



DB Nr. 7

Änderung des Bebauungsplanes „Baderwiesen-Nord“

Stadt Osterhofen

Entwurfsstand: 09.11.2021

Osterhofen, 10.02.2022

Liane Sedlmeier
1. Bürgermeisterin

Änderungsinhalt

Der Bebauungsplan „Baderwiesen-Nord“, rechtskräftig seit 11.01.1993 wird durch nachfolgende Änderungen überarbeitet:

Ziffer 4.1.2

Haustyp II wird wie folgt neu definiert:

Als Höchstgrenze EG + OG + DG

GRZ = 0,4 GFZ = 0,6

Ziffer 4.2.3 Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachneigung werden wie folgt ergänzt:

Bei der Ausführung von Dachgauben ist im Hinblick auf deren Dachneigung auf eine architektonisch einwandfreie Gestaltung zu achten.

Ziffer 4.2.4 Dachdeckung

Die Festsetzungen zur Dachdeckung werden wie folgt ergänzt:

Die Ausführung der Dachdeckung von Gauben kann auch in Form von Blechdächern, Flachdachbahnen bzw. begrünten Dächern erfolgen.

Ziffer 4.2.5 a Dachgauben

Die Festsetzung 4.2.5 a erhält folgende neue Fassung:

Dachgauben in der Dachfläche sind in Form von Schlepp- und Giebelgauben bei einer Neigung des Hauptdaches ab 28 ° zulässig.

Satteldachgauben müssen ein stehendes bzw. annähernd quadratisches Format aufweisen. Die Breite darf höchstens 2 m betragen. Schleppgauben sind auch als liegendes Format bis zu einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.

Der Abstand zum Ortgang muss bei liegenden Schleppgauben mindestens 2 m und bei stehenden bzw. annähernd quadratischen Gauben mindestens 1,50 m betragen. Untereinander bzw. zu Quergiebeln muss ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten werden. Dachgauben müssen deutlich (mindestens 1 m) unter dem Hauptfirst zurückbleiben.

Je Dachseite sind maximal zwei Dachgauben zulässig.

Ziffer 4.2.10 Anbauten

Die Festsetzungen zu Anbauten werden wie folgt ergänzt:

Dies gilt auch für Außentreppen zur Erschließung von Dachgeschoßen, soweit die Abstandsflächenvorschriften der BayBO 2021 eingehalten werden können.

Ziffer 6.3.1

Streichung der Definition „Zahl der Vollgeschoße = EG+DG“

Ziffer 6.3.2

Planzeichen ändern auf „II+DG“

Streichung der Definition „Zahl der Vollgeschoße = EG+OG“

Ziffer 6.3.3

Streichung der Definition „Zahl der Vollgeschoße = EG+OG+DG“

Begründung und Umweltbericht

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung, wirksam seit Februar 2021, wurden umfangreiche Erleichterungen im Hinblick auf die wohnwirtschaftliche Nutzung bislang ungenutzter Dachräume geschaffen. Damit sollte ein weiterer Beitrag zu einer maßvollen Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche geleistet werden.

Im konkreten Fall des Bebauungsplanes „Baderwiesen-Nord“, dessen Regelungsbedarf durch die bereits fast vollständige Bebauung mittlerweile obsolet geworden ist, wäre an sich die Aufhebung dieses B-Planes das geeignetste Mittel, um die eingangs genannten Ziele relativ einfach erreichen zu können. Der Bauausschuss konnte sich allerdings aufgrund einer Beschwerde aus der Anwohnerschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu einer Aufhebung nicht durchringen. Bei der Beschwerde ging es um die Befürchtung, dass durch die Aufhebung eine Verschärfung der Stellplatzsituation eintreten würde. Anlass war ein seit langem anhaltender und auch schon gerichtlich behandelter Streit, bei dem es eben genau um den Ausbau eines Dachgeschoßes ging, mit dem die Eigentümergemeinschaft des betreffenden Objektes nicht einverstanden war. Durch das vorliegende Deckblatt zum Bebauungsplan soll zwar grundsätzlich die Nutzung von Dachräumen in Gebäuden des Haustyps II zulässig werden, jedoch wird an der Festsetzung hinsichtlich max. 4 Wohneinheiten in diesen Gebäuden festgehalten, sodass sich für das umstrittene Objekt keine Änderung ergibt, nachdem dort die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen bereits ausgeschöpft ist. Daneben gelten natürlich auch noch die Vorschriften der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung, nach der für jede weitere Wohnung auch ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen ist. Gelingt dies nicht, kann im Umkehrschluss auch keine zusätzliche Wohnung errichtet werden.

Die Notwendigkeit zur Überarbeitung des Bebauungsplanes ergibt sich aus einer konkreten Anfrage eines Eigentümers, der die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen auf seinem Grundstück noch nicht ausgeschöpft hat und dazu das Dachgeschoß nutzbar machen will. Durch die Ermöglichung von Dachgauben, die nach den bisherigen Festsetzungen für den Haustyp II nicht zulässig waren, soll eine Belichtungsmöglichkeit geschaffen werden, die von Dachflächenfenstern insbesondere in den Wintermonaten nicht durchgehend gewährleistet werden kann.

Die Anzahl und Größe der Gauben war zu beschränken, so dass sie im Verhältnis zur Gesamtdachfläche untergeordnet bleiben. Die Gauben sind vom First und den seitlichen Dachrändern soweit abzusetzen, dass der Umriss des Daches und seine Randzonen optisch noch deutlich vorherrschend bleiben. Aufgrund ihrer Größe sind liegende Schleppgauben weiter vom Ortgang abzurücken.

Die Festsetzungen dienen dazu, eine architektonisch vertretbare Einbindung der Gauben in die Dachfläche sicher zu stellen und gleichzeitig die Nutzungsänderung von Dachgeschoßen zu Wohnzwecken zu erleichtern. Dadurch kann auch dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Nachdem die Bayerische Bauordnung seit mehr als 10 Jahren den Begriff „Vollgeschoß“ nicht mehr verwendet, werden die Streichungen aus den planlichen Festsetzungen notwendig.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes werden keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen unverändert, sodass sich zu einen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ergeben und zum anderen die Bewohner mit keinen höheren Lärmeinwirkungen zu rechnen haben. Signifikante Änderungen im Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist festzustellen, dass mit keinen umweltrelevanten Auswirkungen auf Menschen zu rechnen ist.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes wird die Bedeutung der Flächen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt nicht beeinträchtigt. Ebenso wenig zu befürchten sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser, weil mit keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades gerechnet werden muss.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht erkennbar. Daneben zeichnen sich durch die Bebauungsplanänderung weder Auswirkungen auf die Landschaft noch auf eventuell vorhandene Bodendenkmäler ab.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes „Baderwiesen-Nord“ keine Beeinträchtigungen für die Umwelt ergeben.

Osterhofen, 10.02.2022



Liane Sedlmeier
1. Bürgermeisterin