

Gemeinde Hausen
Landkreis Miltenberg



Änderung des Bebauungsplans
"Am Fuchsloch und Am Hüttenberg"

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 12. Mai 2020



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Verfahren**
 - 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
 - 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
- 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
- 4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
 - 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
 - 4.2 Schalltechnische Betrachtung
- 5. Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Trink- und Löschwasser
 - 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Zahl der Wohnungen
 - 7.5 Grundstücksgröße
 - 7.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.7 Dächer
 - 7.8 Dachaufbauten
 - 7.9 Einfriedungen
 - 7.10 Abstandsflächen
 - 7.11 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützwände
 - 7.12 Stellplätze
 - 7.13 Sonstiges
 - 7.14 Aufhebungsgebiet

1. Anlass

Die Grundstücke Am Hüttenberg 1, 3 und 5 bilden zusammen mit dem „Kopfgebäude“ Hauptstraße 122 den südwestlichen Ortsrand von Hausen.

Während das dreigeschossige Gebäude an der Straße gewerblich genutzt wird, sind die Anwesen Am Hüttenberg 3 und 5 Wohngrundstücke; Am Hüttenberg 1 ist unbebaut. Die drei Parzellen weisen Grundstücksgrößen zwischen 1.200 und 1.600 m² auf.

Das Gelände steigt von der Hauptstraße Richtung Waldrand stark an; die Neigung beträgt ca. 19%.



Am Hüttenberg 1 (freies Grundstück) und 3



Am Hüttenberg 5



Hauptstraße 122, Rück- und Straßenansicht

Planung

Der Eigentümer der Parzelle Fl. Nr. 3266/1 beabsichtigt auf seinem Grundstück ein Drei- und ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung zu errichten.

Der Bebauungsplan lässt jedoch nur eine Bebauung entlang der Straße zu. Darüber hinaus ist das Areal (es umfasst auch die nördlich der Straße angrenzenden Anwesen) im Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“ als Mischgebiet festgesetzt.

Da mit Ausnahme des Gewerbegrundstücks an der Straße alle anderen Anwesen wohnbaulich genutzt werden, entspricht das Umfeld mit der einen Ausnahme somit eher einem Wohngebiet.

Um im Plangebiet weitere Wohngebäude, auch in zweiter Reihe, zu ermöglichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan an die aktuellen Voraussetzungen anzupassen. Daneben wurde die auf Fl. Nr. 3266 bereits genehmigte Garage in die Planzeichnung übertragen, die Baugrenze ist anzupassen.

Im Zusammenhang mit der oben beschriebenen Änderung soll im südwestlichen Areal eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden, da diese sich sukzessive zu einem Wald entwickelt hat.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 14.01.2020 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“ gefasst.

2. Verfahren

Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“ und ist über die Straße „Am Hüttenberg“ erschlossen.

Der aktuelle Bebauungsplan beschränkt die baulichen Möglichkeiten auf die nördlichen Teilflächen entlang der Straße. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist trotz ausreichend großer Grundstücke nicht zulässig.

Durch die Ausweitung des Baufeldes in südliche Richtung soll auf den drei Grundstücken jeweils eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnbaulandes.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes beträgt ca. 5.571 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 2.763 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Hausen befindet, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

Aufhebungsgebiet (Fl. Nr. 4377/2)

Die Herausnahme des Aufhebungsgebiets aus dem Bebauungsplan erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die überbaubare Fläche von ca. 2.763 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

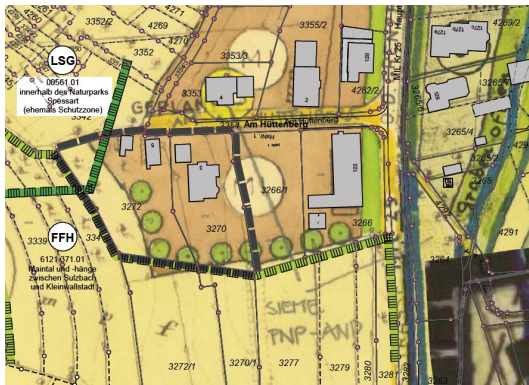
3.1 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Bereich „Am Fuchsloch“ als Waldfläche dar. Die Kennzeichnung entspricht der Planung.

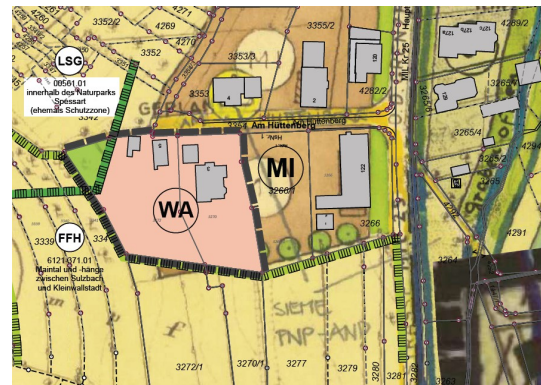
Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Bereich „Am Hüttenberg“ als Mischgebiet dar.

Im Bebauungsplan soll der westliche Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan im westlichen Teilgebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplans berichtigt.



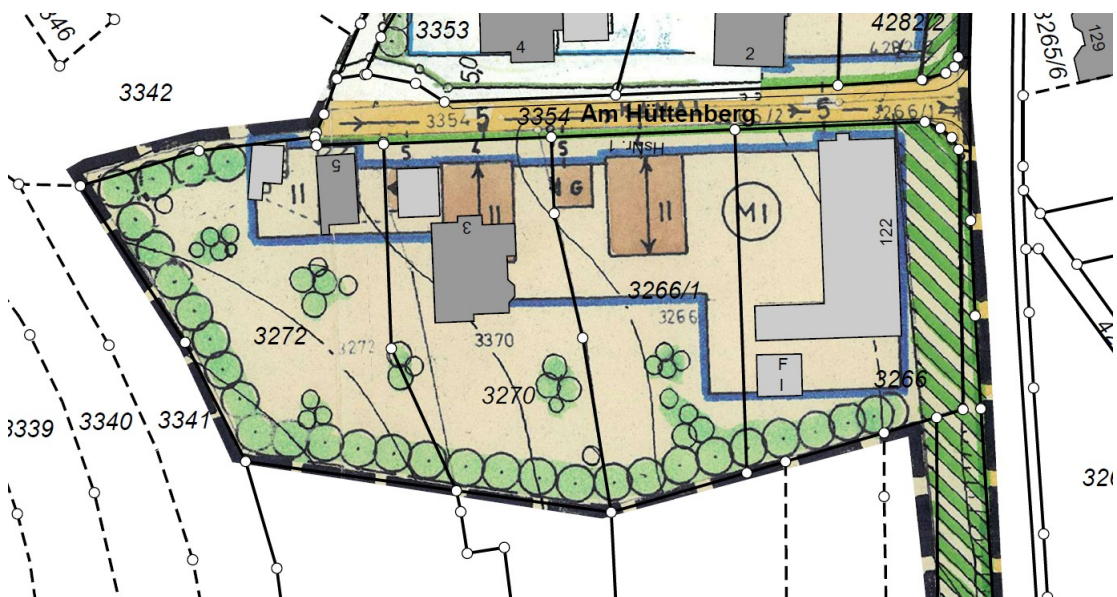
Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Berichtigte Fassung (Pläne jeweils unmaßstäblich)

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“, Ursprungsfassung rechtsverbindlich seit dem 19.02.1982.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“, Plan unmaßstäblich

In der Ursprungsfassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet,
- Maximal 2 Vollgeschosse,
- Traufhöhe 6,50 m über Gelände,
- Grundflächenzahl 0,4,
- Mindestgrundstücksgröße 800 m²,
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf 3 je Gebäude nach B-Planänderung vom 28.11.1996,
- offene Bauweise,
- Zwingende Grenzgaragenbebauung auf den Parzellen 3266/1 und 3270,
- Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, ersatzweise ein Hochstamm-Obstgehölz zur freien Landschaft,

- Sattel- oder Walmdach mit Dachneigung 33° bis 37°,
- Firstrichtung auf den Parzellen 3266/1 und 3270 nord-süd-gerichtet,
- Dachgauben erst ab 35° Dachneigung, Breite der Gesamtgaubenansicht max. 1/3 der Trauflänge, Einzelfensteröffnungsmaß max. 1,13 m und Brüstungshöhe max. 1,20 m. Schleppgauben sowie Zwerchhäuser und Quergiebel unzulässig gemäß B-Planänderung vom 20.06.1991,
- Abstandsflächen nach BayBO,
- Einfriedungen zur Straße max. 1,0 m, seitlich und rückwärtig max. 1,30 m als Maschendrahtzäune und Hinterpflanzung, bergseits Stützmauern max. 1,50 m aus Sichtbeton oder Naturstein.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf dem Grundstück Am Hüttenberg 1, das aktuell bebaut werden soll, stehen weder Bäume noch Sträucher. Die Fläche ist lediglich eine Wiese, die regelmäßig gemäht wird.

Auf dem Grundstück wurden weder geschützte Tierarten noch Lebensräume geschützter Arten vorgefunden. Somit sind auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG nicht berührt.



Blick von Norden auf das unbebaute Grundstück Am Hüttenberg 1

Die anderen beiden Grundstücke werden im hinteren Bereich gärtnerisch genutzt. Hier sind aktuell keine Änderungen geplant.

Eine Überprüfung der noch überbaubaren Teilflächen, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen, wird zum jetzigen Zeitpunkt für wenig sinnvoll gehalten. Deshalb wird diese Untersuchung vor geplantem Baubeginn gefordert.

Um keine Verbotstatbestände auszulösen fordert der Bebauungsplan deshalb:

- Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.
- Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens bzw. Entfernen der Vegetation) ist zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Fläche ist bis zum Beginn der Erschließung bzw. Bebauung als Schwarzbrache zu erhalten.
- Alternativ ist vor Beginn der Baufeldräumung eine Brutplatzkontrolle mit Blick auf das Zerstören/Töten auf das Vorkommen von Brutplätzen durchzuführen. Bei diesem Vorgehen ist nur für den Fall eines festgestellten Vorkommens der Baubeginn außerhalb der o.g. Brutzeit zu legen.
- Sofern Gebäude abgebrochen werden sollen, ist die Gebäudestruktur vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Na-

turschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren, um keine Verbots-
tatbestände auszulösen.

4.2 Schalltechnische Untersuchung

4.2.1 Straßenverkehrslärm

Ermittlung der Lärmpegel

In der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Kreisstraße Mil 25 für das Jahr 2015 5.059 Fahrzeuge/Tag angegeben:

Auf Empfehlung des Staatlichen Bauamtes wird für 2030 eine Verkehrszunahme von 5% prognostiziert. Dies entspricht einer Verkehrsmenge von 5.312 Kfz/Tag.

LKW- Anteil	tags und nachts	2,4/2,2 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	ca. 63,0 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	ca. 54,0 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber	- 5,5 dB (A)
50 km/h	nachts	- 4,8 dB (A)

Damit ergibt sich auf der Mil 25 ein Emissionspegel von tagsüber ca. 57,5 dB (A) und nachts ca. 49,2 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen bei freier Schallausbreitung in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Bei Gebäuden, die näher liegen, erhöht sich der Pegel. Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduziert sich der Pegel.

Der Abstand des Mischgebietes (Grundstücksgrenze) zur Straßenmitte beträgt ca. 37,0 m. Der Pegel ist um ca. 2,0 dB(A) zu reduzieren.

Der Abstand des Allgemeinen Wohngebietes (Grundstücksgrenze) zur Straßenmitte beträgt ca. 59,0 m. Der Pegel ist um ca. 5,0 dB(A) zu reduzieren.

Hiernach ergeben sich bei freier Schallausbreitung zu den schallzugewandten Fasadenseiten folgende Immissionspegel:

Mischgebiet: tags ca. 55,5 dB (A) und nachts ca. 47,2 dB (A).
Allgemeines Wohngebiet: tags ca. 52,5 dB (A) und nachts ca. 44,2 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen:

	tagsüber in dB(A)	nachts in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55,0	45,0
Mischgebiet	60,0	50,0

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tagsüber und nachts sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet eingehalten.

4.2.2 Gewerbelärm

Das Grundstück zwischen dem Plangebiet und der Kreisstraße wird gewerblich genutzt. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“ und ist dort als Mischgebiet festgesetzt.

Aktuell sind auf diesem Anwesen zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. Beide können als nicht störend angesehen werden. Der eine Betrieb betreibt Messtechnik im Metallbereich, der andere handelt mit Hotelausstattungen. In keinem der beiden Betriebe wird produziert.

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen des benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 3266/1 werden nicht gesehen.

5. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Straße „Am Hüttenberg“ erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Für die geplante Wohnbebauung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Mischsystem abgeleitet.

6.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an den Kanal in der Straße „Am Hüttenberg“ eingeleitet. Die anfallende Schmutzwassermenge ist so gering, dass sie vom Sammler aufgenommen werden kann.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Danach muss nur noch das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden.

Gegenüber der Ist-Situation erhöht sich die anfallende Niederschlagswassermenge nur gering. Diese Menge kann durch den Hauptsammler aufgenommen werden.

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die östlichen Baugrundstücke (Fl. Nrn. 3266 und 3266/1) wird die Gebietskategorie „Mischgebiet“ beibehalten. Da die Parzelle Fl. Nr. 3266 gewerblich genutzt wird, ist damit eine Wohnbebauung auf der unbebauten Parzelle möglich, da weiterhin der gemischte Gebietscharakter besteht.

Die beiden westlichen Grundstücke werden in ein Allgemeines Wohngebiet umgestuft, da sich das Gebiet zu einem Wohngebiet gewandelt hat und eine gewerbliche Nutzung zukünftig nicht mehr gewünscht ist. Die geplante Nutzung entspricht der gegenüberliegenden Bebauung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Wandhöhe

Mit der Bezeichnung Wand- statt Traufhöhe wird der Begriff aus der BayBO übernommen.

Mit dem Anheben der Wandhöhe von 6,50 m auf 7,0 m im WA und MI West (FINr. 3266/1) wird auf die unterschiedlichen Bezugspunkte reagiert.

Hinweis „Definition Wandhöhe“:

BayBO 1974: natürliche Geländeoberfläche bis Oberkante oberstes Vollgeschoss

BayBO 2017: natürliche Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Dachhaut/Fassade

Differenz: ca. 30 – 50 cm

Im MI Ost (FINr. 3266) wird die Wandhöhe auf 11,0 m festgelegt. Die Höhe entspricht dem Bestand.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen wird verzichtet, da durch die Grundflächenzahl, die Wandhöhe und die Dachneigung das zulässige Bauvolumen ausreichend geregelt wird. Hierdurch darf ein Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein.

7.2.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird für das Allgemeine Wohngebiet beibehalten. Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 auf die Obergrenze nach § 17 BauNVO angehoben.

7.3. Bauweise

Die offene Bauweise wird übernommen.

Die zwingende Festsetzung für Grenzgaragen wird mit einer Ausnahme aufgegeben. Die Anordnung richtet sich zukünftig nach den Regelungen des Art. 6 BayBO.

7.4. Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf 3 je Gebäude wird beibehalten.

7.5. Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße von 800 m² entfällt.

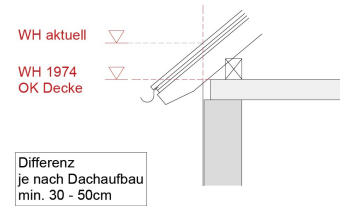
7.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind und dass pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche je ein großkroniger Laubbaum, ersatzweise ein Hochstamm-Obstgehölz zur freien Landschaft, zu pflanzen ist, wird beibehalten.

Ergänzt wird,

- dass Stellplätze und Wege so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können, damit das anfallende Niederschlagswassers dem Grundwasser wieder direkt zugeführt werden kann,

Prinzipsskizze:
DN 40°
Dachaufbau 30cm
Plette 16cm
kein Kniestock



- dass Hauptdachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, nicht mit Eindeckungen versehen werden dürfen, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen, damit Verunreinigungen des Grundwassers vermieden werden können und
- dass die Dächer von Garagen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zu begrünen sind.

7.7 Dächer

7.7.1 Dachform

Um den Gestaltungsspielraum etwas zu vergrößern, werden neben Sattel- oder Walmdächern auch Spitzdächer zugelassen.

7.7.2 Dachneigung

Die Dachneigung von 33° bis 37° wird für die Teilgebiete WA und MI West beibehalten. Von der Untergrenze werden jedoch Anbauten wie z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachterrassen oder Dachaufbauten sowie Garagen und Carports ausgenommen, um für kleinere Anbauten auch geringere Dachneigungen zu ermöglichen.

Die Teilfläche MI Ost weist aktuell mit ca. 13° eine geringere Dachneigung auf. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer Untergrenze verzichtet.

7.7.3 Firstrichtung

Die nord-süd-gerichtete Firstrichtung wird aufgegeben, um in die Dächer Fotovoltaik- und Solaranlagen integrieren zu können.

7.8 Dachaufbauten

Die bisherige Regelung zu den Dachaufbauten wird aufgegeben und flexibler ausgelegt, um den Bauherren etwas mehr Spielraum zu geben.

Zukünftig gilt folgendes:

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird geregelt, dass zum öffentlichen Straßenraum der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen darf.

7.8.1 Gauben

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).

Aus gestalterischen Gründen werden Gauben erst ab einer Dachneigung von 35° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zugelassen.

7.8.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel

Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur öffentlichen Verkehrsfläche übertragen.

7.8.3 Abstände

Bauliche Anlagen sollen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortsgang einzu-

halten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite und zum First Mindestabstände festgelegt.

7.9 Einfriedungen

Alt: Einfriedungen zur Straße max. 1,0 m, seitlich und rückwärtig max. 1,30 m als Maschendrahtzäune und Hinterpflanzung, bergseits Stützmauern max. 1,50 m aus Sichtbeton oder Naturstein.

Neu: Einfriedungen zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze dürfen maximal 2,0 m hoch und zur Straße max. 1,0 m ausgebildet werden.

Begründung:

Die Einfriedungshöhe zur Straße wird beibehalten: Die Höhen zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze werden auf 2,0 m angehoben. Die Höhe entspricht dem Maximum nach BayBO.

Stützwände siehe Ziffer 7.11

7.10 Abstandsflächen

Um sinnvoll nutzbare Flächen herzustellen, ist vorgesehen, das geneigte Gelände zu terrassieren. Hierdurch können Unklarheiten bei der Bemessung des Abstandsflächenmaßes entstehen. Um dies zu vermeiden, werden im Plan entsprechende Mindestmaße angegeben. Ansonsten wird die Forderung, dass sich die Abstandsflächen nach der BayBO richten, beibehalten.

7.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

Der Höhenunterschied des noch unbebauten Grundstücks (Fl. Nr. 3266/1) beträgt ca. 4,85 m. Dies entspricht einer Hangneigung von ca. 18,6%.

Um diese Höhenunterschiede überbrücken zu können, werden zur Terrassierung des Geländes Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützwände bis insgesamt 5,50 m zugelassen. Einzelne Stützwände dürfen jedoch das Maß von 3,0 m nicht überschreiten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Wohngrundstücken Fl. Nrn. 3266/1, 3270 und 3272 beträgt die maximale Stützwandhöhe nur 1,50 m. Dieses Maß entspricht der bisher geltenden Obergrenze.



Stützwand zwischen Am Hüttenberg 1 und 3

7.12 Stellplätze

Um dem erhöhten Stellplatzbedarf gerecht zu werden und da die Gemeinde Hausen keine Stellplatzsatzung erlassen hat, werden je Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert.

7.13 Sonstiges

Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“. Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplans ersetzen die neuen Festsetzungen die des alten Bebauungsplans.

7.14 Aufhebungsgebiet

Dem Grundstückseigentümer des Anwesens Am Fuchsloch 6 gehören auch die rückwärtig anschließenden Flächen. Die Parzelle Fl. Nr. 4377/2 hat sich sukzessive zu Wald entwickelt. Der Eigentümer möchte, dass diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wird. Der Gemeinderat befürwortet die Herausnahme, da dadurch die Zielsetzung des Flächennutzungsplans bestätigt und mit der Herausnahme lediglich der derzeitige Bestand erhalten wird.

Aschaffenburg, den 12. Mai 2020
Entwurfsverfasser



PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Hausen, den __.__.2020
Auftraggeber

Gemeinde Hausen
1. Bürgermeister