



Markt Dirlewang

3. Änderung des Bebauungsplanes „Dirlewang Nord“

Fassung: 28.03.2023

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 Dirlewang erlässt aufgrund der §§ 2, 8,9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S.663) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S.82) folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

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. Zusätzlich besteht er aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dirlewang 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 0,6 festgesetzt.
Die Firsthöhe im Baufeld 29 darf max. 8,50 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) 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. 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.3 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.4 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude entfällt der Punkt 5. Dachüberstand.
- A.5 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.6 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude entfällt der Punkt 10. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20% länger als die Giebelseite geplant werden.
- A.7 Bei § 5 Gestaltung der Gebäude entfällt der Punkt 13. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten.
- A.8 Bei § 6 Garagen und Nebengebäude / Stellplätze entfällt der Punkt 4.: Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
- A.9 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.



II Begründung

1 Ziele und Zwecke der Planung

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.

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 Dirlawang), Sportanlage, einer entsprechenden Übernahme der Abstandsflächen zustimmt.

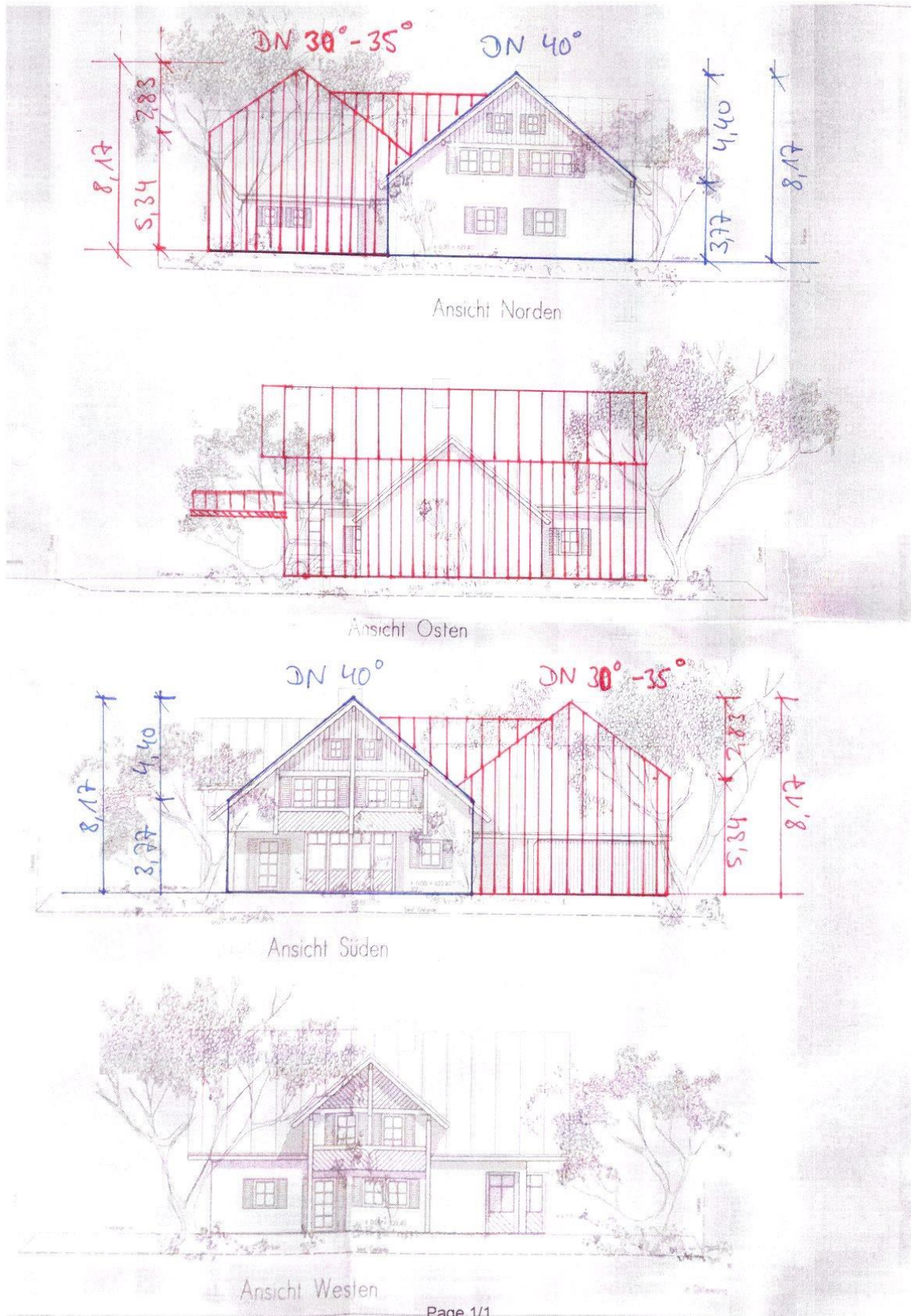
Um den Zielen einer flächensparenden Bebauung im Bereich des Baufeldes nachzukommen, soll das Maß der baulichen Nutzung auf maximal zwei Vollgeschoße mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8,50 m angepasst werden. Als Nutzungsziffer wird im Baufeld 29 eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,6 festgesetzt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt der Markt Dirlawang 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-Rohfußböden (RFB) 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 Dirlewang hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang 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 bis durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang 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 „Dirlewang Nord“ in der Fassung vom mit Schreiben vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
2. Der Gemeinderat des Marktes Dirlewang hat in der Sitzung vom der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang Nord“ in der Fassung vom gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dirlewang, den,

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)

3. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Dirlewang 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 Dirlewang Zimmer 14 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Dirlewang, den,

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag des Marktes Dirlawang.

Markt Rettenbach, den 28.03.2023,

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