

Gemeinde Hausen



**Bebauungsplan
„Brunnengasse“**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 08. August 2022



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

Gliederung

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2 Verfahren

- 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

3 Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne
- 3.3 Überschwemmungsgefährdeter Bereich

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

- 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

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, überbaubare Grundstücksflächen
- 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 7.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen
- 7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7.8 Geländeänderungen, Stützmauern
- 7.9 Dächer
- 7.10 Dachaufbauten
- 7.11 Abstandsflächen
- 7.12 Stellplatzsatzung

8. Anlagen

1. Anlass

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortskerns von Hausen. Aufgrund der räumlichen Enge, der schwierigen topographischen Verhältnisse und der fehlenden Investitionsbereitschaft der Eigentümer hat sich die Gebäudesubstanz in den letzten Jahrzehnten immer mehr verschlechtert.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Hausen vor einigen Jahren begonnen für dieses Areal ein Entwicklungskonzept zu entwickeln, um die negative Entwicklung zu stoppen und den Ortskern wieder zu attraktivieren.

Als erste Maßnahme wurden die westlich der Brunnengasse gelegenen Anwesen erworben und die leerstehenden und nicht mehr sanierbaren Gebäude abgebrochen.

Nachdem auch die Grundstücke zwischen der Hauptstraße und der Brunnengasse, die ebenfalls nicht mehr saniert werden können, erworben werden konnten, bietet das Areal seitdem ein großes Potenzial, um in zentraler Lage attraktiven Wohnraum zu schaffen und den Ortskern aufzuwerten.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

Um die Ziele umzusetzen, hat der Gemeinderat am 21.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnengasse“ beschlossen.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 117/9, 3414, 3416, 3416/2, 3417, 3418, 3419, 3420, 3422, 3423, 3425, 3437, 3438, 3439 (jeweils vollständig) sowie Fl. Nr. 1057 (Dornauer Weg) teilweise. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.749 m².

1.1 Bestand

Die nachfolgenden Fotos aus dem Jahr 2009 verdeutlichen die schlechte Bausubstanz und die beengten Verhältnisse zum damaligen Zeitpunkt.

Bebauungsplan „Brunnengasse“



Flurkarte von 2009



Dornauer Weg von Osten



Dornauer Weg im Bereich des Parkplatzes



Dornauer Weg von Westen



Brunnengasse von Nordosten



Brunnengasse von Südwesten

Mit dem Abbruch der Haupt- und Nebengebäude westlich der Brunnen-gasse haben sich die beengten Verhältnisse entspannt. Die Investitionsbereitschaft im Bereich der Anwesen an der Hauptstraße konnte trotzdem nicht erhöht werden.

Die nachfolgenden Fotos von 2014 veranschaulichen die Situation vor acht Jahren.



Dornauer Weg nach Abbruch der Gebäude



verbliebene Scheune an der Brunnengasse



Dornauer Weg 1 und Hauptstraße 70



Hauptstraße 68



Hauptstraße 70 und 68 von der Brunnengasse



Dornauer Weg 1

1.2 Planung

Die Neuplanung (Knapp und Kubitzka Architekten Projektgesellschaft mbB aus Miltenberg) nimmt den bestehenden Ortsgrundriss auf und entwickelt eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung beiderseits der Brunnengasse.

Entlang der Hauptstraße wird lediglich ein zweigeschossiges giebelständiges Gebäude angeordnet. Dadurch werden für das dreigeschossige Gebäude westlich der Brunnengasse die Belichtungsverhältnisse optimiert und eine attraktive und ruhige Wohnlage geschaffen.

Das nach Westen ansteigende Gelände wird genutzt, um im Erdgeschoss Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Nebenräume anordnen zu können. Damit können alle Ebenen darüber uneingeschränkt als Wohnraum entwickelt werden.



Ansicht Nordost



Ansicht von der Hauptstraße



Ansicht vom Dornauer Weg

Insgesamt sollen im Plangebiet 22 Wohnungen sowie ein Büro und eine kleine Dorf-
kneipe entstehen.

Angeboten werden im Wesentlichen 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 44 und 94 m². Eine Dachgeschoßwohnung bietet ca. 115 m² Wohnfläche.

2. Verfahren

Mit der Neuentwicklung des alten Ortskerns um die Brunnengasse bietet sich nach Abbruch der nicht mehr sanierbaren Gebäudesubstanz die Chance innerhalb bestehender Strukturen die Nachverdichtungspotentiale zu nutzen und gleichzeitig die ortstypischen Strukturen planungsrechtlich zu sichern.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnraumes.

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.

Die Größe des geplanten Allgemeinen Wohngebietes beträgt 2.009 m² (WA1 1.551 m² und WA 2 458m²). Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das WA1 und 0,6 für das WA2 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 895 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m². 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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Bebauungsplan soll die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan 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

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan.

3.3 Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich von mehreren zusammenlaufenden Gräben (Harzgraben, Wieschengraben und Römergraben im Zusammenschluss zum Neuen Graben), die im Bereich der Ortslage verrohrt sind. Die Größe des Regenwasser-sammlers beträgt DN 1000.

Eine Berechnung für ein 100-jährigen Hochwasserereignisses liegt nicht vor. Die Gemeinde Hausen beabsichtigt dieses ermitteln zu lassen, um die Gefahrenlage im Ort beurteilen zu können.

Die Straßenoberkante der Hauptstraße liegt im Bereich der Einmündung Brunnengasse bei ca. 181,39 müNHN und im Bereich der Einmündung Dornauer Weg bei ca. 180,82 müNHN. Der Bezugspunkt für die geplanten Gebäude in der Brunnengasse wird auf 182,50 müNHN festgelegt, die gleichzeitig die Erdgeschossfußbodenhöhe darstellt. Die Differenz von 1,11 m bis 1,68 m wird als ausreichend groß angesehen, um Schäden am Gebäude vermeiden zu können.

4. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um die Auswirkungen der geplanten baulichen Maßnahmen auf den Artenschutz abschätzen zu können, wurde vom Büro für Ökologie & Stadtentwicklung aus Darmstadt mit Datum vom 18.02.2022 eine Artenschutzrechtlich Potentialanalyse erarbeitet. Aus dieser geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.1.1 *Gebietsbeschreibung Brunnengasse*

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Gemeinde Hausen und wird im Osten durch die Hauptstraße, im Südwesten durch den Dornauer Weg begrenzt. Im Südwesten und Südosten schließen sich weitere Grünflächen mit Gehölzbestand in starker, befestigter Hanglage an, bevor die bestehende Bebauung weiter geht.

Das Gebiet selbst besteht aus verschiedenen Gebäuden und Schuppen, die im Rahmen der Bauleitplanung neuen Wohneinheiten weichen sollen sowie einem großen Anteil an Freiflächen, der ebenfalls in das Bauleitverfahren eingebunden ist und zum Teil Gehölzstrukturen beinhaltet.

4.1.2 *Gebäude und Freiflächen*

Gebäude auf den Fl. Nrn. 3417, 3418, 3419 und 3420

Die ehemaligen Wohnbereiche befinden sich in einem intakten bzw. geschlossenen Zustand. Ein Habitatpotential kann in diesen Bereichen Gebäude- wie artübergreifend ausgeschlossen werden.

Anders ist die Situation sowohl in den Schuppen als auch in den Bereichen der Dachböden und Keller, der Mauer- und Holzspalten sowie die Außenfassade zu bewerten, wobei die jeweilige Eignung hier gebäudeabhängig stark divergiert.

Es kann festgestellt werden, dass sich die festgestellte Habitateignung in bzw. an den Gebäuden primär auf die Artengruppe der Fledermäuse beschränkt. Hinweise auf eine Nutzung durch die Klasse der Vögel ergeben sich aktuell nicht.

Hinweis:

Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen.

Scheune auf Fl. Nr. 3425

In dieser Scheune besteht eine Vielzahl potentieller Quartierstrukturen für die Artengruppe der Fledermäuse, die sich über das gesamte Gebäude erstrecken.

Freiflächen

Neben den verschiedenen Gebäudestrukturen umfasst der geplante Eingriffsbereich ein großräumiges Außengelände, das zu großen Teilen geschottert ist und an einen, durch eine Steinmauer gesicherten Hang grenzt. Allerdings befinden sich im südlichen Bereich des Parkplatzes ein Flieder, die nordöstliche Scheune ist mit Gehölzen (u.a. Hagebutte) bestanden und auch direkt vor der Steinmauer befindet sich eine dichte Heckenstruktur.

Das nordöstliche Scheunengebäude ragt an seinem nordöstlichen Ende in den Hang hinein. Die befestigte Steinmauer beschränkt sich hingegen auf den südwestlichen Teil des Hanges. Allerdings finden sich in diesem, unbefestigten Teilbereich des Hanges Habitatpotentiale für die Klasse der Reptilien, die bei einem potentiellen Eingriff zwangsläufige Berücksichtigung erfahren müssen.

Zudem wurden bereits in den ersten Baumreihen des Hanges vier Neststandorte der Avifauna nachgewiesen, die z.T. bis in den geplanten Eingriffsbereich hineinragen.

4.1.3 Vögel

Am 24.01.2022 wurden die Gebäude auf das Vorhandensein von Neststandorten bzw. entsprechenden Hinweisen aus den Vorjahren überprüft. Die Schwerpunkte der Kartierungen lagen hierbei auf den Innenbereichen der Gebäuden, den Außenfassaden. Die Außenbereiche sowie der Gehölzbestand wurden am 16.02.2022 untersucht.

Bewertung

In den Gebäudekomplexen und deren Fassaden konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch die Klasse der Vögel nachgewiesen werden. Auch innerhalb der Außenbereiche des Eingriffsbereiches, samt den zugehörigen Heckenbereichen und Bäumen, konnten keine dauerhaften Neststandorte nachgewiesen werden oder Hinweise auf eine Brut aus einem der Vorjahre identifiziert werden.

Anders ist das Vorkommen in dem angrenzenden Hangbereich zu bewerten. Hier konnten bereits in den ersten Gehölzreihen der Hangkante vier Neststandorte identifiziert werden, von denen einer in den geplanten Eingriffsbereich hineinragt und dauerhaft verloren geht.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die drei weiteren Neststandorte zumindest einen temporären Funktionsverlust in der Bauphase erleiden werden.

Zusätzlich ist im Bereich der Hecken von einem Potential für die Gilde der Boden- und z.T. auch Gehölzfreibrüter auszugehen, welches zu einer erneute Nutzung des Planungsgebietes führen dürften.

Daher werden verbindliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen sein, da ausschließlich auf diesem Weg ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG vermieden werden kann bzw. zu erwartende Konflikte kompensiert werden können.

Nicht kompensierbare artenschutzrechtliche Konflikte sind in Hinblick auf die Brutvögel des Untersuchungsraumes unter der zuvor benannten Prämisse nicht zu erwarten.

4.1.4 Fledermäuse

Am 24.01.2022 wurden sämtliche Gebäudestrukturen auf das Vorkommen von Artnachweisen der gebäudebezogenen Fledermausarten bzw. entsprechenden Hinweisen wie Kotspuren oder Nahrungsresten hin überprüft. Die Schwerpunkte der Kartierungen lagen hierbei auf den Innenbereichen der Gebäuden sowie den Außenfassaden. Darüber hinaus wurden am 16.02.2022 sämtliche Gehölze des Planungsgebietes sowie des angrenzenden Hangbereiches auf das Vorhandensein von potentiellen Höhlen- oder Spaltenstrukturen (abgeplatze Rinde etc.) überprüft.

Bewertung

Innerhalb der Gebäude konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse ermittelt werden. So konnten weder die Tiere selbst noch artspezifische Spuren wie kottypische Verfärbungen oder Nahrungsreste nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die Außenfassade.

Dennoch bedingt das vorliegende und z.T. große Habitatpotential, dass von einer Nutzung durch Einzeltiere in der aktiven Zeit der Fledermäuse auszugehen ist bzw. dies nicht auszuschließen ist.

Daher werden verbindliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen sein, da ausschließlich auf diesem Weg ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG vermieden werden kann bzw. zu erwartende Konflikte kompensiert werden können.

Nicht kompensierbare artenschutzrechtliche Konflikte sind in Hinblick auf die gebäudebezogenen Fledermausarten des Untersuchungsraumes unter der zuvor benannten Prämisse nicht zu erwarten.

Die Bäume innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches verfügen über keine Höhlen oder geeignete Spaltenquartiere. Auch in den ersten Reihen des Hanges konnten keine geeigneten Strukturen identifiziert werden, entsprechende Konflikte sind auszuschließen.

4.1.5 **Reptilien**

Am 16.02.2022 wurden innerhalb des Planungsgebietes die Habitatpotentiale für die Klasse der Reptilien ermittelt.

Bewertung

Von entscheidender Bedeutung für die Bewertung dieser Tierklasse ist, ob Eingriffe in den Hangbereich erfolgen.

Sollte dies der Fall sein, wie es augenscheinlich zumindest kleinräumig im Bereich des nordöstlichen Schuppens geplant ist, wird eine ökologische Baubegleitung sowie ein Schutzkonzept für die Klasse der Reptilien erforderlich.

Alternativ könnten zunächst auch Erfassungen in der aktive Zeit der Reptilien durchgeführt werden, welche die tatsächliche Betroffenheit der Reptilien ermitteln.

Sollten Eingriffe in den Hangbereichen entfallen oder die benannten Maßnahmen vollumfängliche Anwendung finden, können nicht kompensierbare artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

4.1.6 **Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Vögel

V-1: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

Die Beseitigung der Gehölze und Heckenstrukturen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.

E-A-1: Anpflanzung zusätzlicher Gehölze

Da der geplante Bebauungsplan nach derzeitigem Planungsstand mit dem Verlust der bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen sowie eines Nest-

standortes einhergeht, wird dringend **empfohlen** Ersatzanpflanzungen in das Bauvorhaben zu integrieren.

Auch wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Boden- und Gehölzfreibrüter auch ohne weitere Maßnahmen gewährleistet bleibt (Ausweichhabitate stehen innerhalb der artspezifischen Aktionspotentiale in ausreichendem Maße zur Verfügung), kann und sollte auf diesem Weg ein einfacher Beitrag zur Förderung der lokalen Avifauna geleistet werden.

Sollten **Eingriffe** in den Hangbereich erfolgen, wird die empfohlene Maßnahme **verbindlich**. Zudem ist in diesem Fall (im Rahmen einer ÖBB) abzuschätzen, ob weitere Fördermöglichkeiten für die lokale Avifauna Notwendigkeit beziehen.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der gebäudebezogenen Fledermausarten wurde eine potentielle Betroffenheit festgestellt, welche durch die vorliegende Habitateignung bedingt wird. Für die gebäudebezogenen Fledermausarten sind nutzbare Quartierstrukturen innerhalb der Gebäude und Schuppen vorhanden. Da der vollständige Abriss der Gebäude vorgesehen ist, kann von einer Beeinträchtigung sämtlicher potentieller Quartierstandorte ausgegangen werden.

Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass in keiner der Bereiche mit entsprechender Habitateignung (aufgrund der aktuellen Bestandssituation) einen Frostschutz im Winter bieten kann. Einer Nutzung der Gebäude als Winterquartier ist daher nicht zu erwarten. Diese Einschätzung wird durch das vollständige Fehlen von entsprechenden Nutzungsnachweisen (Nahrungsreste, Kot, Verfärbungen etc.) bekräftigt.

Dennoch kann der mit dem Abriss der Gebäude verbundene Verlust potentieller Quartierstrukturen zum Tod immobiler Fledermäuse führen. Daher werden die notwendigen Abrissarbeiten auf eine Zeit außerhalb der Setzzeiten und zudem außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse determiniert, um Verbotstatbestände bei den gebäudegebundenen Fledermausarten zu vermeiden.

V-1: Zeitliche Begrenzung der Abrissarbeiten

Zum Schutz der gebäudebezogenen Fledermausarten wird der Abriss einzelner Gebäudestrukturen auf eine Zeitspanne von Mitte November bis Mitte März begrenzt.

Auf diesem Weg kann gewährleistet werden, dass sich keine Fledermäuse in den Tagesquartieren befinden.

Alternativmaßnahme: Sollte die benannte Zeitspanne aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden, sind Abrissarbeiten innerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse dann als zulässig zu bewerten, wenn ein negativer Nutzungsnachweis erbracht werden konnte. Im Detail sind an vier Stellen in jenen Bereichen, die über die höchste Eignung verfügen, sog. Batcorder zu platzieren. Sollten diese in einem Zeitraum von sechs Wochen keine Kontakte aufzeichnen, ist eine Nutzung dieser Bereiche (zu diesem Zeitpunkt) nicht zu erwarten. In diesem Fall könnte ein Abriss innerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse vorgenommen werden, ohne dass artenschutzrechtliche Konflikte mit dem BNatSchG §44 Abs.1 zu erwarten wären.

A-1: Integration von Fledermauskästen in die Gebäude

Zum Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter Quartierstrukturen innerhalb der Gebäude bzw. der angrenzenden Schuppen wird die Integration von Fledermauskästen in das neue Gebäude gefordert.

Hierzu wird die Anbringung eines Schwegler Fledermaus-Fassadenquartieres empfohlen: 1x 1FQ (Sommerquartier)

Alternativ wäre der Einbau in das Gebäude möglich (Schwegler 1MF samt zugehörigen Grundstein). Die Anbringung bzw. Gebäudeintegration sollte durch einen Fachmann bzw. eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

A-2: Schaffung von Ersatzquartieren

Da zwischen der Integration der künstlichen Quartiere in das neue Gebäude und dem (Teil-)Abriss des derzeitigen Bestandes eine Zeitspanne besteht, in welcher der lokalen Fledermausfauna keine Quartiere zur Verfügung stehen, ist diese Zeit mittels der Anbringung von 4 Fledermauskästen zu überbrücken.

Diese Ersatzquartiere müssen vor dem Verschluss oder der Zerstörung des ersten potentiellen Quartieres (bzw. vor der aktiven Zeit der Fledermäuse) im Nahbereich des Planungsgebietes (räumlicher Zusammenhang) angebracht werden.

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten die Fledermauskästen auch nach Abschluss der Baumaßnahme im räumlichen Zusammenhang verbleiben.

Besonderes Augenmerk sollte bei der Wahl der Quartiere auf der Eignung für die gebäudebezogenen Fledermausarten liegen.

E-2: Integration von Winterquartieren in das Gebäude

Auch wenn die aktuelle Gebäudestrukturen keine Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse bietet, wird die zusätzliche Integration eines künstlichen Winterquartieres in die neuen Gebäude empfohlen.

Diese Forderung ist darin begründet, dass es sich bei den gebäudebezogenen Fledermausarten um eine stark bedrohte Teilgruppe der Fledermäuse handelt, die durch Sanierungsmaßnahmen von stetigem Quartierverlust betroffen ist. Mittels der zusätzlichen Generierung einer Überwinterungsmöglichkeit könnte somit ein Beitrag zum Erhalt der gebäudebezogenen Fledermausarten geleistet werden.

Hierzu wird die Anbringung von folgendem Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier empfohlen: 1x 1WQ (Winterquartier).

Reptilien

Von entscheidender Bedeutung für die Bewertung dieser Tierklasse ist, ob Eingriffe in den Hangbereich erfolgen. Sollte dies der Fall sein, wie es augenscheinlich zumindest kleinräumig im Bereich des nordöstlichen Schuppens geplant ist, wird eine ökologische Baubegleitung sowie ein Schutzkonzept für die Klasse der Reptilien erforderlich.

Alternativ könnten zunächst auch Erfassungen in der aktiven Zeit der Reptilien durchgeführt werden, welche die tatsächliche Betroffenheit der Reptilien ermitteln.

Sollten keine Eingriffe in den Hangbereichen durchgeführt werden, entfällt die Notwendigkeit gesonderter Maßnahmen.

4.1.7 Fazit

Bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist, unter der zuvor benannten Prämisse, für keine der benannten Artengruppen zu erwarten.

Folglich wird das geplante Vorhaben, unter Berücksichtigung des Maßnahmenpaketes, als artenschutzfachlich vertretbar bewertet.

Die vollständige Artenschutzrechtliche Potentialanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

4.2.1 **Ausgangslage**

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Kreisstraße MIL 25 für das Jahr 2015 5.059 Fahrzeuge/Tag angegeben, davon 120 Lkw.

LKW- Anteil	tags und nachts	2,3/4,0 %
Maßgebende Verkehrsstärke	Tag 0.06 DTV Kfz / h	ca. 63,0 dB (A)
	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	ca. 54,2 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber	- 5,5 dB (A)
	nachts	- 5,0 dB (A)

Daraus ergeben sich auf der MIL 25 Emissionspegel von tagsüber ca. 57,5 dB (A) und nachts ca. 49,2 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Die straßenzugewandte Fassade des vorderen Gebäudes liegt mit Mittel in einer Entfernung von ca. 7,0 m zur Straßenachse der MIL 25. Hierdurch erhöht sich der Lärmpegel um ca. 6,5 dB(A).

Die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude westlich der Brunnengasse liegen in einer Entfernung von 24,0 m bis 30,0 m zur Straßenachse der MIL 25. Hierdurch reduziert sich der Lärmpegel im Bereich des Dornauer Weges um ca. 1,0 dB(A).

Die Immissionspegel betragen an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite:

	Zwischen Hauptstraße und Brunnengasse	Westlich der Brunnengasse
Tagsüber	64,0 dB(A)	56,5 - 57,5 dB(A)
nachts	55,7 dB(A)	48,2 – 49,2 dB(A)

Gebietsart	schalltechnische Orientierungswerte	
	tags	nachts
WA	55,0 dB(A)	45,0 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der lärmzugewandten Fassadenseite zwischen Hauptstraße und Brunnengasse tagsüber um ca. 9,0 dB(A) und nachts um ca. 10,7 dB(A) überschritten.

Westlich der Brunnengasse werden die schalltechnischen Orientierungswerte an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 1,5 – 2,5 dB(A) und nachts um ca. 3,2 – 4,2 dB(A) überschritten.

Zur den seitlichen Fassadenseiten können erfahrungsgemäß Lärmabschläge von ca. 5,0 dB(A) und zur lärmabgewandten Fassadenseite von ca. 12 dB(A) angesetzt werden.

Für die geplante Bebauung zwischen Hauptstraße und Brunnengasse bedeutet dies, dass die schalltechnischen Orientierungswerte zur lärmabgewandten Fassadenseite eingehalten werden können.

Für die geplante Bebauung westlich der Brunnengasse bedeutet dies, dass die schalltechnischen Orientierungswerte zu den seitlichen und zu den lärmabgewandten Fassadenseiten eingehalten werden können.

4.2.2 Resümee

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage der bebauten Ortslage von Hausen. Die Grundstücke waren vollständig bebaut, sollen aber abgebrochen und neu bebaut werden. Es stellt in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich abzustellen, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

4.2.3 Nachweis für die Gebäude

Zwischen Hauptstraße und Brunnengasse

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bei ca. 64,0 dB(A) und nachts bei ca. 55,7 dB(A).

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandten Baugrenze errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3).

Da das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w, ges} = 30 \text{ dB}$ in der Regel standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten wird, kann auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II in Bebauungsplänen verzichtet werden.

Die Schalldämmung von $R'_{w, ges} = 35 \text{ dB}$ des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall ebenfalls schon durch übliche Bauweisen eingehalten. Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Bei Schalldämmungen von $R'_{w, ges} > 35 \text{ dB}$ ist grundsätzlich von erhöhten Anforderungen auszugehen.

Aus der vorstehenden Begründung geht hervor, dass tagsüber gesunde Wohnverhältnisse auch unmittelbar an der straßenzugewandten Fassadenseite sichergestellt werden können.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts $\geq 50 \text{ dB(A)}$ ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Tages- und Nachtzeitraum wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Sollte die Grundrissorientierung nicht möglich oder erwünscht sein, sind die Ruheräume in diesen Bereichen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Westlich der Brunnengasse

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bei ca. 55,5 – 56,5 dB(A) und nachts bei ca. 48,2 – 49,2 dB(A).

Zu den seitlichen und rückwärtigen Fassadenseiten werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandten Fassadenseite errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3).

Da das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w, ges} = 30 \text{ dB}$ in der Regel standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten wird, kann auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II in Bebauungsplänen verzichtet werden.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts $\geq 50 \text{ dB(A)}$ ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Da auch der Nachtwert von 50 dB(A) nicht überschritten wird, sind für die Bebauung westlich der Brunnengasse keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erforderlich.

4.2.4 Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren

Zwischen Hauptstraße und Brunnengasse (vorderes Gebäude)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollten Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Fassadenseite orientiert werden. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume können diese auch mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Westlich der Brunnengasse (hinteres Gebäude)

Schalltechnische Anforderungen sind entbehrlich.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Hauptstraße und den Dornauer Weg erschlossen.

Im Zuge der Neuplanung werden die verkehrlichen Verhältnisse am Dornauer Weg verbessert. Hierzu wird auf der Westseite ein Gehweg mit einer Breite von 1,25 m hergestellt. Die Fahrbahn erhält eine Querschnittsbreite von 5,0 m.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Im Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Diese Menge kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Nach den Angaben der AMME kann vom Hydranten 013 (Standort Dornauer Weg 4b) eine Löschwassermenge von 44,5 m³/h und vom Hydranten 012 (Standort Dornauer Weg 1) eine Löschwassermenge von 56,0 m³/h geschöpft werden.

Unabhängig davon befindet sich vor dem Anwesen Hauptstraße 66 ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 80 m³.

Somit kann die Löschwasserbereitstellung sichergestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Mischsystem abgeleitet.

6.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den Kanal im Dornauer Weg (DN 400) bzw. der Hauptstraße (DN 1000) eingeleitet.

Auf der Basis der Neubauplanung wird Wohnraum für 22 Wohneinheiten, 1 Büro und eine kleine Gewerbeeinheit geschaffen. Gegenüber der Ist-Situation von 2009 erhöht sich die Schmutzwassermenge aber nur geringfügig.

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.

Zudem wird festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und darüber hinaus ein Rückhaltevolumen vorzuhalten ist. Dadurch wird Trinkwasser gespart und das Kanalnetz bei Starkniederschlägen entlastet.

Gegenüber der Ist-Situation verringert sich die anfallende Niederschlagswassermenge, da das Gebiet nahezu vollständig bebaut war.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Areal ist von Wohnbebauung umgeben. Aus diesem Grund sollen im Plangebiet nur solche Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen und deren Freibereiche nicht unzulässig stören.

Aus diesen Gründen werden Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bezogen auf den festgesetzten Bezug.

Die Wandhöhe von 7,0 m für das geplante Gebäude an der Hauptstraße orientiert sich am früheren Bestand bzw. an der umgebenden Bebauung. Danach können zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss realisiert werden.

Das Gebäude westlich der Brunnengasse darf mit 10,50 m höher ausgebildet werden, da die geplante Bebauung auf das nach Nordwesten ansteigende Gelände reagiert. Zur Brunnengasse entsteht dadurch ein dreigeschossiger Gebäudekörper. Rückwärtig treten nur noch zwei Geschosse in Erscheinung.

Um Zwerchhäuser im Dachgeschoss realisieren zu können, werden die Wandhöhen entsprechend angehoben.

Da sich das Geländeniveau nach Abbruch aller Gebäude stark verändert hat, wird für alle geplanten Gebäude ein verbindlicher Bezugspunkt festgesetzt. Die Höhe von 182,50 müNHN entspricht ungefähr der derzeitigen Oberkante Brunnengasse.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die bauliche Dichte durch die Grundflächenzahl, die Wandhöhe sowie die Dachneigung ausreichend bestimmt wird.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird die dörflich geprägte Struktur beachtet und fortentwickelt.

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

7.4.1 Die dicht bebaute Ortslage lässt in Teilbereichen eine intensive Durchgrünung nicht mehr zu. Um dennoch ein Mindestmaß an Begrünung und eine Verbesserung des Kleinklimas herstellen zu können, wird gefordert, dass

- die fünf geplanten Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind und
- die Anpflanzflächen 1 und 2 mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste 2 und 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Fläche 2 ist jedoch zu beachten, dass bei der Bepflanzung der Lebensraum von Zauneidechsen nicht beeinträchtigt wird.

7.4.2 Regelungen zum Niederschlagswasser

Um kostbares Trinkwasser zu sparen, wird gefordert, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist und dass deren Fassungsvermögen mindestens 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen muss.

Um möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers dem Grundwasser wieder direkt zuführen zu können, sind Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist. Auch diese Maßnahme trägt zur Entlastung des Kanals, des Grundwassers und der Verbesserung des Kleinklimas bei.

7.4.3 Artenschutz

In den Bebauungsplan werden Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Abbrüchen und Sanierungen sowie bei Gehölzrodungen aufgenommen.

Darüber hinaus wird geregelt, dass für Fledermäuse im bzw. am Gebäude sowie im Nahbereich Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu erhalten sind.

7.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im nordwestlichen Teilbereich fällt unterirdisches Schichten- bzw. Quellwasser an, das aktuell über alte Hausanschlusskanäle in den Regenwassersammler in der Hauptstraße eingeleitet wird.

Die Gemeinde beabsichtigt dieses Wasser zu eigenen Zwecken nutzen; u.a., um das unterirdische Löschwasserbecken vor dem Anwesen Hauptstraße 66 dauerhaft befüllen zu können.

Aus diesem Grund soll vor dem geplanten westlichen Gebäude auf der gesamten Länge ein Auffangsammler verlegt werden und von dort das Wasser über den Dornauer Weg bzw. den nördlich gelegenen Stellplatzhof Richtung Hauptstraße abgeleitet werden. Um dies planungsrechtlich zu sichern, werden die Parzellen Fl. Nrn. 1057, 3414, 3422, 3425, 3437, 3438 und 3439 mit einem Leitungsrecht zugunsten

der Gemeinde belastet.

7.6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

Um die Umstellung von fossiler auf regenerativer Energie zu begünstigen, wird gefordert, dass die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

Sofern auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert werden, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.7. Geländeveränderungen, Stützmauern

Die Auseinandersetzungen der geplanten baulichen Maßnahmen mit dem vorhandenen Gelände, insbesondere der bestehenden Hangmauern, erfordert punktuell den Einsatz höherer Stützmauern. Während das geplante Wohnhaus am Dornauer Weg den Geländesprung durch das Gebäude selbst ausgleicht, wird die Stellplatzanlage im nördlich des Gebäudes zum Hang mit zwei hintereinander angeordneten Stützwänden überbrückt.

Um herabfallende Gesteinsbrocken abfangen zu können, werden an dieser Stelle Wandhöhen von mehr als 2,0 m zugelassen.

Zum Anwesen Brunnengasse 6 (Fl. Nr. 3467) wird das alte Scheunengebäude nur zum Teil abgebrochen. Um immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen zum Nachbarn zu minimieren, bleibt die nördliche Wand auf einer Höhe von ca. 3,0 m stehen.

Um aus dem 1. Obergeschoss des geplanten Wohnhauses am Dornauer Weg ebeneleich auf das höher liegende Geländetreten zu können, werden Auffüllungen und Abgrabungen zur Angleichung des Geländes auf Eingangs- oder Terrassenniveau zugelassen.

7.8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gesunde Wohnverhältnisse herstellen zu können, werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erforderlich (siehe Kapitel 4.2).

7.9. Dächer

7.9.1 Dachneigung/Firstrichtung

Damit sich die Neubebauung wieder in die umgebende Dachlandschaft einfügt, wird zur Wahrung des Ortsbildes mit 35° bis 45° das stark geneigte Dach verbindlich festgesetzt.

Um zu vermeiden, dass Dachaufbauten mit Neigungen ausgebildet werden müssen, die die Größenverhältnisse eines Daches überbetonen, werden für diese auch flachere Neigungen und Flachdächer zugelassen. Gleiches gilt für Dachterrassen.

Aufgrund der Größe des Baufeldes am Dornauer Weg wird dort eine Firstrichtung festgesetzt. Damit wird verhindert, dass ein unverhältnismäßig hohes Dach errichtet werden kann.

7.10. Dachaufbauten

Neben Dachgauben können werden auch Zwerchhäuser realisiert. Da die Hochbauplanung eng mit der Gemeinde abgestimmt wird, kann auf detaillierte Festsetzungen verzichtet werden.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu ermöglichen, wird je Gebäude nur eine Dachgabelform zugelassen.

7.11 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 BayBO, sofern im Plan durch Maßzahl nicht eine kürzere Abstandsflächentiefe zugelassen wird.

In der Planzeichnung werden an zwei Punkten Maße eingetragen, wo eine Reduzierung der Abstandsflächen zulassen wird. Im Bereich der Brunnengasse wird Bezug genommen auf die historisch gewachsene enge Bebauung. Am Dornauer Weg ist die Reduzierung der Abstandsfläche notwendig, um zur Fortentwicklung des Ortsbildes ein steiles Dach zu ermöglichen.

Beeinträchtigungen der Belichtung und der Belüftung in einem unzumutbaren Maß oder Unterschreitungen des brandschutzrechtlichen Mindestabstandes von 5,0 m werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht ausgelöst.

7.12 Stellplatzsatzung

Um die bauliche Dichte der Ortsmitte mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern im historischen Kontext wiederherstellen zu können, reduziert sich die Fläche, auf denen die erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung angeordnet werden können.

Des Weiteren ist der nordwestliche Teil des Areals sehr steil und felsig. Somit scheidet eine Anordnung von Stellplätze auf diesen Flächen ebenfalls aus.

Aus diesen Gründen werden Abweichungen von der Stellplatzsatzung erforderlich.

Im Baufeld zwischen Brunnengasse und Hauptstraße braucht nur 1 Stellplatz je Wohnung nachgewiesen werden und an die Brunnengasse dürfen acht und die Hauptstraße fünf Stellplätze direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

8. Anlagen

8.1 Artenschutzrechtlich Potentialanalyse

Büro für Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Hoffmannstraße 59 in 64285 Darmstadt mit Datum vom 18.02.2022

Aschaffenburg, den 08.08.2022
Entwurfsverfasser

Gemeinde Hausen, den __.__.2022
Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Gemeinde Hausen
1. Bürgermeister