auf den genannten  
 Teilflächen, deren Geräusche die in  
 folgender Tabelle angegebenen  
 Schallemissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder  
 tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr  
 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontingentfläche $m^2$	$L_{EK,tagsüber}$ dB(A)	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
GE 1 "Mayer"	≈ 14.250	58	43

2. Für den im Planteil zum Bebauungsplan definierten  
 bzw. dargestellten Richtungssektor A mit den für den  
 Bezugspunkt BP angegebenen Gauß-Krüger-Koordinaten



R (Rechtswert) = 4376619; H (Hochwert) = 5382615,5  
erhöhen sich die Emissionskontingente LEK gemäß Pkt.  
1 für nachfolgende Teilflächen um folgende  
Zusatzkontingente:

<b>Teilfläche</b>	<b>Richtungssektor</b>	<b>Zusatzkontingente</b>	
		<b>!-EK,Zus,tagsüber dB(A)</b>	<b>-EK,Zus,nachts dB(A)</b>
GE 1 "Mayer"	A (302° bis 217°)	+ 5	+ 5

\* Die Angabe der Winkel erfolgt dabei in Anlehnung an die übliche Praxis in der Geodäsie (Vermessungswesen), d.h. analog zum Uhrzeigersinn - positiv rechtsdrehend. Als 0°-Achse wird die Nordrichtung definiert.

3. Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (17001\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 22.05.2017 zu entnehmen.

4. Die Umgriffe der Teilflächen sind dem Planteil ~~des Bebauungsplanes~~ oder dem Lageplan der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (17001\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 22.05.2017 zu entnehmen.

5. Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).



## 3.11 Baumpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Zur Einbindung nach Planzeichen und Text festgesetzter Gehölze sind standortgerechte Arten zu verwenden.

### 3.11.1 Einzelbäume auf privaten Grünflächen (Grünstreifen und Ausgleichsfläche)

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf privaten Flächen sind Wildobstbäume und nahestehende Arten [mittelkronige Bäume II. Ordnung] als Hochstamm aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Für gebietsheimische Herkünfte der Pflanzware ist Sorge zu tragen.

Als Anfahrtschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

#### Artenempfehlung Obstgehölze

Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Apfel ‚Bittenfelder‘	
Apfel ‚Brettacher‘	
Apfel ‚Hauxapfel‘	
Apfel ‚Jakob Fischer‘	
Apfel ‚Rote Sternrenette‘	
Birne ‚Gelbmöstler‘	
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘	

und Arten|Sorten der Liste Streuobst LK Dillingen

### 3.11.2 Flächenhafte Anpflanzung auf privaten Grünflächen (Grünstreifen)

Die zur flächenhaften Anpflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Für gebietsheimische Herkünfte der Pflanzware ist Sorge zu tragen. Das Verhältnis „Strauch | höhere Gehölze“ sollte 5:1 sein.

#### Artenempfehlung zur flächenhaften Anpflanzung

##### höhere Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche



## Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

### 3.11.3 Lineare Anpflanzungen von Rank- und Fassadengehölzen an dominanten Baukörpern

Die zur linear vertikalen Anpflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und Sträuchern mit Rankfähigkeiten zu bepflanzen. Für entsprechende funktionelle ‚Kletterhilfen‘ an den Baukörpern ist zu sorgen.

#### Artenempfehlung für rankende Gehölze

Clematis vitalba	Waldrebe atis vitalba
Humulus lupulus	Hopfen
Akebia quinata	Klettergurke

### 3.11.4 Anpflanzung auf nicht überbauten privaten Grundstücksflächen

Bei Neubauten sind pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als regionaltypisches und standortgerechte Obstgehölz per Hochstamm zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 10-14 cm vorzusehen.

#### Artenempfehlung Obstgehölze

Apfel ‚Bittenfelder‘  
Apfel ‚Brettacher‘  
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘  
Apfel ‚Hauxapfel‘  
Apfel ‚Jakob Fischer‘  
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘  
Apfel ‚Rote Sternrenette‘  
Birne ‚Gelbmöstler‘  
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘



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

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.11 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

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

3.13 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.





## 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

#### 4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

**WA:**

- Satteldächer: DN 10° - 45°
- Pult-, Walm-, Zeltdächer: DN 10° - 35°

**GE:**

- Satteldächer: DN 5° - 45°
- Pult-, Walm-, Zeltdächer: DN 5° - 35°

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

#### 4.1.2 Bei zweiseitig geneigten Pultdächern darf der Höhenversatz zwischen den beiden Firsten höchstens 1,30 m betragen. Der Versatz muss im mittleren Drittel der Gebäudetiefe liegen.

#### 4.1.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten. Sie müssen zu den seitlichen und unteren Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

#### 4.1.4 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 2°) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Terrassenüberdachungen o.ä.) sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B. Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

## 4.2 Werbeanlagen

Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufkante von Gebäuden zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur gleichbleibend oder im langsamen Wechsel erfolgen (kein Blinken etc.).

Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise blenden, ablenken oder belästigen.

## 4.3 Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

### 4.3.1 Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Für Wohnungen mit mehr als 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für Häuser mit bis zu zwei Wohnungen gilt:

Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere notwendige Stellplätze auch als „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.

### 4.3.2 Im Übrigen sind Stellplätze sind entsprechend der Bestimmungen der BayBO samt GaStellV nachzuweisen.

## 4.4 Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen

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

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.).



## 4.5 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.11 vorzunehmen.

## 4.6 **Aufschüttungen | Abgrabungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Abgrabungen sowie Aufschüttungen um mehr als 50 cm sind grundsätzlich nicht zulässig.

## 4.7 **Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.



## 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 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

### 5.2 Privatstraße

Die beiden geplanten Wohnhäuser (Parzellen P1 und P2) sowie das bereits vorhandene Wohngrundstück Fl.Nr. 330|3 werden über eine Privatstraße erschlossen. Um die Erschließung dauerhaft sichern, ist die dingliche Sicherung von Geh- und Fahrtrechten für die Wohnbaugrundstücke im Grundbuch erforderlich. Diese Sicherung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§30 Abs. 1 BauGB).

> siehe hierzu auch: „Begründung – Erschließung“

### 5.3 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe sind zu dulden.

### 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 Wassernutzung

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte alternativ zur Versickerung in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

## 5.6 Grund- und Oberflächenwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt nach den Übersichtskartenwerken bei ca. \_\_\_\_\_ m unter OK-Gelände. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte ggf. die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand.

Durch die Einzelbauvorhaben kann daher je nach Einbindungstiefe auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Es wird vorgeschlagen, hierzu erforderlichenfalls ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Bei tiefen Bauwerkseingriffen sind

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel erforderlich

Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse  
Arbeiten, 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 dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz – WHG -). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt



oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

Befristete Grundwasserabsenkungen in der Bauphase sind möglich, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Ferner sind die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von den Keller- und Tiefgaragen-einbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Filterkiesmänteln und dgl.).

Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a.D. zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende 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.

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



Einsatz von Wärmepumpen:  
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmesondensysteme geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen.  
Die Begutachtung erfolgt durch private Sachverständige der Wasserwirtschaft.

## 5.7 **Altlasten**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodschV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen.

## 5.8 **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.

## 5.9 **Empfehlungen und allgemeine Hinweise**

5.9.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

5.9.2 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.

5.9.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.

5.9.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.

5.9.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.



Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.  
Dachbegrünung sollte mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g|m<sup>2</sup> und 25 g|m<sup>2</sup> Sedumsprossen ausgeführt werden.

## **6 In-Kraft-Treten der Satzung**

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

---

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,  
08.06.2017, geändert am \_\_\_\_\_

blatter • burger  
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens  
Freier Landschaftsarchitekt





## Begründung

### Anlass der Planung

Die Gemeinde Medlingen beabsichtigt, im Bereich „An der Linde“ Gewerbe- und Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der Wunsch, die städtebauliche Situation zu ordnen und Planungssicherheit für die bereits vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen zu schaffen.

### Wesentliche Ziele der Planung

- Ordnen der bestehenden städtebaulichen Situation
- Dauerhafte Sicherung der vorhandenen Nutzungen, insbesondere hinsichtlich Immissionsschutz
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung

### Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 310 (Teilfläche), 330, 330|2, 330|3, 330|4, 331, 331|1, 332|1 sowie 333 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Medlingen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Obermedlingen. Es ist bebaut mit einem Zimmerei- und Gerüstbaubetrieb sowie drei Wohnhäusern. Dazwischen finden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Gemeindeverbindungsstraße nach Untermedingen und im Südwesten von der Hauptstraße (Kreisstraße) begrenzt. Nördlich der Untermedlinger Straße findet sich noch ein einzelnes Wohnhaus, im Anschluss landwirtschaftliche Flächen. Im Westen schließt sich neben Wohnbebauung auch ein Reiterhof an.

Im Südosten wird das Plangebiet von der Straße „An der Linde“, dem Augrab (Biotop) und landwirtschaftlichen Flächen abgeschlossen.

Im Osten liegen eine landwirtschaftliche Lagerhalle und ein Schweinemaststall.

Im Nordosten schließlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen sowie ein öffentlicher Feldweg.

Das Biotop (Augrab mit Heckenbewuchs) dient nach Südosten der Ortsrandeingrünung des Plangebietes und ist somit praktisch „Bestandteil“ der Planung. Da es jedoch als kartiertes Biotop bereits rechtlich gesichert ist und im Übrigen

# BESCHLUSSVORLAGE



nicht verändert wird, muss es nicht in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen werden.



**Lageplan mit Biotopkartierung** Quelle: BayernAtlas | Maßstab 1:5.000



**Luftbild mit Grundstücksgrenzen** Quelle: BayernAtlas | Maßstab 1:3.333



Das Gelände ist nahezu eben, lediglich zur Untermedlinger Straße gibt es eine etwa einen Meter hohe Böschungskante. Nach einer ca. 40- 50 cm dicken Oberbodenschicht folgt bis in eine Tiefe von ca. 2,00 m Lehm, darunter steht lehmiger Kies und Kies an. Mit Grundwasser ist ab ca. 1,70 m unter OK - Gelände zu rechnen.

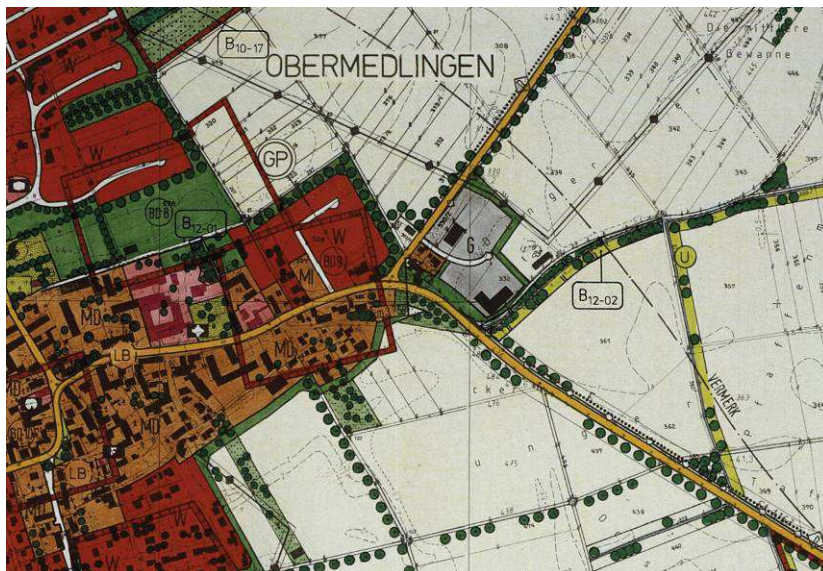
Alternative Standorte zum Plangebiet wurden nicht untersucht, da es sich bei der Planung um die Entwicklung einer vorhandenen Bebauung handelt.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Medlingen sind für das Plangebiet Gewerbeflächen dargestellt. Die vorhandene Wohnbebauung ist als gemischte Baufläche dargestellt; außerdem ist – neben der Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden – eine Grünfläche zur Hauptstraße hin dargestellt.

Die vorhandenen Darstellungen entsprechen im Grundsatz zwar der vorgesehenen Bauleitplanung. Da jedoch Teilbereiche anders genutzt werden sollen (v.a. Allgemeines Wohngebiet statt gemischte Bauflächen und Teil-Grünflächen), ist der Flächennutzungsplan als Grundlage für den Bebauungsplan zu ändern.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Medlingen soll zwar grundsätzlich überarbeitet werden. Da dieses Verfahren jedoch noch nicht eingeleitet ist, soll der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplans „An der Linde“ vorab im Parallelverfahren geändert werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000



## **Nutzungs- und Baukonzept**

Das Plangebiet soll im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser als Allgemeines Wohngebietes (§ 4 BauNVO) entwickelt werden. Entlang der Hauptstraße sollen dabei noch zwei weitere Parzellen – vor allem für Einfamilien-Wohnhäuser – geschaffen werden.

Die vorhandenen Wohnhäuser sind im Flächennutzungsplan bislang als gemischte Baufläche dargestellt. Da es sich jedoch ausschließlich um Wohnnutzung handelt, soll ein WA und kein MI ausgewiesen werden. Der FNP wird entsprechend geändert (siehe oben).

Der größere Teil des Plangebietes wird als Gewerbefläche (§ 8 BauNVO) ausgewiesen. Dies entspricht der bisherigen und künftigen Nutzung. Zwischen den Zimmereigebäuden im Süden und der Gerüstbau-Lagerhalle im Norden kann dabei u.a. noch eine weitere Gewerbehalle entstehen, darüber hinaus noch weitere kleinere Gebäude.

Die Planung sieht dabei das GE direkt neben dem WA vor, getrennt nur durch eine Erschließungsstraße, jedoch ohne weitere Puffernutzung. Dies entspricht jedoch der tatsächlich bereits vorhandenen Nutzung. Durch ein Schallgutachten (siehe unten) konnte jedoch nachgewiesen werden, dass von GE keine schädlichen Emissionen auf das WA ausgehen. Vielmehr wird durch die Planung nun sichergestellt, dass die Immissionswerte die zulässigen Grenzen dauerhaft nicht überschreiten. Gleichzeitig stellt die Planung sicher, dass das Gewerbe dauerhaft betrieben werden kann.

Das Grundstück Fl.Nr. 3302|2 an der Untermedlinger Straße soll längerfristig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird deshalb nicht als Gewerbefläche festgesetzt, sondern als private Grünfläche. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt eine gewerbliche Nutzung erfolgen soll, wäre der Bebauungsplan entsprechend zu ändern (inklusive des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs).

Der landwirtschaftliche Betrieb im Osten soll weiterhin als solcher geführt werden. Da es sich hierbei um eine nach § 35 BauGB im Außenbereich privilegierte Nutzung, ist keine Überplanung erforderlich. Er wird deshalb nicht in den Planumgriff aufgenommen. Er ist jedoch v.a. hinsichtlich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (siehe unten).



## Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt zum Einen von Südwesten direkt über die Straße „An der Linde“ (vorhandene Zufahrten). Außerdem ist die Anbindung über die Untermedlinger Straße gegeben, zum Teil direkt, vor allem aber über die – teils ebenfalls bereits vorhandenen – Wege.

Der östlich gelegene öffentliche Feldweg wird dabei als Zufahrt für den Gewerbebetrieb aufgewertet. Wegen der relativ geringen vorhandenen Breite soll der Weg für die Gewerbenutzung nur im Einbahnbetrieb genutzt werden. Dies liegt im Übrigen auch dem Schallgutachten zu Grunde. Eine Befahrbarkeit in zwei Richtungen ist jedoch wegen der kurzen Länge und der Einsehbarkeit grundsätzlich möglich und zumindest für den landwirtschaftlichen Betrieb auch notwendig. Entsprechend werden hier auch Sichtdreiecke für die Ausfahrt auf die Untermedlinger Straße festgesetzt (außerorts, deshalb Länge 200 m).

Die Durchfahrt zur Straße „An der Linde“ bleibt unverändert erhalten. Eine Asphaltierung des Weges ist für eine funktionsfähige Erschließung nicht erforderlich.

Der westliche Weg liegt innerhalb des Betriebsgeländes. Es handelt sich hierbei um eine Privatfläche.

Über diesen Weg wird jedoch nicht nur der Gewerbebetrieb erschlossen, sondern auch die beiden geplanten Wohnhäuser (Parzellen P1 und P2) sowie das bereits vorhandene Wohngrundstück Fl.Nr. 330|3.

Dieser Weg wird als Privatstraße festgesetzt, da die Parzellen P1 und P2 derzeit dem Eigentümer des Gewerbebetriebes gehören.

Um die Erschließung dauerhaft sichern, ist jedoch die dingliche Sicherung von Geh- und Fahrtrechten für die Wohnbaugrundstücke im Grundbuch erforderlich. Diese Sicherung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§30 Abs. 1 BauGB).

Das Grundstück Fl.Nr. 330|3 ist bereits jetzt über diesen Weg erschlossen.

Das bei der Privatstraße keine Wendeanlage für ein Müllfahrzeug vorgesehen ist, müssen die Mülltonnen bei Bedarf zur Untermedlinger Straße gestellt werden.

Zur Hauptstraße im Südwesten erfolgt keine unmittelbare verkehrstechnische Anbindung.

Für die leitungsgebundene Erschließung gelten die Ausführungen analog.

Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll – soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen – nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden.



## **Festsetzungskonzept Bebauung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sowie ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht den tatsächlich bereits vorhandenen Nutzungen.

Als Ausnahmen werden nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter im Gewerbegebiet zugelassen.

Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) bzw. § 8 (3) BauNVO sind für die geplanten Nutzungen nicht erforderlich und werden ausdrücklich nicht zugelassen. So können Konflikte sowohl innerhalb des Plangebietes als auch gegenüber der Umgebung vermieden werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung wird im WA eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Obergrenze bestimmt.

Für Hauptgebäude wird zusätzlich eine Grundfläche (GR) von höchstens 200 m<sup>2</sup> je Einzelhaus bzw. 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt. Maßgeblich bei GRZ und GR ist jeweils der zuerst erreichte Wert, auch wenn der andere Wert dann nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

Die Begrenzung der GRZ auf 0,35 kann bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt werden.

Für Garagen und Nebenanlagen können die Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Zugleich wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,6 festgesetzt.

Im GE wird dagegen eine zulässige GRZ von 0,8 als Obergrenze bestimmt (entsprechend Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können gemäß § 19 (4) BauNVO zugelassen werden.

Darüber hinaus werden im WA und im GE maximale Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhen) festgesetzt.

Durch die Kombination von GRZ, GR, GFZ und Gebäudehöhen wird im WA zum Einen die Größe der einzelnen Gebäude unabhängig von der Grundstücksfläche auf ein für das Gebiet verträgliches Maß begrenzt. Zum Anderen wird aber auch eine zu hohe Dichte bei sehr kleinen Grundstückszuschnitten vermieden (GFZ).

Auf die Forderung nach Mindest- oder Höchstgrößen für die Baugrundstücke kann dadurch im Sinne höherer Flexibilität verzichtet werden, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen.



Fläche Grundstück	Vorhandene   geplante GR	GRZ	GFZ (II VG)
WA:			
1.193 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>	0,27	0,55
555 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	0,30	0,59
388 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	0,22	0,43
1.161 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	0,13	0,27
1.174 m <sup>2</sup>	237 m <sup>2</sup>	0,20	0,40
GE:			
14.257 m <sup>2</sup>	6.467 m <sup>2</sup>	0,45	

**Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude**  
(GR|GRZ: ohne Berücksichtigung von Terrassenflächen)

### Sonstige Festsetzungen für Gebäude

Für das Plangebiet wird im WA entsprechend der Umgebung die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im GE sollen auch größere Baukörper (Hallen) möglich sein. Deshalb wird hier auf die Längenbegrenzung der offenen Bauweise verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ergibt sich durch Vorgartenbereiche zu den Straßen, die vorhandene Bebauung, Abstände zur Ortsrandeingrünung sowie durch Anforderungen des Schallschutzes (v.a. Parzelle P2, siehe hierzu Schallgutachten).

Die Festsetzung der Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhe einschließlich Dach, Höhenlage Fußboden Erdgeschoss) ermöglicht Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern.

Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechend geringere Höhen zulässig. Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung sind dabei zu beachten.

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich im Wesentlichen auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten, Werbeanlagen) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Farben und Materialien, v.a. für das Dach, Geländemodellierungen, zulässige Höhe der Einfriedungen).

Um auch bei der zweigeschossigen Bebauung eine gute Einbindung in die Landschaft zu erreichen, wird ein dichter bepflanzter Grünstreifen vorgesehen, dem nach Norden eine Streuobstwiese vorgelagert wird. Diese Wiese dient auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und schafft eine Pufferzone zwischen Wohnen und Landwirtschaft (siehe Grünordnung).



## Immissionsschutz - Schall

Auf Grund der vorhandenen Nutzungen sieht die Planung das GE direkt neben dem WA vor, getrennt nur durch eine Erschließungsstraße, jedoch ohne weitere Puffernutzung. Um sicher zu stellen, dass insbesondere die Wohnnutzung ausreichend vor schädlichen Immissionen geschützt wird, wurde ein Schallgutachten erstellt. Dabei wurde neben dem Gewerbelärm auch der Straßenverkehrslärm durch die Hauptstraße bewertet (siehe Anlage 1).

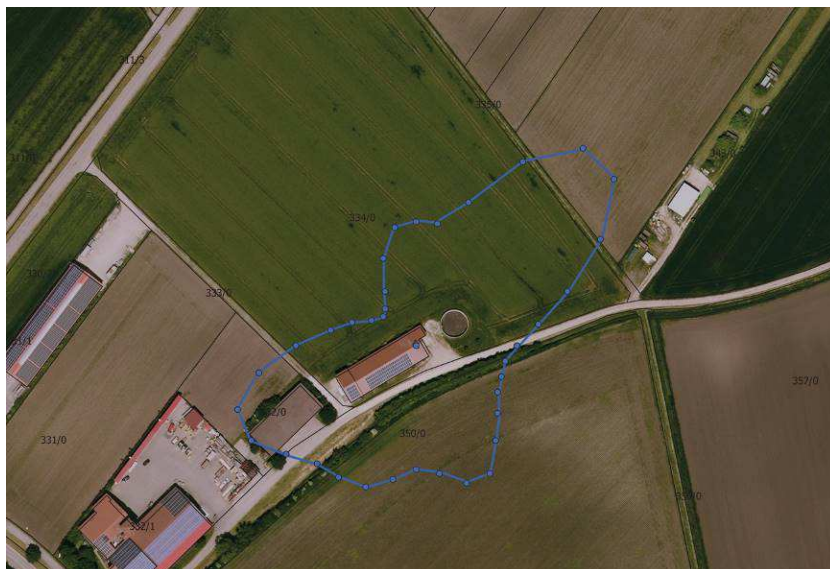
Um die erforderlichen Schallgrenzwerte zu erreichen, werden entsprechende Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen (Mindestanforderungen an Außenbauteile sowie Schallemissionskontingente).

Die Planung stellt somit gesunde Wohnverhältnisse ebenso sicher wie den dauerhaft möglichen Betrieb des Gewerbes.

## Immissionsschutz - Gerüche

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Lagerhalle und Schweinemaststall). Um eine unzumutbare Beeinträchtigung der Gewerbe und der Wohnnutzung durch die Schweinemast, wurde vom Landratsamt Dillingen bereits eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Geruchsstunden vorgenommen.

Dabei wurde die vorhandene, genehmigte Nutzung untersucht (500 Mastschweine mit zentralem Abluftkamin). Die blaue Linie zeigt die erforderlichen Abstände zu Gewerbe- und Dorfgebietsflächen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen (Geruchsstundenhäufigkeit maximal 15 %). Die notwendigen Abstände sind eingehalten.

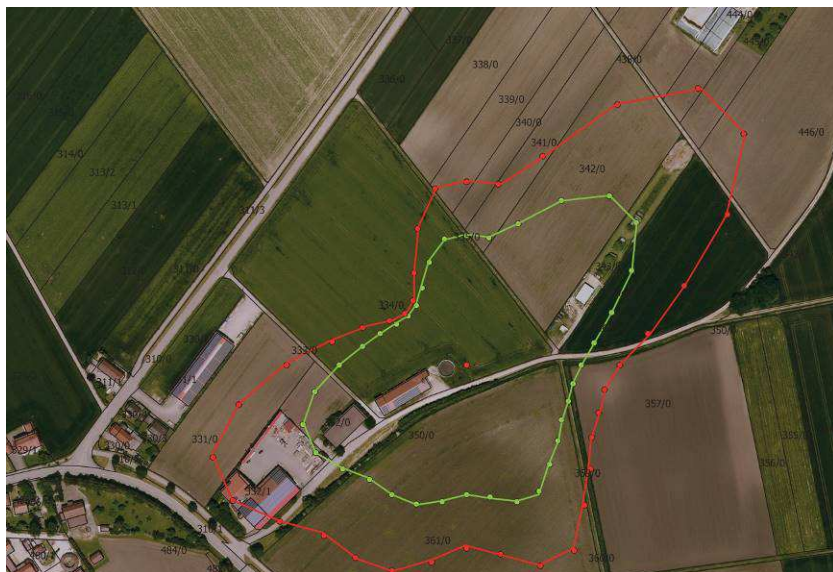


**Abstandslinie zum GE: Bestand** Landratsamt Dillingen | ohne Maßstab





Durch die Bauleitplanung darf die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes jedoch nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden. Deshalb wurde zudem eine mögliche Erweiterung der Schweinehaltung auf 1.000 Mastschweine untersucht. Die rote Linie ist die Abstandskurve für Wohngebiete (10 % Geruchsstundenhäufigkeit), die grüne Kurve ist die Abstandskurve für Gewerbe-| Dorfgebiete. Auch hier sind die erforderlichen Abstände gegeben.



**Abstandslinien Erweiterung** Landratsamt Dillingen | ohne Maßstab

Die Ermittlung durch das Landratsamt erfolgte nach Richtlinie VDI 3894 Bl. 2. Eine genauere Berechnung wäre durch ein Gutachten nach Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) möglich. Hier wären jedoch noch geringere Abstände zu erwarten, da bei den oben dargestellten Abstandslinien etwa noch keine Kaminhöhen berücksichtigt sind, die sich jedoch positiv auswirken.

## Grünordnung

Maßnahmen der Grünordnung dienen vor allem der Einbindung der Bebauung in die Landschaft (Ortsrandeingrünung) sowie der Vermeidung und Begrenzung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Der verbleibende Eingriff wurde bilanziert und notwendige Ausgleichsmaßnahmen ermittelt (siehe Anlage 2). Da der Ausgleich nicht unmittelbar im Plangebiet erfolgen kann, ist ein externer Ausgleich erforderlich.

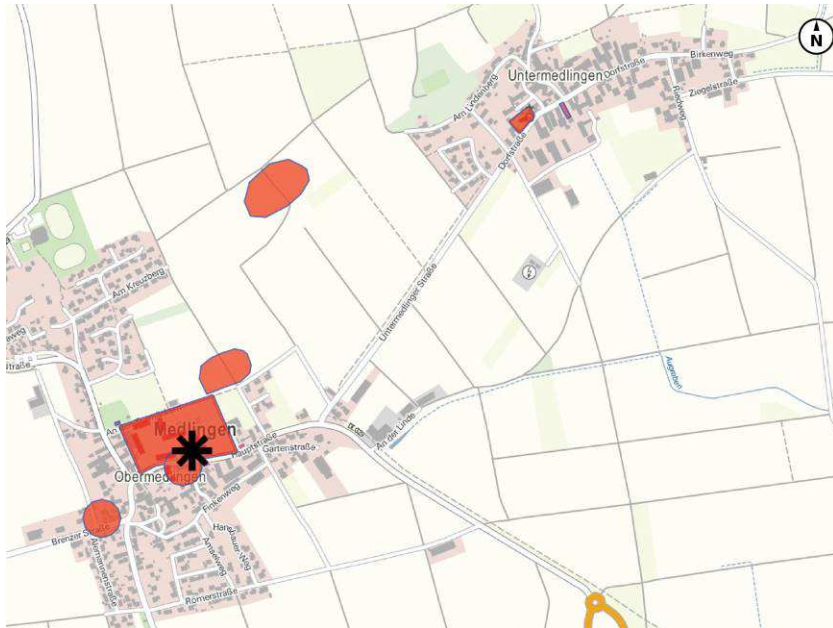
*Anmerkung zum Vorentwurf:*

*Die Festlegung einer externen Ausgleichsfläche ist noch nicht erfolgt.*



## Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sowie im Umfeld finden sich keine kartierten Boden- und Baudenkmäler. Besondere (Schutz)maßnahmen sind deshalb voraussichtlich nicht erforderlich (siehe auch: Hinweise Nr. 5.1).



**Bodendenkmale** Quelle: BayernAtlas | Maßstab 1:20.000

## Flächenbilanz (ohne Sichtdreiecke)

Bauflächen GE	14.257 m <sup>2</sup>	59,6 %
Bauflächen WA	4.471 m <sup>2</sup>	18,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	457 m <sup>2</sup>	1,9 %
Privatstraßen	1.096 m <sup>2</sup>	4,6 %
Private Grünflächen	3.658 m <sup>2</sup>	15,3 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	23.939 m <sup>2</sup>	100,0 %

## Maßnahmen der Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich bereits im Besitz der bisherigen und künftigen Nutzer. Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind deshalb nicht erforderlich.



## **Kosten**

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens und der Erschließung werden durch die Grundstückseigentümer getragen, deren Nutzungen die Planung unmittelbar dient.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf privaten Grund durchgeführt; die Aufwendungen werden durch die Eigentümer getragen.

Die Gemeinde Medlingen regelt und sichert die Umsetzung der Maßnahmen mittels eines städtebaulichen Vertrages und Grunddienstbarkeiten. Ihr entstehen durch die Ausweisung der Bauflächen somit keine Kosten.