



Markt Weitingen

Lkr. Ansbach

1. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Im Hagafeld"

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Begründung

Entwurf / Stand: 07.03.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Im Hagafeld" in Weiltingen wurde im Dezember 2019 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen und verschiedenen Grünflächen ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Das Wohngebiet liegt im Südwesten von Weiltingen, südlich der Staatsstraße 2385 („Wilburgstetter Straße“). Das Baugebiet ist bereits erschlossen und wird demnächst bebaut.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die Straßenführung und die Ableitung des Oberflächenwassers optimiert. Die Baugrenzen werden durch die geänderte Straßenführung und das nicht mehr benötigte Rückhaltevolumen entsprechend angepasst. Weiterhin ist geplant für einen Teilbereich der festgesetzten Mehrfamilienhausbebauung, Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen zuzulassen.

Neben den o.g. Änderungen werden noch textliche Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung, Nebenanlagen, der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, der Gestaltung der Dächer und Gebäude sowie Emissionen der Luftwärmepumpen ergänzt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die textlichen Festsetzungen und der Planteil gemäß den oben beschriebenen Änderungen angepasst. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt und bleiben bestehen.

Da die beabsichtigte Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Lage des Geltungsbereiches

Das Wohngebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Weiltingen, direkt angrenzend an das bestehende Baugebiet „An der Veitsweiler Straße“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Osten und Süden durch bestehende Bebauung
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und daran anschließende Kleingartenanlagen
- Im Norden durch die Staatsstraße 2385 („Wilburgstetter Straße“)

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,89 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 42/1 (teilw.), 42/3 (teilw.), 44/4 (teilw.), 46 (teilw.), 327 (teilw.), 357 (teilw.), 1572 (teilw.), 1591 (teilw.), 1634 (teilw.), 1635 (teilw.), 1636 (teilw.), 1637, 1638 (teilw.), 1639 (teilw.), 1641 (teilw.), 1641/1, 1641/2, 1641/3, 1641/4, 1642, 1642/1 (teilw.), 1643, 1643/1, 1644 (teilw.), 1644/1, 1657 (teilw.), 1657/5 (teilw.) und 1657/6 der Gemarkung Weiltingen.

3. Inhalt der Änderung

Im Rahmen der 1. Änderung sind folgende Änderungen im Plan- und Textteil vorgesehen:

1. Änderungen im Planteil:

- *Anpassung der Straßenführung auf Grundlage der Erschließungsplanung*
- *Verlauf begleitender Gehweg östlich der Erschließungsstraße*
- *Verzicht auf den Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken.*

Begründung der Änderung

Im Rahmen der detaillierteren Erschließungsplanung wurde die Straßenführung in zwei Bereichen angepasst, zum einen im Bereich der geplanten Garagenbebauung, zum anderen im Bereich der südlichen Ausfahrt des Baugebietes in den „Waldweg“. Die bestehenden Gehölze wurden im Rahmen der Erschließungsplanung eingemessen. Zielsetzung der Gemeinde ist der weitestgehende Erhalt der bestehenden Gehölze, dieses Ziel erforderte eine geringfügige Anpassung der Straßenführung. Weiterhin wurde der begleitende Gehweg auf die Ostseite der Straße verlegt, da so die fußläufige Erschließung der Baugrundstücke optimiert wird.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt. Bei der Detailplanung stellte sich heraus, dass das Oberflächenwasser nicht wie ursprünglich angedacht in den Brühlgraben geleitet wird, sondern direkt in die Wörnitz, Gewässer II. Ordnung geleitet werden kann. Durch die hydraulisch leistungsfähigere Wörnitz, kann auf das Rückhaltevolumen ersatzlos verzichtet werden.

Die Baugrenzen wurden aufgrund der oben beschriebenen Änderungen angepasst.

Zur nördlichen Randeingrünung des Gebiets wird trotz des Wegfalls des Rückhaltebeckens eine Gehölzpflanzung mit ausreichendem Abstand zur Staatsstraße auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

2. Änderungen bei den textlichen Festsetzungen:

- *Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse / Wandhöhe)*
- *Änderung der maximal zulässigen Wohneinheiten*
- *Änderung bei der Wandhöhe und der untere Bezugspunkt der Grenzgaragen*

Begründung der Änderung

Im rechtskräftigen Stand des Bebauungsplanes ist auf einer Teilfläche im Norden, direkt zum Anschluss an die Staatsstraße bereits eine Zone für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Zone 2 wird im Zuge der Änderung in zwei Teilbereiche (Zone 2.1 und 2.2) geteilt. Östlich der Erschließungsstraße angrenzend an die bestehende Bebauung bleiben die Festsetzungen aus der Ursprungsfassung unverändert bestehen (Zone 2.1).

Westlich der Erschließungsstraße soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden (Zone 2.2)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Hagafeld"
Begründung, Stand 07.03.2022

Um einen größeren Entwicklungsspielraum bei der Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser zu erreichen, sind für diesen Teilbereich Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Auf die Begrenzung der maximal zulässigen Wandhöhe und die Begrenzung der Wohneinheiten wird verzichtet. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe wird nicht geändert, dass die Höhenentwicklung der Gebäude, wie bisher städtebaulich verträglich bleibt.

Die Wandhöhe der Grenzgaragen ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) klar definiert. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird an dieser Stelle zukünftig auf die Festlegungen der aktuell gültigen BayBO verwiesen. Zur nachbarverträglicheren Höhenentwicklung wird der untere Bezugspunkt in Verbindung mit der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Ergänzende Festsetzungen

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird folgende Festsetzung unter Punkt 4 ergänzt:

Auf jedem Grundstück ist maximal ein Nebengebäude und ein Gewächshaus mit einer maximalen Größe von je 25 m³ zulässig.

So kann eine allzu große Verdichtung und Versiegelung der Wohngärten verhindert werden.

Bei der Gestaltung der Dächer und Gebäude werden

- Die Zulässigkeit von Dachaufbauten oder Dacheinschnitte und
- dass Gebäude mit drei Vollgeschossen barrierefrei zu erschließen sind

ergänzt.

Die Textlichen Hinweise zur Entwässerung werden wie oben beschrieben angepasst.

Unter Punkt 5 Immissionen / Emissionen, werden die Auflagen bei der Aufstellung einer Luftwärmepumpe folgendermaßen präzisiert:

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1m Entfernung von der Öffnung, von 30dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen, alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den geänderten Planinhalt. Die Begründung der ursprünglichen Fassung mit allen Anlagen behält weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Erschließung

Die Änderungen haben keine Auswirkung auf die verkehrliche Erschließung. Durch die Änderung wird die Voraussetzung für ca. 6 Wohneinheiten mehr als in der Ursprungsfassung geschaffen. Die Mehrbelastung ist im Bezug zum gesamten Wohngebiet nicht relevant.

Die Entwässerungsplanung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung optimiert, die Festsetzungen im B-Plan entsprechend angepasst (vgl. Punkt 3). Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden im Genehmigungsverfahren abgehandelt. Die Änderung erfolgte auf Grundlage der mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmten Erschließungsplanung und hat keine negativen Auswirkungen.

5. Immissionsschutz

Nördlich des Plangebiets verläuft die Staatstraße 2385. Es werden Geschwindigkeiten ab dem Ortsschild von innerorts (50 km/h) angesetzt, sowie von Richtung Wilburgstetten kommend Geschwindigkeiten von 70 km/h (außerorts) berücksichtigt.

Als Grundlage für die Emissionspegel wurden die Verkehrsmengen aus dem Jahre 2015 betrachtet. Dort wurden 2033 Kfz/24h für diesen Bereich festgestellt. Es wird ein jährlicher Zuwachs von 0,5 % angenommen, daraus ergibt sich eine Verkehrsbelastung von rund 2084 FZ/24h.

Gemäß den Anforderungen nach DIN 18005 – 1, Beiblatt 1 gelten für Verkehrslärm folgende Orientierungswerte bei einem allgemeinen Wohngebiet: tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Nach der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung gelten Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts tags 49 dB(A).

Um wie oben beschrieben eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und durch den Wegfall des Regenrückhaltebeckens, rücken mit vorliegender Bebauungsplanänderung die Baugrenzen etwas näher Richtung Staatsstraße. Weiterhin sind teilweise drei Vollgeschosse möglich.

Der Emissionspegel bei einer Entfernung von ca. 42,5 m zur Fahrbahnmitte beträgt bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h und bei einer Höhe von 9 m, tags einen Wert von 58,7 dB(A) und nachts einen Wert von 47,9 dB(A). Bei einer Höhe von 3 m beträgt der Wert tags 56,8 dB(A) und nachts 45,9 dB(A).

Bei einer Entfernung von ca. 35 m zur Fahrbahnmitte beträgt der Emissionspegel bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h und bei einer Höhe von 6 m, tags einen Wert von 57,3 dB(A) und nachts einen Wert von 46,2 dB(A). Bei einer Höhe von 3 m beträgt der Wert tags 56,0 dB(A) und nachts 45,0 dB(A).

Durch diese Änderung bei zugrundeliegender Verkehrsbelastung liegen die Werte bei beiden Geschwindigkeiten über den genannten Orientierungswerten, die Grenzwerte können eingehalten werden.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen muss an den Gebäuden der Parzellen 0 und 28 durch eine Grundrissorientierung sichergestellt werden, dass vor den für Lüftungszwecke

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Hagafeld"
Begründung, Stand 07.03.2022

vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die Orientierungswerte nach DIN 18005 – 1 eingehalten werden können.

Wo eine solche schalltechnisch günstige Orientierung nicht möglich ist und die Orientierungswerte überschritten sind, sind bauliche Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung bzw. Glasvorbauten (vorgehängte Fassaden, Schiebeläden, kalte Wintergärten etc.) vorzusehen.

Die entsprechenden Nachweise sind im Bauantrag zu erbringen.

6. Grünordnung

Das grünordnerische Gesamtkonzept wurde im Rahmen der Ursprungsfassung erarbeitet und entsprechend festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

7. Artenschutzrechtlichen Belange

Im Rahmen der Ursprungsfassung wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 07.11.2018) wurde von Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen angefertigt.

Diese behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Die Belange des Artenschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

8. Umweltbelange

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Herrieden, den 07.03.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH