

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Kelterstraße / Lönsweg, 1. Änderung“

Begründung

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt innerorts in Rudersberg, zwischen der Kelterstraße und dem Lönsweg im Gebiet „Kelterstraße-Sauwiesen“. Es umfasst die Flurstücke 1738, 1738/3, 1738/4, 1738/5, 1738/6, 1738/7, 1738/8, 1738/9, 1738/10, 1738/11, 1738/12 und 1738/13 (vgl. nachstehender Übersichtplan).



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet ist eine brachgefallene Gärtnerei. Das Plangebiet wurde zwecks Nachverdichtung als Wohnbaufläche überplant. Geplant war eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäuser. Hierfür konnten noch keine Bauherren gewonnen werden.

Um die Vermarktung der Flächen im Plangebiet zu fördern, soll eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Dafür müssen sowohl Baugrenzen, als auch Grundstücksgrenzen verändert werden, womit eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich ist.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan ein „allgemeines Wohngebiet“ festsetzt und damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans nicht nötig.

Das Plangebiet wird vom Bebauungsplan „Kelterstraße/Lönsweg“ (rechtskräftig 16.01.2014) überplant. Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird der Bereich in diesem Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das vorgesehene Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Besonders geschützte Biotope im Sinne des Naturschutzgesetzes befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Altlasten sind nicht betroffen.

Überörtliche Fachplanungen gibt es nicht, eine Abstimmung mit benachbarten Gemeinden ist nicht erforderlich.

4. Topografie, momentane Nutzung

Die Höhenlage des Plangebiets beträgt ca. 294,00 m üNN im Bereich des nördlichen Gebietsrandes und fällt von dort nach Süden bis auf ca. 287,00 m üNN ab.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein ehemaliges, Gärtnereigelände, welches für Wohnnutzung umgewidmet aber bislang noch nicht bebaut wurde.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit mehreren Bauplätzen für eine Bebauung mit vier Einzel- und einem Doppelhaus schaffen.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus wird auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine begrenzt, um den Rahmen der umliegend vorhandenen Bebauung aufzunehmen und das Planungsziel hinsichtlich der gewünschten Bebauungsstruktur zu unterstreichen.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Baugrenzen, der Festsetzung von Erdgeschossfußboden- (EFH), Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) jeweils in Normalnull als Höchstgrenze, eindeutig begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen EFH und TH beträgt 7,20m, zwischen EFH und FH 9,80m.

Als zulässige Dachform wird Satteldach festgesetzt, die Dachneigung wird auf eine Spanne von 25 bis 30 Grad festgelegt. Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts-

und Landschaftsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer. Die zulässigen Dachfarben sind deshalb auf naturrote bis rotbraune und auf anthrazitfarbene Farbtöne beschränkt. Photovoltaik-Anlagen sind, um die erneuerbaren Energien zu fördern, allgemein zulässig.

Die Erhöhung der Stellplatzanforderung für Wohnungen über die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl hinaus (in Abhängigkeit von der Größe der Wohneinheiten) ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und aus Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

Zur Begrünung des Plangebiets sind hochstämmige Obstbäume oder mittel- bis kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

6. Erschließung

Die Baugrundstücke werden verkehrlich über den Lönsweg beziehungsweise über die Kelterstraße erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der geplanten Bauflächen kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	24 Ar
Baufläche (WA)	ca.	24 Ar
Anzahl der Bauplätze		6

9. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz.

10. Auswirkungen der Planung/ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 950 m² deutlich erfüllt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten wurde bereits im Verfahren „Kelterstraße / Lönsweg“ untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

gefertigt:

Plüderhausen, den 27.06.2016/06.09.2016

Käser Ingenieure GbR

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Anlage zur Begründung:

Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan „Quartier Kelterstraße/Lönsweg“ April 2012

bearbeitet durch

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart