

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

zur

## Zweiten Änderung des Bebauungsplans „Lohe BA I - IV“

### **1.) Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **2.) Anlass und Zielsetzung der Planänderung sowie mögliche Alternativen**

Im Laufe der seit In-Kraft-treten des Bebauungsplans im Jahr 1992 andauernden Umsetzung wurden mit Einvernehmen der jeweiligen gemeindlichen Gremien verschiedene Abweichungen von der ursprünglich einzig zulässigen Dach-Art „Satteldach mit einer Neigung zwischen 48 und 52 Grad“ mittels Befreiungen durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde zugelassen.

Nachdem letztere im Falle einer Zulassung auch von Flachdächern auf die drohende Funktionslosigkeit der entsprechenden örtlichen Bauvorschrift hingewiesen hatte, war eine Neubewertung der Gestaltungsmöglichkeiten des Ortsgesetzgebers hinsichtlich der zulässigen Dacharten unumgänglich.

Insbesondere aufgrund der Vielzahl noch unbebauter Grundstücke im Plangebiet war es demnach geboten, die zugelassenen Dacharten samt ihrer Neigungen einer Neubewertung zu unterziehen.

Aufgrund der bereits erwähnten Präzedenzfälle, der Wandlungen des Baustils insbesondere unter Berücksichtigung umweltgerechter Nutzungsformen und des Allgemeininteresses an einer möglichst zügigen Nutzung innerörtlicher bebaubarer Flächen, war einer möglichst weitgehenden Gestaltungsfreiheit im Vergleich zu den ursprünglichen, die Einheitlichkeit des Ortsbildes anstrebenden Beschränkungen, der Vorzug zu geben.

### **3.) Ergebnisse der Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange**

Während des formellen Verfahrens hat lediglich die untere Bauaufsichtsbehörde auf Anregung des Kreisbaumeisters Neigungsregelungen für die neue zuzulassenden Dacharten vorgeschlagen, welchen seitens der gemeindlichen Gremien Rechnung getragen wurden.

In der öffentlichen Auslegung wurde seitens des Architekturbüros Rattmann, Herzogenaurach, vorgeschlagen, im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben, zumindest auf einem Teil des Geltungsbereichs die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei zu erhöhen.

Änderungen hinsichtlich der zugelassenen Dacharten waren hiermit nicht verbunden.

### **4.) Tangierte Umweltbelange**

Weder das Landschaftsbild noch Belange des Boden-oder Artenschutzes werden durch die genannten Änderungen berührt. Gleiches gilt für den Schutz vor Immissionen.

Die Zulassung der Errichtung insbesondere von Pultdächern mit flacheren Neigungen wird bessere Möglichkeiten zur Nutzung der Sonnenenergie mit sich bringen.

Ggfs. können sich durch die veränderten Nutzungsmöglichkeiten in Dachgeschossen auch Grundflächeneinsparungen ergeben.

## 5.) Abschließende Abwägungsentscheidungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat in seiner Sitzung vom 25.07.2019 beschlossen, zwar die dargelegten, deutlich erweiterten Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung von Dachgeschossen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzulassen, nicht jedoch die erwähnte Möglichkeit der Errichtung eines weiteren Vollgeschosses zumindest in dem entsprechenden Bereich, weil trotz der damit verbundenen Grundflächeneinsparungen, überwiegende Nachteile hinsichtlich der Infrastruktur in der baulichen Umgebung - sowohl für den fließenden als auch den ruhenden Kfz-Verkehr - zu befürchten seien.

Wenn auch nur in dem dargelegten geringfügigen Maß, werden durch die künftig insbesondere für eine nicht nur geringfügige Anzahl bebaubarer Grundstücke geltenden Regelungen, umweltgerechtere Vorgaben gelten.

Hausen, den 30.08.2019



---

I.V.  
2. Bürgermeister Bernd Ruppert



---

rechtl. Bauamt  
Doris Gumbrecht