

# **Begründung**

## **zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25/1**

### **Weiler i. d. Ebene/Ulrichstraße**

#### **1. Vorbemerkungen**

##### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ulrichstraße und Maarweg). Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25/1 sind der Plandarstellung zu entnehmen.

##### **1.2 Bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 25/1 setzt als Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO fest.  
Das Maß der Nutzung ist mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 (Teilbereich GFZ nur 0,5) sowie mit maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

##### **1.3 Lage des Plangebietes und Bestand**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Weiler i. d. Ebene und ist seit der Rechtskraft des Bebauungsplans in 1981 komplett mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut worden.

##### **1.4 Verfahren**

Zur Beschleunigung des Verfahrens erfolgt die Aufstellung im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung auf die Anwendung der Eingriffsregelung und Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes.

Die für einen Bebauungsplan gem. § 13 a erforderlichen Vorbedingungen werden erfüllt. Die Größe des Plangebietes ist in diesem Fall nicht maßgeblich, da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist und durch die Änderung der Nutzungsart keine zusätzliche Versiegelung ausgelöst wird.

Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da die Nutzungsart lediglich dem tatsächlichen Gebietscharakter angepasst wird.

## **2. Städtebauliche Zielsetzung**

Die Planungen für die Ortsumgehung Weiler i.d. Ebene befinden sich derzeit im Verfahren der Linienabstimmung. Das Ziel des Verfahrens besteht darin, den Verlauf der Straßenführung festzulegen; erst danach wird der detaillierte Straßenentwurf, einschließlich Lärmtechnik und Landespflege erstellt.

Als günstigste Linienführung hat sich nach den Voruntersuchungen unter drei Alternativen (West, Ost ortsnah und Ost ortsforn) die Variante „Ost ortsnah“ herausgestellt.

Anwohner aus dem Bereich Ulrichstraße haben sich gegen diese Alternative ausgesprochen, d insbesondere bei ungünstigen Windverhältnissen Beeinträchtigungen durch die zukünftig angrenzende Umgehungsstraße befürchtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25/1 Ulrichstraße setzt für den gesamten Geltungsbereich Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO fest.

Aktuell sind aber in diesem Bereich weder landwirtschaftliche noch sonstige gewerbliche Betriebe ansässig, so dass sich das Gebiet vom Charakter her eindeutig als Allgemeines Wohngebiet darstellt.

Eine entsprechende Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächliche planungsrechtliche Situation würde für die Anwohner der Ulrichstraße eine Erhöhung des Schutzanspruches gegenüber der geplanten Umgehungsstraße bedeuten, da der Lärmrichtwert für Wohngebiet im Vergleich zu Mischgebiet um 5 Dezibel niedriger liegt und somit an der geplanten Trasse erhöhte Schallschutzmaßnahmen oder alternativ eine Vergrößerung des Abstands zum Wohngebiet Ulrichstraße zur Einhaltung des Richtwertes erforderlich würden.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird für das gesamte Plangebiet Allgemeines Wohngebiet gem. § 5 BauNVO entsprechend dem Gebietscharakter in Ulrichstraße und Maarweg festgesetzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten (GRZ 0,4 GFZ 0,8), da alle bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dieser Grundlage genehmigt worden sind.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Hier erfolgen keine Änderungen der bestehenden Festsetzungen.

### **3.4 Immissionsschutz**

Entsprechend dem tatsächlichen Charakter der bestehenden Nutzung wird durch die Änderung der Nutzungsart im Geltungsbereich des Bebauungsplans von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert.

Durch den höheren Schutzanspruch bei Allgemeinem Wohngebiet (55 dB tagsüber, 40 dB nachts) gegenüber Dorfgebiet (60 dB tagsüber, 45 dB nachts) soll erreicht werden, dass beim Bau der angrenzenden Ortsumgehung erhöhte Schallschutzmaßnahmen oder alternativ eine

Vergrößerung des Abstands zum Wohngebiet Ulrichstraße zur Einhaltung des Richtwertes erforderlich werden.

#### **4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Hier erfolgen keine Änderungen der bestehenden Festsetzungen.

#### **5. Kosten**

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 404 durchgeführt.

Im Auftrag

Mohr