

Gemeinde Medlingen Bebauungsplan "An der Linde"

Entwurf

Planstand: 08.06.2017,
geändert am 03.08.2017

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

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

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



Inhalt

Verfahrensvermerke	Seite 3
Rechtsgrundlagen	Seite 5
Satzung	
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 25
Begründung	
Anlass der Planung	Seite 26
Wesentliche Ziele der Planung	Seite 26
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 26
Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 28
Nutzungs- und Baukonzept	Seite 29
Erschließung	Seite 30
Festsetzungskonzept Bebauung	Seite 31
Immissionsschutz - Schall	Seite 33
Immissionsschutz - Gerüche	Seite 33
Grünordnung	Seite 36
Denkmalschutz	Seite 36
Flächenbilanz	Seite 37
Maßnahmen der Bodenordnung	Seite 37
Kosten	Seite 37

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 01.08.2017)
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 **09.06.2017** 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 **19.06.2017** bis **19.07.2017** 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 **19.06.2017** bis **19.07.2017** 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 **03.08.2017**, hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am **03.08.2017**, 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 **03.08.2017**, 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 **03.08.2017**, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 310 (Teilfläche), **310|1 (Teilfläche)**, 330, 330|2, 330|3, 330|4, 331, 331|1, 332|1, 333 (Teilfläche), **334 (Teilfläche)**, **346 (Teilfläche)** sowie **436|4 (Teilfläche)**, jeweils Gemarkung **Obermedlingen**, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am **03.08.2017**.



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

250 m² bei Einzelhäusern

125 m² bei Doppelhäusern

je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

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

3.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

WA + GE: Geschossflächenzahl 0,6
(GFZ, als Obergrenze)

GE: Besteht das Betriebs- und Baugrundstück aus mehreren Buchgrundstücken, kann deren Fläche für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl zusammengezählt werden.

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, **Kreisstraße DLG 29**).



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 **oder mindestens 2,50 m** über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

Einzelne Baumstämme bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.



3.8 **Versorgungsanlagen und -leitungen**

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Pflanzungen müssen dauerhaft auf eine Höhe von höchstens drei Metern begrenzt werden.

3.9 **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.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsfläche A-1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1371|5, Gemarkung Obermedlingen (Teilfläche), mit dem Schwerpunkt Naturhaushalt: Erhalt bzw. Offenhaltung einer Waldtälchenwiese

sowie der Ausgleichsfläche A-2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 137, Gemarkung Untermedlingen (Teilfläche), mit dem Schwerpunkt Naturhaushalt:

Strukturanreicherung und Aufwertung von Grasfluren – Grasland, Erhalt von Grasfluren - Einbringung von autochthonen Heckenstrukturen als Feldgehölzriegel

(beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung)

3.11 Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.11.1 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

Schutzbedürftige Räume		Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthalts- räume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ Außenbauteil in dB	Bürräume und Ähnliches 30	weitere Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
Nutzung	Fassaden- bereich				mech. Lüftungs- anlage / Einzellüfter	Vorbauten (als Doppelfassade) verglaste Loggien	„Prallscheibe“
Untermedlinger Straße 2* und 4*	West	III	35	30	-	-	--
Untermedlinger 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)**
	Nord**	II (III**)	30 (35**)	- (30**)	- (+**)	- (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

3.11.2 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:

Teilfläche	Richtungssektor	Zusatzkontingente	
		L _{EK,Zus,tagsüber} dB(A)	L _{EK,Zus,nachts} dB(A)
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).



3.12 Baumpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

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

3.12.1 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

3.12.2 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

3.12.3 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 lupinus	Hopfen
Akebia quinata	Klettergurke

3.12.4 Anpflanzung auf nicht überbauten privaten Grundstücksflächen

Bei Neubauten sind pro 400 m² 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‘



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

Es sind Bäume und Sträucher gemäß **Nr. 3.12** 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.

3.14 **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 und braunen Tönen zulässig.

Im WA sind zudem Dächer in grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Sie sind mit matten Oberflächen auszuführen.

Glänzende Oberflächen (z.B. glasierte Ziegel) sind nicht 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 m² 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. 3.12** 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 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. **Zudem ist eine rechtliche Sicherung durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB in Form eines Geh- und Fahrtrechts zugunsten der Allgemeinheit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (= Freistaat Bayern) erforderlich.**

Diese **dingliche Doppelsicherung** ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§30 Abs. 1 BauGB).

Darüber hinaus ist dringend zu empfehlen, auch entsprechende Dienstbarkeiten für die leitungsgebundene Erschließung einzutragen.

> siehe hierzu auch: „Begründung – Erschließung“

5.2 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.



5.3 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen **und Betriebe** sowie der benachbarten Gewerbebetriebe **und der Kreisstraße DLG 29** 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

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

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.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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 und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen unverzüglich zu verständigen. 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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.



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/m² und 25 g/m² 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 **03.08.2017**

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

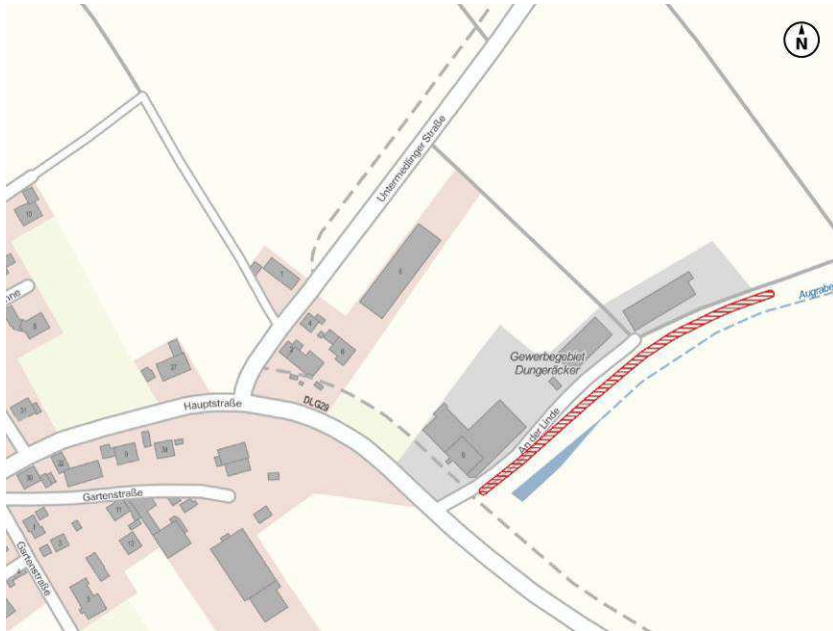
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 310 (Teilfläche), **310|1 (Teilfläche)**, 330, 330|2, 330|3, 330|4, 331, 331|1, 332|1, 333 (Teilfläche), **334 (Teilfläche)**, **346 (Teilfläche)** sowie **436|4 (Teilfläche)**. jeweils Gemarkung **Obermedlingen**.

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 **DLG 29**) 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 Gärtlesackergraben (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 (Gärtlesackergraben 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

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.

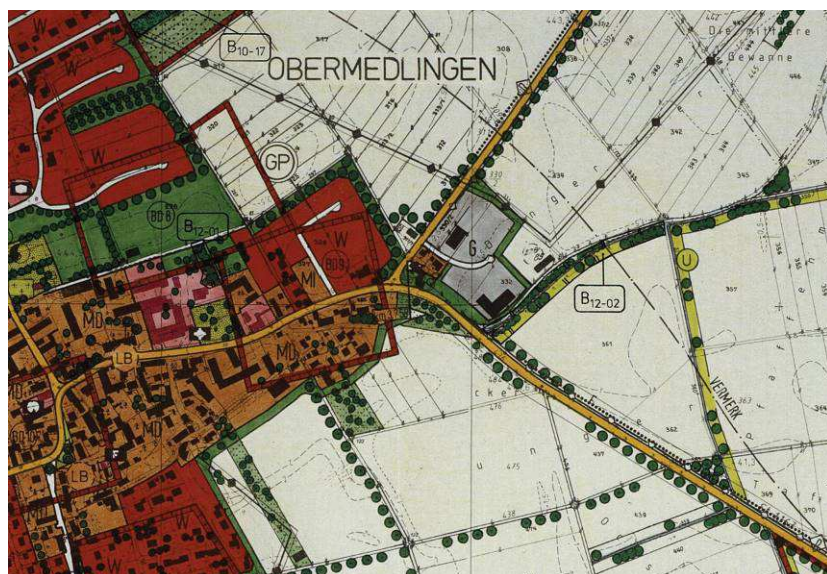
Alternative Standorte zum Plangebiet wurden nicht untersucht, da es sich bei der Planung um die Entwicklung einer vorhandenen Bebauung handelt.

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.

Die Straße „An der Linde“ (Fl.Nr. 346, Gemarkung Obermedlingen, Teilfläche) wird als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen.

Bei dieser Straße handelt es sich allerdings um einen Feld- und Waldweg, der als solcher erhalten bleiben soll.

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.

Zudem ist eine rechtliche Sicherung durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB in Form eines Geh- und Fahrtrechts zugunsten der Allgemeinheit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (= Freistaat Bayern) erforderlich.

Diese dingliche Doppelsicherung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§30 Abs. 1 BauGB).

Darüber hinaus ist dringend zu empfehlen, auch entsprechende Dienstbarkeiten für die leitungsgebundene Erschließung einzutragen.



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

Da bei der Privatstraße keine Wendeanlage für ein Müllfahrzeug vorgesehen ist, müssen die Mülltonnen bei Bedarf zur Untermedlinger Straße gestellt werden. Zur Hauptstraße (Kreisstraße DLG 29) im Südwesten erfolgt keine unmittelbare verkehrstechnische Anbindung.

In den Einmündungsbereichen zur Kreisstraße und zur Untermedlinger Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtdreiecke freizuhalten. Dabei werden in Abhängigkeit von der jeweiligen planmäßigen Geschwindigkeit folgende Abmessungen zu Grunde gelegt:

- 50 km|h: Sichtdreieck 70|3 m (innerorts)
- 70 km|h: Sichtdreieck 110|3 m (Ortsrand; Ortsschild ca. 30-40 m außerhalb der Einmündung; „ausrollender Verkehr“ bei Einfahrt in den Ort)
- 100 km|h: Sichtdreieck 200|6 m (außerorts)

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 250 m² je Einzelhaus bzw. 125 m² 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 ²	326 m ²	0,27	0,55
555 m ²	165 m ²	0,30	0,59
388 m ²	84 m ²	0,22	0,43
1.161 m ²	154 m ²	0,13	0,27
1.174 m ²	237 m ²	0,20	0,40
GE:			
14.257 m ²	6.692 m ²	0,47	
GE:			
14.257 m ²	7.715 m ²		0,54

Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude

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

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, sieh 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).

Immissionsschutz - Schall

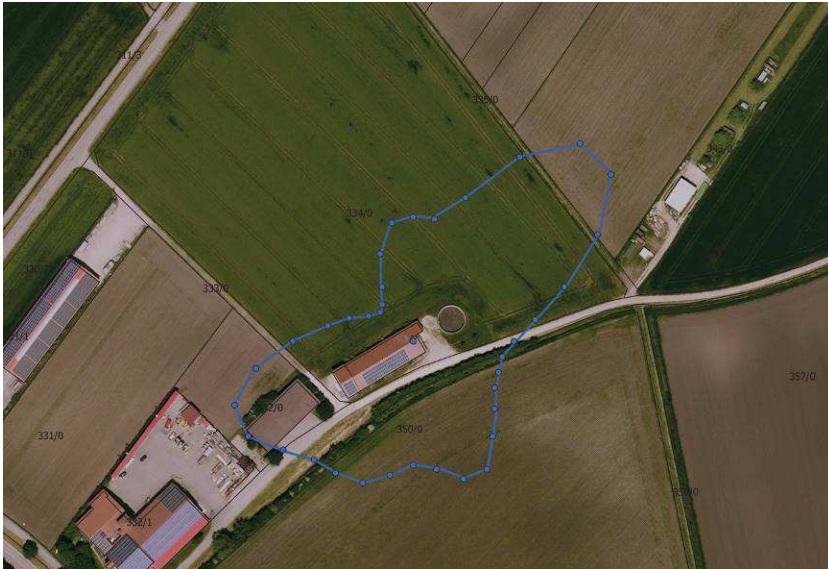
Auf Grund der vorhandenen Nutzungen sieht die Planung das GE direkt neben dem WA vor, getrennt nur durch eine Erschließungsstraße, jedoch ohne weitere Puffernutzung. Um sicher zu stellen, dass insbesondere die Wohnnutzung ausreichend vor schädlichen Immissionen geschützt wird, wurde ein Schallgutachten erstellt. Dabei wurde neben dem Gewerbelärm auch der Straßenverkehrslärm durch die Hauptstraße (**Kreisstraße DLG 29**) 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

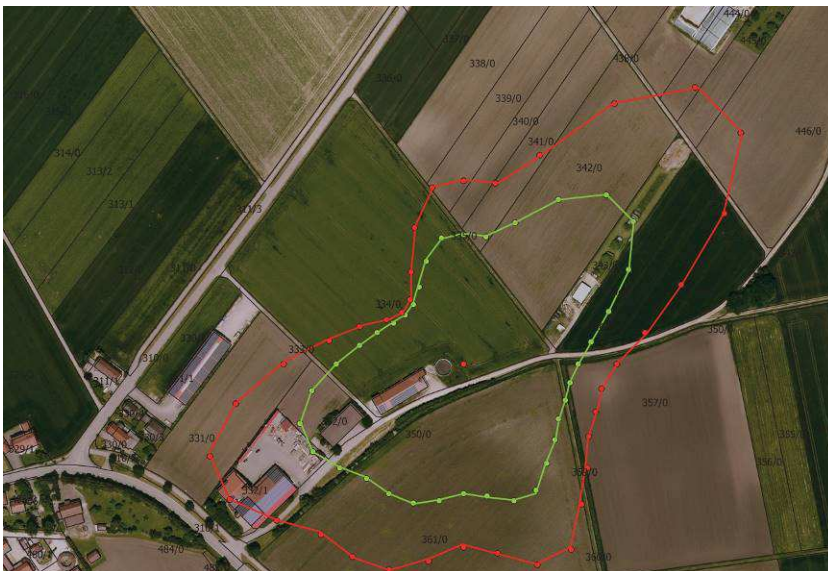
Im Osten des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Lagerhalle und Schweinemaststall). Um eine unzumutbare Beeinträchtigung der Gewerbe und der Wohnnutzung durch die Schweinemast, wurde vom Landratsamt Dillingen bereits eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Geruchsstunden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

Dabei wurde die vorhandene, genehmigte Nutzung untersucht (500 Mastschweine mit zentralem Abluftkamin). Die blaue Linie zeigt die erforderlichen Abstände zu Gewerbe- und Dorfgemeinschaftsflächen, 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.

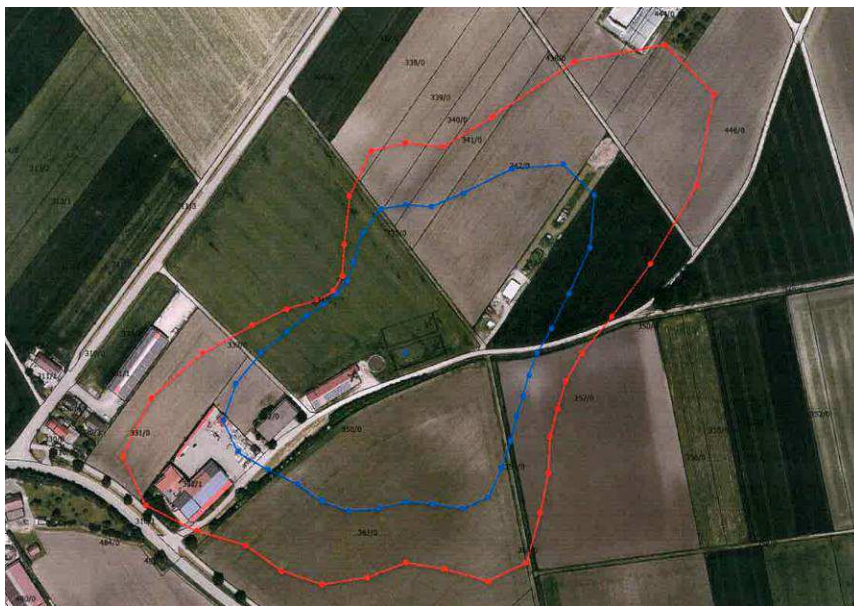


Abstandslinien Erweiterung auf 1.000 Mastplätze Landratsamt Dillingen | ohne Maßstab

Darüber hinaus wurde vom Landratsamt Dillingen, Fachbereich Immissionsschutz, auch eine Erweiterung auf 1.500 Mastplätze untersucht:

„Erfolgt die Betriebserweiterung auf 1500 Mastschweine durch die Errichtung eines oder mehrerer Stallgebäude östlich des bestehenden Maststalles, mit Abluftführung über zentrale Abluftkamine im Osten des jeweiligen Stallgebäudes, so kann dieser Betriebserweiterung aus immissionsschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.

Im geplanten Wohngebiet wird in Teilbereichen die Geruchstundenhäufigkeit von 10 % geringfügig überschritten. Die etwas genauere Abstandsbestimmung nach den Bestimmungen der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) führt regelmäßig zu etwas geringeren Mindestabständen als die Berechnungen nach der Richtlinie VDI 3894 Bl. 2. Zusätzlich kann bei Wohngebieten in Ortsrandlage eine geringfügige Überschreitung der 10 % Geruchstundenhäufigkeit geduldet werden. Es wird nicht in Abrede gestellt, dass Geruchseinwirkungen mit 10 % Geruchstundenhäufigkeit an Wohnhäusern als äußerst belästigend empfunden werden können, aber zu dulden sind.“



Abstandslinien Erweiterung auf 1.500 Mastplätze 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.

Als Ausgleichsflächen wurden in Abstimmung mit der UNB zwei Flächen ausgewählt:

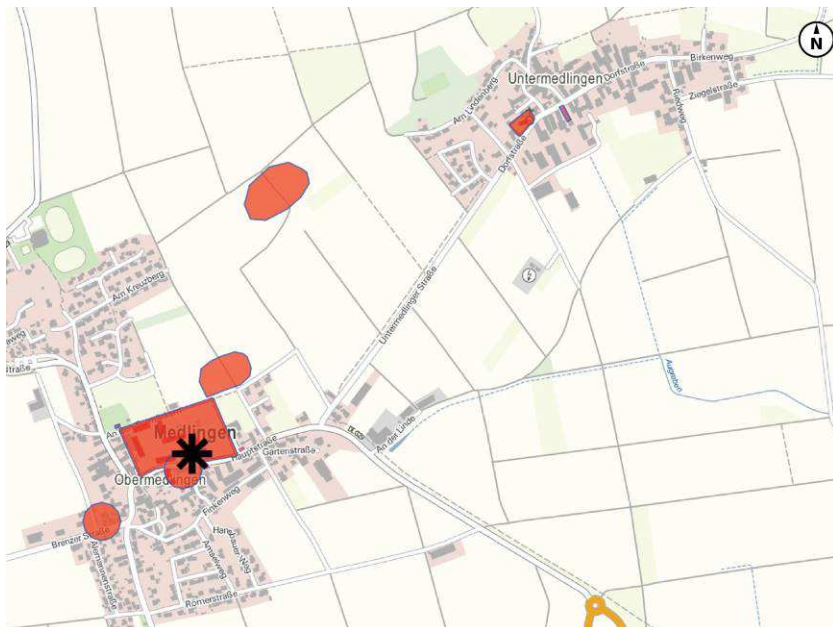
Fl.Nr. 1371|5, Gemarkung Obermedlingen (Teilfläche) sowie Fl.Nr. 137, Gemarkung Untermedlingen (Teilfläche).

Nähere Angaben hierzu finden sich im Umweltbericht.

Beide Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde Medlingen.

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 ²	56,2 %
Bauflächen WA	4.471 m ²	17,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.916 m ²	7,6 %
Privatstraßen	1.074 m ²	4,2 %
Private Grünflächen	3.658 m ²	14,4 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	25.376 m²	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.