

# 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](http://www.osterhofen.de)  
Email: [info@osterhofen.de](mailto:info@osterhofen.de)

Stadt Osterhofen, den 20.11.2024

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](mailto:ao@seidl-ortner.de)

Osterhofen, den 20.11.2024

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 im Bezug auf Dachformen

## 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.

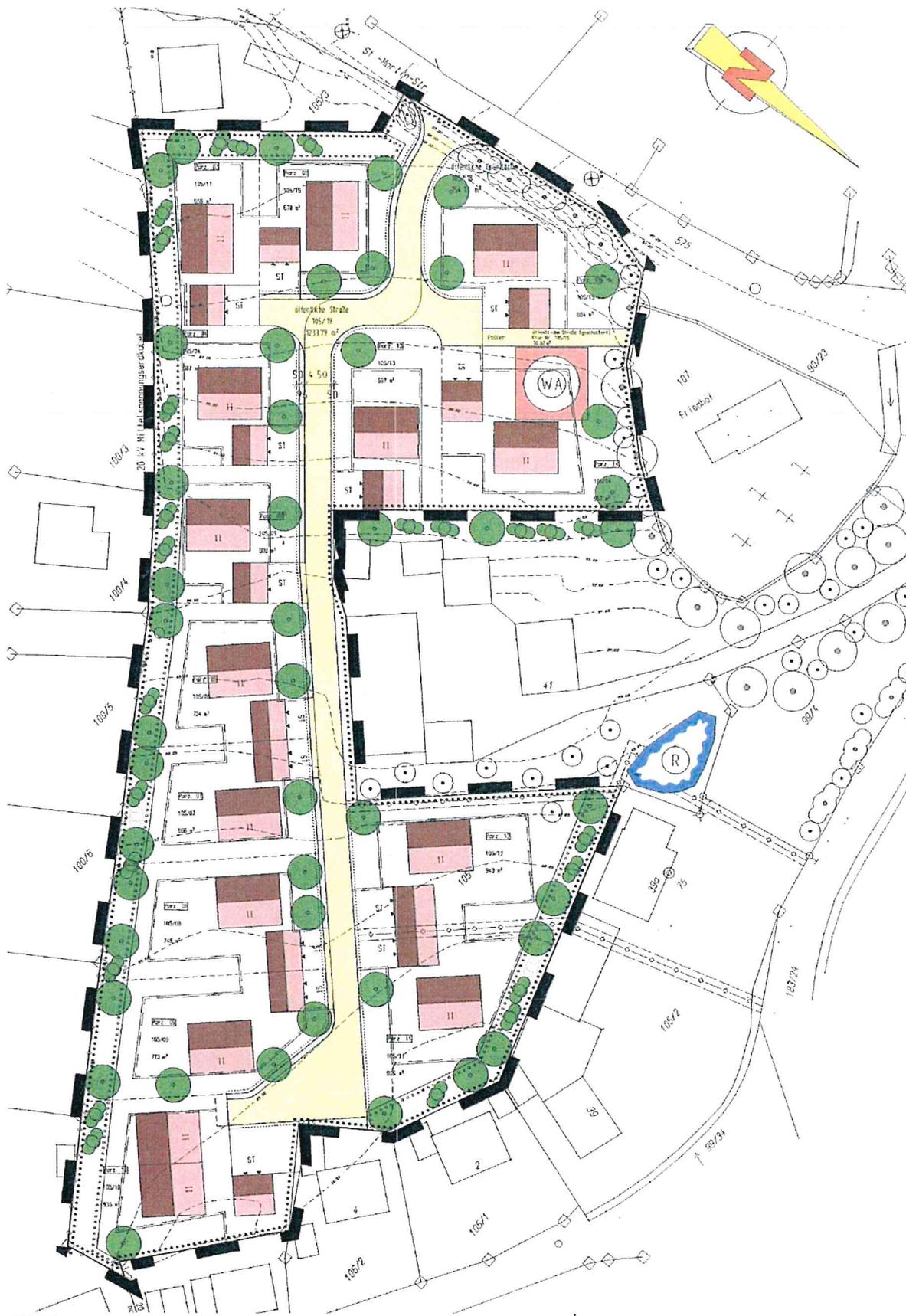


Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan

## 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:

„Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer“

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

„Bei Sattel-, Walm- und Pultdächern:

Zulässig sind kleinformatische Deckungen in gedeckten, matten Rot-, Braun- und Grautönen. Ebenso zulässig sind nichtspiegelnde Blechbahnendeckungen.

Bei Flachdächern:

Flachdächer sind als begrünte oder bekieste Dächer auszuführen.

Unter Punkt 4.2.4 sollen die Dachneigungen den jeweiligen Dachformen zugeordnet werden. Die Formulierung von Punkt 4.2.4 der textlichen Festsetzungen lautet künftig:

„Bei Sattel- und Walmdächern: 18° bis 38°

Bei Pultdächern: 7° bis 20°

Bei Flachdächern: bis 5°

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.

## Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss der Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom 17.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans WA Angerberg mittels Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2024 bis 21.10.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2024 bis 21.10.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.11.2024 das Deckblatt zum Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.11.2024 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Osterhofen

den, 13.11.2024



Thomas Etschmann, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt für den Bebauungsplan wurde am 20.11.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Osterhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt zum Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Osterhofen

den, 20.11.2024



Thomas Etschmann, Erster Bürgermeister



