

BEBAUUNGSPLAN „WA ANGERBERG“ ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 4

Träger der Planungshoheit:

Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen



Tel.: 09932 / 403-0
Fax: 09932 / 403-175

www.osterhofen.de
Email: info@osterhofen.de

Stadt Osterhofen, den 17.09.2024

Thomas Etschmann (Erster Bürgermeister)

Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER Architekten
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9099752
Mail: ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, den 17.09.2023

Jochen Seidl (Architekt)

Inhalt

1	Änderungen durch Deckblatt Nr. 4.....	3
1.1	Änderungsinhalt.....	3
1.2	Lage.....	3
1.3	Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen	3
1.4	Anlass der Änderung.....	5
1.5	Künftige Festsetzungen.....	5
2	Begründung der Änderung.....	5

1 Änderungen durch Deckblatt Nr. 4

1.1 Änderungsinhalt

Änderung von Punkt 4.2.2
Künftig sollen auch Flachdächer zugelassen werden.

Änderung von Punkt 4.2.3
Künftig sollen auch Foliendächer bei Flachdächern zugelassen werden.

Änderung von Punkt 4.2.4
Dachneigung für geneigte Dachflächen

1.2 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Angerberg“ liegt zentral in Altenmarkt. Die meisten Grundstücke sind bereits bebaut. Von den ursprünglich ausgewiesenen 13 Parzellen sind zur Zeit noch fünf Grundstücke unbebaut.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich, BayernAtlas

1.3 Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind „bei architektonisch einwandfreier Gestaltung“ sämtliche Dachformen zulässig. Nicht zulässig sind jedoch Flachdächer und gewölbte Dachflächen.

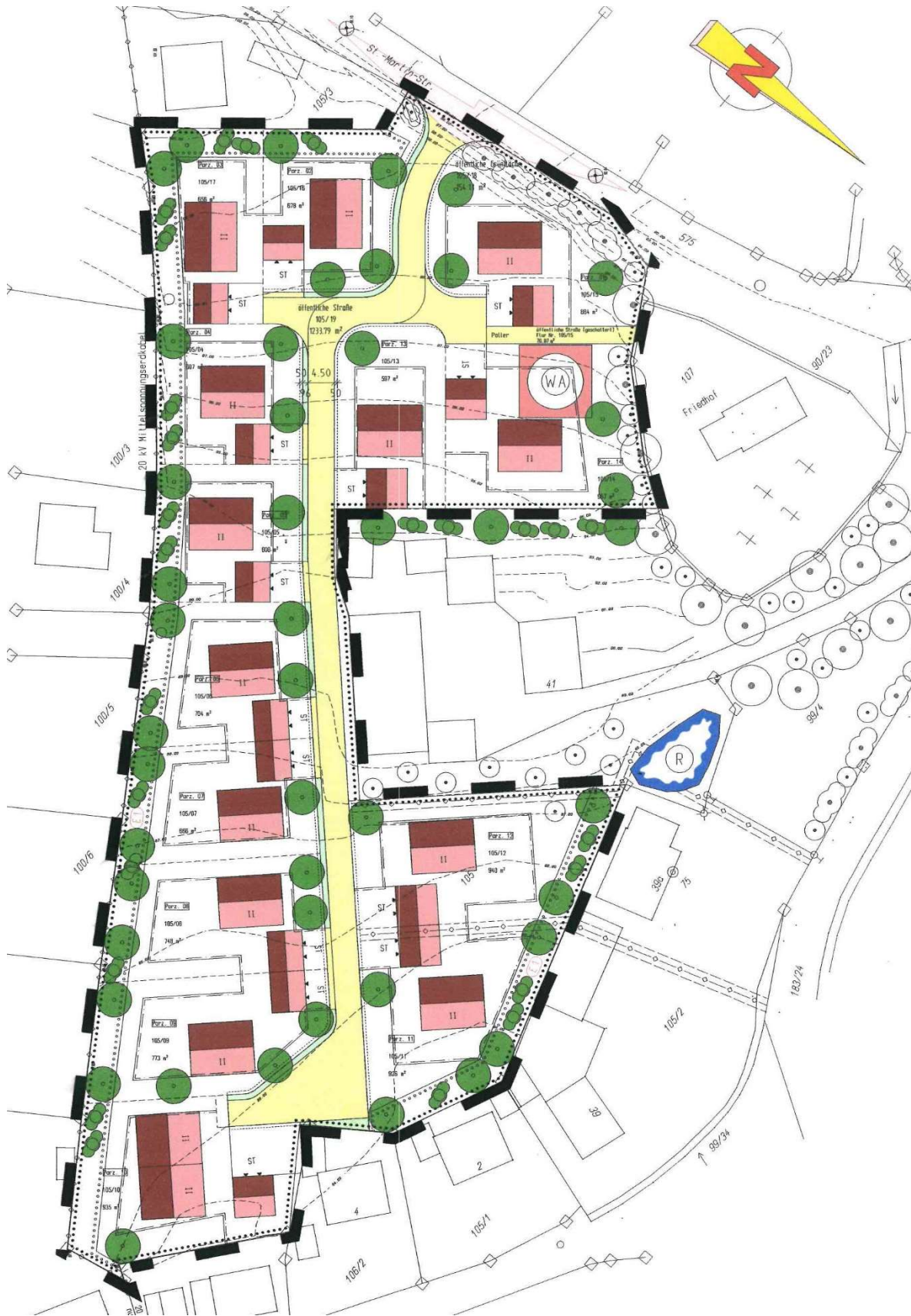


Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan

1.4 Anlass der Änderung

Derzeit gibt es einen Bauwerber für die Parzelle Nr. 2 mit der Flurnummer 105/9. Im Rahmen der Planung beabsichtigt dieser die Errichtung eines begrünten Flachdaches. Dieser Umstand gibt Anlass zur Überarbeitung des Bebauungsplans „Angerberg“ mit Deckblatt Nr. 4.

1.5 Künftige Festsetzungen

Unter Punkt 4.2.2 sollen zukünftig auch Flachdächer zugelassen werden. Die Formulierung von Punkt 4.2.2 der textlichen Festsetzungen lautet künftig:

„Die Dachform ist bei architektonisch einwandfreier Gestaltung frei. Nicht zulässig sind jedoch gewölbte Dachflächen.“

Unter Punkt 4.2.3 sollen Folien für Flachdächer zugelassen werden. Die Formulierung von Punkt 4.2.3 der textlichen Festsetzungen lautet künftig:

„Die Dachdeckung ist freigestellt, jedoch schwarze Eindeckungen, Folien bei geneigten Dächern oder Wellplatten sind nicht zulässig.“

Unter Punkt 4.2.4 soll die angegebene Dachneigung explizit nur für geneigte Dächer gelten. Die Formulierung von Punkt 4.2.4 der textlichen Festsetzungen lautet künftig:

„Die geforderte Dachneigung beträgt bei geneigten Dächern 18° bis 38°.“

Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

2 Begründung der Änderung

Der Ausschluss von Flachdächern ist nicht mehr zeitgemäß. Begrünte Flachdächer erfreuen sich aufgrund des zunehmenden ökologischen Bewusstseins in der Bevölkerung immer größerer Beliebtheit und sind auch seitens der Bauleitplanung – wo möglich – zu begünstigen. Die Gründe für die Ausführung von begrünten Flachdächern lassen sich wie folgt darstellen:

- 1) Ein Gründach speichert Regenwasser. Zusätzlich wird, bedingt durch den Aufbau, Niederschlagswasser gepuffert. Somit erfolgt die Abgabe von Wasser aus Niederschlägen an das Kanalnetz in vermindertem Maße, bzw. zeitverzögert. Dieser Umstand sorgt für eine Entlastung des Kanalnetzes bei starken Niederschlägen und trägt in erheblichem Maße dazu bei, Überschwemmungen zu verhindern.
- 2) Eine extensive Dachbegrünung in gemischter Ausführung (Sedum, Blumen, Gräser, etc.) schafft neue Lebensräume für Insekten. So locken die Blumen z. B. Bienen an, versorgen diese mit Nahrung und leisten somit einen wertvollen aktiven Beitrag zur Verminderung des Bienensterbens.
- 3) Der Gründachaufbau dient als zusätzlicher Klimapuffer. So wird im Sommer eine Aufheizung der darunter liegenden Räume vermindert, während im Winter durch die wärmedämmenden Eigenschaften die Gebäudeheizung etwas entlastet wird.

Die überarbeiteten Festsetzungen des Deckblattes 4 zum Bebauungsplan „Angerberg“ sollen explizit für sämtliche im Geltungsbereich befindlichen Parzellen gelten, um gleiches Recht für alle Bauwerber zu schaffen und auch bei Sanierungs- und Umbauarbeiten die Ausführung von Flachdächern zu ermöglichen.