



Markt Dirlewang

3. Änderung des Bebauungsplanes „Dirlewang Nord“

Fassung: 15.07.2024

Bestandteile

1. Planzeichnung M 1:500 / Festsetzungen durch Planzeichen
2. Textteil mit
 - I Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - II Begründung
 - III Verfahrensvermerke

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



I Satzung

Der Markt Dirlawang erlässt aufgrund der §§ 2, 8,9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan Dirlawang „Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 09.06.1994, sowie der 1. Änderung vom 15.05.1995 und der 2. Änderung vom 10.10.1995. Zusätzlich besteht er aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dirlawang Nord“ mit der beigefügten Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Änderungen

- A.1. Das Maß der baulichen Nutzung im Baufeld 29 wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt (II). Ein Kniestock ist bei zwei Vollgeschossen nicht zulässig. Als Nutzungsziffer wird im Baufeld 29 eine GRZ von maximal 0,4 und eine **GFZ von maximal 0,7** festgesetzt.
Die Firsthöhe im Baufeld 29 darf max. 8,50 m betragen, gemessen vom **Fertigfußboden (FFB)** Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.
Die Traufhöhe im Baufeld 29 darf max. 6,00 m betragen.
Für die im Bebauungsplan vorgesehene Grenzbebauung mit Fenstern im Baufeld 29 ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.
- A.2. Bei § 3 Maß der baulichen Nutzung wird der Punkt 3.1 durch nachfolgende Festsetzung ersetzt:
Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 (1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und 3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bezeichneten Anlagen um **0,2** überschritten werden.
- A.3. Dachausbauten sind zulässig. Bei Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + D) wird der Kniestock auf max. 1,90 m, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Obergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenfassade mit der Unterkante der Dachhaut, festgesetzt.



- A.4 Der § 5 Gestaltung der Gebäude, Punkt 1. Dachneigung wird ergänzt, wie folgt:
Für Gebäude mit II-Bebauung in Parzelle 29 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 40° zulässig.
- A.5 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude entfällt der Punkt 5. Dachüberstand.
- A.6 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude wird der Punkt 6. Außengestaltung durch nachfolgende Festsetzung ersetzt:
Die Außenfassaden sind mit hellem Putz bzw. bei Holzfassaden naturbelassen oder mit holztypischen Farben zu versehen. Grelle Anstriche sind unzulässig.
- A.7 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude entfällt der Punkt 9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
- A.8 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude entfällt der Punkt 10 - Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20% länger als die Giebelseite geplant werden.
- A.9 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude entfällt unter Punkt 11 - Schräge Dachanschnitte sind unzulässig sowie die Festsetzung, dass negative Dacheinschnitte nicht zulässig sind. Ferner wird der Punkt Liegende Dachfenster wie folgt ersetzt:
Liegende Dachfenster können eingebaut werden.
- A.10 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude entfällt der Punkt 13 - Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten.
- A.11 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude wird Punkt 14 durch nachfolgende Festsetzung ergänzt:
Übergänge zwischen den Dachböden im Baufeld 29 werden nicht als Quergiebel gewertet. Die Dachneigung darf in diesem Bereich von der des Hauptgebäudes abweichen.
- A.12 Bei § 6 Garagen und Nebengebäude / Stellplätze entfällt der Punkt 4 - Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
Ebenso entfällt Punkt 5 – Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäude vorgeschrieben.
- A.13 Bei § 8 Aufschüttungen und Abgrabungen wird unter Punkt 2. Folgendes ergänzt:
Lichtgräben für Kellerfenster sind zulässig.
- A.14 Bei § 11 Immissionsschutz wird unter Punkt 2. Folgendes ergänzt:
Im Baufeld 29 dürfen Ruhe- und Aufenthaltsräume auch auf der dem Lärmschutzwall zugewandten Seite liegen.
Die Emissionen der nahegelegenen Sportstätten sind zu dulden.

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler und Partner Ingenieure (Projekt-Nr.: 070-01834) vom 14.05.2024 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.



A.15 Bei § 11 Immissionsschutz wird Punkt 5. ergänzt:

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

A.16 § 13 Denkmalschutz:

- Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
- 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 Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke, 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.
- Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.



A.17 § 14 Hinweise:

Müllentsorgung

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die gelben Tonnen der Grundstücke im Bereich der Stichstraße sind im Bereich der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Stelle zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll vorzugsweise im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage der Stadt Mindelheim zugeleitet.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen. Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.



II Begründung

1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Dirlewang „Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 09.06.1994, sowie der 1. Änderung vom 15.05.1995 und der 2. Änderung vom 10.10.1995.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Bereich des Baufeldes 29 soll die Möglichkeit der Erweiterung und der Nachverdichtung für den konkreten Bedarf der Familie des Eigentümers geschaffen werden.

Durch die Bebauung des Baufeldes 29 mit einem Anbau mit einem zusätzlichen Dachgiebel wird die gemeinschaftliche Errichtung eines Wohngebäudes von zwei Generationen ermöglicht. Das Baufenster wird hierzu geringfügig angepasst.

Die geplante Bebauung ist nur möglich, wenn der Eigentümer des östlich angrenzenden Flurstückes Nr. 663 (Markt Dirlewang), Sportanlage, einer entsprechenden Übernahme der Abstandsflächen zustimmt.

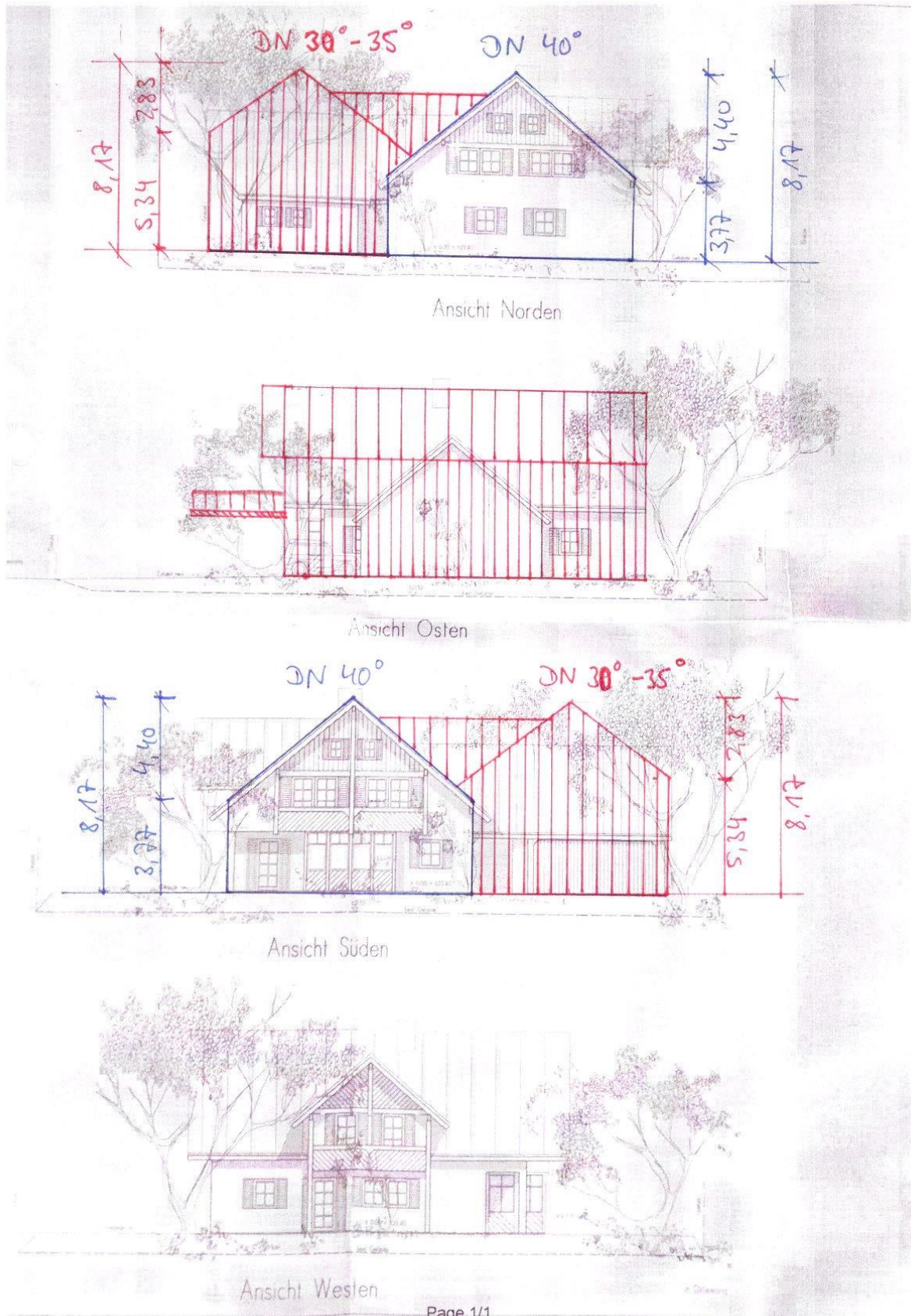
Um den Zielen einer flächensparenden Bebauung im Bereich des Baufeldes nachzukommen, soll das Maß der baulichen Nutzung auf maximal zwei Vollgeschoße mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8,50 m angepasst werden. Als Nutzungsziffer wird im Baufeld 29 eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal **0,7** festgesetzt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Dirlewang das Ziel der Schaffung von flächensparendem Wohnraum mit einer gezielten Nachverdichtung.



Planskizze Baufeld 29:





3 Bestandssituation für Natur und Umwelt

- 3.1 Realnutzung
Die Flur-Nr. 663/20 ist im Bestand bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut.
- 3.2 Schutzgebiete
Schutzgebiete und Vorkommen streng geschützter Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- 3.3 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- 3.4 Wasser
Das Baugebiet liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.
- 3.5 Klima und Luft
Bei der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Bebauung ist keine merkliche Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.
- 3.6 Mensch
Die Fläche hat keine Naherholungs- oder Freizeitfunktion. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- 3.7 Immissionen
In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.
- Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten - insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B. die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen sowie landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.
- 3.8 Landschaftsbild
Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.



4 Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland zu schaffen, entwickelt und entsprechend festgesetzt.
Da auch in anderen neueren Bebauungsplänen die Baufelder mit 2 Vollgeschoßen bebaut werden dürfen, und diese Planungsvorgaben aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs inzwischen in den meisten vergleichbaren Bebauungsplänen vorgesehen werden, soll diese Festsetzung für das zu beplanende Flurstück auch angepasst werden.
- 4.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.
- 4.3 Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-**Fertigfußböden (FFB)** bestimmt die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E + D), als auch zweigeschossige Gebäude (II) mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Diese sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert.
- 4.4 Die Firstrichtung wird entsprechend der Vorgaben für den Bestand und die Nachbargrundstücke ausgerichtet.
- 4.5 Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden der aktuellen Entwicklung der Gebäudegestaltung in Baugebieten angepasst.
- 4.6 Die Festsetzungen unter §5 Punkt 10. und Punkt 13. entfallen. Durch den Entfall wird ein Anbau mit einem zweiten Dachgiebel ermöglicht.



III **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat des Marktes Dirlawang hat in der Sitzung vom 10.11.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dirlawang Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.05.2023 bis 14.06.2023 durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am 10.05.2023 hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom 05.05.2023 um Stellungnahme bis 14.06.2023 gebeten.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dirlawang Nord“ in der Fassung vom wurde mit den beschlossenen Änderungen am gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dirlawang Nord“ in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
2. Der Gemeinderat des Marktes Dirlawang hat in der Sitzung vom der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dirlawang Nord“ in der Fassung vom gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dirlawang, den,

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)

3. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Dirlawang Nord“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten (§10 Abs 3 Satz 4 BauGB).
4. Der Bebauungsplan wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der VG Dirlawang Zimmer 14 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Dirlawang, den,

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Dirlawang.

Markt Rettenbach, den 15.07.2024,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de