

08.03.2018
MOSER + ZIEGELBAUER
 ARCHITEKTUR UND STADTEBAU GMBH
 MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
 TELEFON 09081/29018-0 TELEFAX 09081/29018-19
 ARCHITECTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE



SUSANNE MOSER-KNOCK
 DIPLOM-INGENIEURIN UNV.
 ARCHITECTIN
 STADTPLANERIN
 ANTON ZIEGELBAUER
 DIPLOM-INGENIEUR (FH)
 ARCHITECT B.A.
 STADTPLANER

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung.

GEMEINDE MEDLINGEN
 ORTSTEIL UNTERMEDLINGEN
 LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU
 BEBAUUNGSPLAN
 "AM LINDESBERG"
 1. ÄNDERUNG

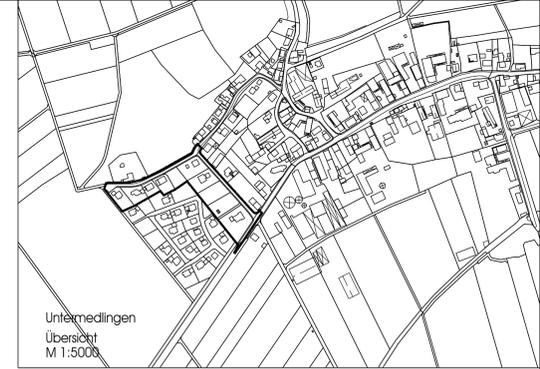
Festsetzungen
 gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
 Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 davon 1 Vollgeschoss bis zur Fassade
 1 Vollgeschoss im Dachraum
 Untergeschosse sind so zu gestalten, dass sie nicht als Vollgeschosse zählen. Auf Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen:
 "Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO fort."
 Dort steht:
 "Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."
 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 davon 1 Vollgeschoss im Untergeschoss
 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss
 1 Vollgeschoss im Dachraum
 Grundflächenzahl 0,4
 Geschosflächenzahl 0,8
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 Untergeordnete Nebenanlagen bis zu 75 m² Bruttoarbeitsinhalt können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings nur im rückwärtigen Bereich, nicht zu Straße hin.
 Die Regelabstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.
- 4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)**
 - 4.1 Gestaltung der Dächer**
 Hauptfächung zwingend parallel zum Hang, in Ost-West-Richtung
 Abweichungen von ± 5° sind zulässig
 Satteldach, Dachneigung 28-48 Grad
 ausschließlich matte (nicht glänzende) naturrote bis rotbraune Schuppendeckung (Eingaben sind nur mit matter Oberfläche zulässig)
 max. Dachüberstand an der Traufe: 0,6 m ohne Dachrinne
 max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,5 m
 Dachaufbauten in der Form von Schleppegäuben, Giebelgäuben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtaufänge je Dachseite nicht überschreiten.
 Die Breite einer einzelnen Gaube darf bei Giebelgäuben max. 2,00 m und bei Schleppegäuben max. 2,60 m betragen. First- oder Ansatzpunkt der Gäuben muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
 Die Gäuben sind mindestens 2,00 m vom Ortsgang zurückzusetzen.
 Bei allen Dachaufbauten mit Satteldach ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
 Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig.
 Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.
 Bei Garagen und sämtlichen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

- 4.2 Höhenlage**
 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
 WH 4,50
 Die Wände der Hauptgebäude: 4,50 m
 Die Wände der Hauptgebäude an der Traufseite darf höchstens 4,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Die Wände der Nebengebäude (Garagen und Nebenanlagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans:
 Die Wände der Nebengebäude an der Traufseite darf höchstens 4,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf höchstens 10,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Dachfirst.
 Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss darf höchstens 0,30 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der nordöstlichen Grundstücksecke.
 Alle Gebäude sind mit Außenputz und mit einer Holzfassade in hellem Farbton (keine Blockbauweise!) auszuführen.
 Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
 Die Hauptgebäude müssen in Frischlicht längsrechteckig sein. Das Verhältnis Breite zu Länge darf höchstens 4:5 betragen.
- 4.3 Gestaltung der ungebauten Flächen, Einfriedungen**
 Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune oder Hecken abgegrenzt werden.
 Einfriedungsmauern und -palisaden sind nicht zugelassen.
 Für die zulässigen Einfriedungen gilt:
 Sie sind zur Straße hin als senkrechte Holzlattenzäune, Doppelstabmatten- oder Metallgitterzäune herzustellen;
 Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,30 m,
 maximale Sockelhöhe 30 cm.
 Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht geschlossen wirken, sondern müssen insgesamt eine durchsichtige Gestaltung aufweisen.
 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.
 Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Wege sind mit wasser-durchlässigen, offeneren Belägen (z.B. eingeschamte Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen o. ä.) herzustellen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Die Verwendung von Asphalt, Beton oder Verbundpflaster mit Fugenbreiten kleiner 0,5 cm o. ä. sind aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.
 Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein grobkörniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 Das natürliche Gelände darf grundsätzlich nicht wesentlich verändert werden.
 Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nur bis max. 100 cm erfolgen. An den Grundstücksgrenzen dürfen keine Höhengsprünge entstehen.
- 5. Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Sichtdreieck mit Maßzahlen
 Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden.
 Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.
- 6. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung**
 Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Dazu bedarf es der Genehmigung der Gemeinde. Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.
 Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnissfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWfrei) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (RENEW) zu beachten.
 Die Energie- und Fernmeldeversorgung soll nur über Erdleitungen erfolgen.
 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 3,0 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
 20 KV-Kabel der EnBW ODR

- 7. Sonstige Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Maßzahlen in Meter
 z.B. 15 5
 z.B. 120/1
 z.B. 448,0
- 8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 Höhenlinien mit Angaben ü. NN
 Gebäude bestehend
 Vorschlag für zu errichtende Gebäude
 Anliegerstraße (unverbindliche Darstellung)
 Trennung der Verkehrsarten
 - Fahrbahn
 - Gehweg
 Anliegerstraße (unverbindliche Darstellung)
 Trennung der Verkehrsarten
 - Fahrbahn
 - Grünstreifen
 Parzellennummerierung
 Empfehlung für Garagenzufahrt



Die Gemeinde Medlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, des Art. 79, Abs. 1, Nr. 1 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "Am Lindesberg" - 1. Änderung als Satzung.

Satzung
 § 1
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 08.03.2018 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2
 Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
 Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Am Lindesberg" seine Rechtsgültigkeit.

- VERFAHREN**
- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - b) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - c) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - d) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Medlingen, den
- Stefan Taglang, 1. Bürgermeister
- e) Ausgefertigt
 Medlingen, den
- Stefan Taglang, 1. Bürgermeister
- f) Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Medlingen, den
- Stefan Taglang, 1. Bürgermeister

GEMEINDE MEDLINGEN
 ORTSTEIL UNTERMEDLINGEN
 LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU
 BEBAUUNGSPLAN
 "AM LINDESBERG"
 1. ÄNDERUNG