



# Markt Dirlewang

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Altensteig-West I“

Fassung: 21.01.2025

### 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 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 „Altensteig-West I“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 10.09.1974, sowie der 1. Änderung vom 30.09.1976.

Zusätzlich besteht er aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Altensteig-West I“ mit der beigefügten Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

### § 2 Änderungen

- A.1. § 3 Das Maß der baulichen Nutzung  
In der Flur-Nr. 270 wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bestimmt (II). Die Firsthöhe auf der Flur-Nr.270 darf max. 8,50 m betragen, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube.  
Die Traufhöhe auf der Flur-Nr. 270 darf max. 6,00 m betragen.  
Eine Bebauung der Flur-Nr. 270 mit 2 Wohngebäuden ist zulässig.
- A.2. § 4 Abstandsflächen  
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauptgebäude ist nicht zulässig.
- A.3. § 8 Dachaufbauten und Eindeckung  
Bei Gebäuden mit Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche ist ein Blechdach zulässig.
- A.4. § 11 Garagen und sonstige Nebengebäude  
Absatz (1) entfällt.
- A.5. Der § 12 wird wie folgt ersetzt:  
Gestaltung der Gebäude  
Die Außenfassaden sind mit hellem Putz bzw. bei Holzfassaden naturbelassen oder mit holztypischen Farben zu versehen. Grelle Anstriche sind unzulässig.



A.6. § 16 Immissionsschutz:

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

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

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

A.7. § 17 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.8. § 18 Hinweise:

**Müllentsorgung**

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die gelben Tonnen der Grundstücke 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 „Altensteig-West I“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 10.09.1974, sowie der 1. Änderung vom 30.09.1976.

Zusätzlich besteht er aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Altensteig-West I“ mit der beigefügten Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Bereich der Flur-Nr. 270 soll die Möglichkeit der Erweiterung und der Nachverdichtung für den konkreten Bedarf der Familie des Eigentümers geschaffen werden.

Durch die Bebauung der Flur-Nr. 270 mit einem zusätzlichen freistehenden Baukörper wird die gemeinschaftliche Nutzung des Flurstückes von zwei Generationen ermöglicht. In der Planzeichnung ist ein Baufenster mit 3 m Grenzabstand von der Ost-, Nord- und Westgrenze eingezeichnet. Die südliche Bauchgrenze bleibt wie im Bestand eingezeichnet. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauptgebäude ist nicht zulässig.

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.

### **2 Planungsrechtliche Voraussetzung**

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

### **3 Bestandssituation für Natur und Umwelt**

#### **3.1 Realnutzung**

Die Flur-Nr. 270, Gemarkung Altensteig, 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 landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung 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 einem oder zwei 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 ist, wie im Bestand, frei wählbar.



### III    **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat des Marktes Dirlwang hat in der Sitzung vom 11.09.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Altensteig-West I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Bekanntmachung vom 19.11.2024 am 19.11.2024 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 19.11.2024 bis 20.12.2024 durchgeführt. Hierauf wurde für die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am 19.11.2024 hingewiesen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Schreiben vom 19.11.2024 um Stellungnahme bis 20.12.2024 gebeten.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Altensteig-West I“ in der Fassung vom 02.10.2024 wurde mit den beschlossenen Änderungen am 21.01.2025 gebilligt.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger zum Entwurf der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplans „Altensteig-West I“ in der Fassung vom ..... mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Der Gemeinderat des Marktes Dirlwang hat in der Sitzung vom ..... der 2. Änderung des Bebauungsplans „Altensteig-West I“ in der Fassung vom ..... gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dirlwang, den ....., .....

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)



6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Altensteig-West I“ 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).
7. Der Bebauungsplan wird seit diesem Zeitpunkt während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der VG Dirlawang Zimmer 14 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Dirlewang, den ....., .....

1. Bürgermeister Alois Mayer

(Siegel)

**Planverfasser:**

Gefertigt im Auftrag des Marktes Dirlawang.

Markt Rettenbach, den 21.01.2025, .....

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