GEMEINDE RUDERSBERG
REMS-MURR KREIS
GEMARKUNG SCHLECHTBACH
FLUR 3 (MITTELSCHLECHTBACH)

BEBAUUNGSPLAN

"HECKENWEG SÜD: 1. ÄNDERUNG"

IN RUDERSBERG-SCHLECHTBACH

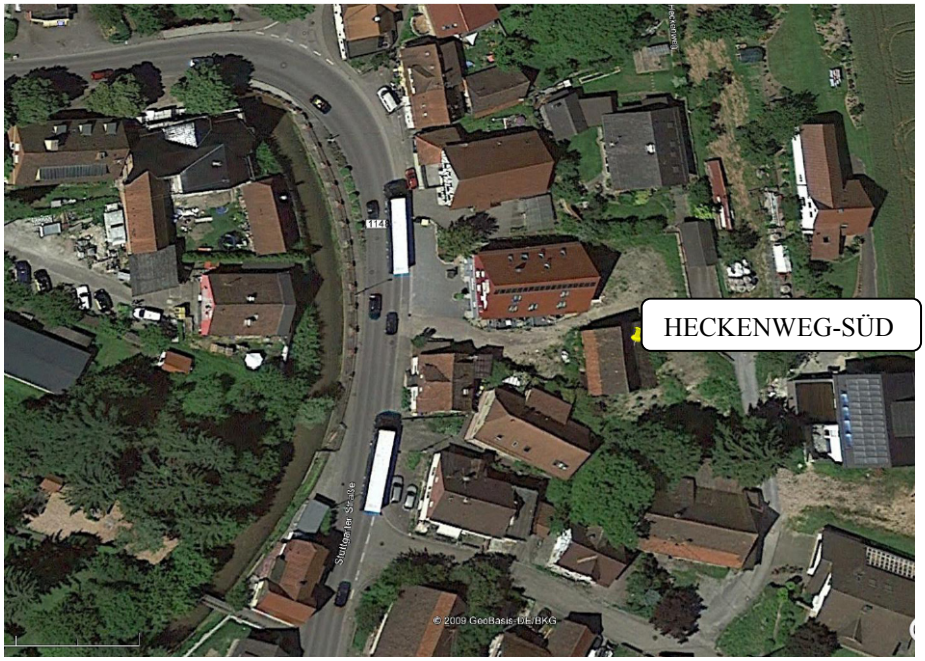
- BEGRÜNDUNG NACH § 2 a + § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)

Stand 18.11.2016 / 1.3.2017

1. PLANGEBIET

1.1 Lage, Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt in der südöstlichen Ortsrandlage des Ortsteils Schlechtbach und wird über die Brunnenstraße an die westlich vorbeiführende Landesstraße L 1148 angebunden.



Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- nach Norden: von bestehender Wohnbebauung, /Flurstück 16)
- nach Süden: von bestehender Bebauung mit gemischter Nutzung (Scheuer, Wohnen, (Flurstücke 9, 10/2)
- nach Westen: von bestehender Wohnbebauung (Flurstück 14)
- nach Osten: von der Straße "Im Feld" und bestehender Wohnbebauung bzw. einer Garagenzufahrt (Flurstücke 309/2, 16)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 11 und eine Teilfläche von Flst. 14 .
Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Schlechtbach.

1.2 Größe / Fläche:

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 861 m².

2. BESTEHENDE PLANUNGEN, RECHTSVERHÄLTNISSE:

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im Flächennutzungsplan "Rudersberg 2025" der Gemeinde Rudersberg, genehmigt am 24.2.2014 ist das Plangebiet bestehende Mischbaufläche dargestellt.

2.3 BEBAUUNGSPLÄNE:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Heckenweg-Süd", in Kraft getreten am 30.10.2008.

2.4 SCHUTZGEBIETE, NATURDENKMALE, BIOTOPE, DENKMALSCHUTZ:

Der Bebauungsplan tangiert keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Belange der Archäologie des Mittelalters berührt, der Geltungsbereich ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall 1M) ausgewiesen und als archäologischer Relevanzbereich kartiert.

3. PLANUNGSANLASS, VERFAHREN:

Innerhalb der Gemeinde Rudersberg besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung zu. Nachdem in der unmittelbaren Umgebung die Grundstücke intensiver baulich genutzt werden können, wurden Überlegungen angestellt, die Flächen im Plangebiet ebenfalls stärker baulich zu nutzen.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Heckenweg-Süd: 1. Änderung" werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um innerhalb des Planbereiches eine entsprechende nachfrage- und bedarfsgerechte bauliche Entwicklung zu ermöglichen.
Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, die Voraussetzungen hierfür liegen vor (u.A. Fläche des Geltungsbereiches ca. 860 m², damit < 20.000 m², Lage innerhalb geltender Bebauungsplanflächen).

4. PLANUNGSGRUNDGEDANKEN, STÄDTEBAULICHES LEITBILD, ZIELE:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit noch ein nicht mehr genutztes landwirtschaftliches Scheuerngebäude. Durch den Abriss dieser Scheuer entsteht eine Fläche, die gute Voraussetzungen für eine maßvoll nachverdichtete Wohnbebauung bietet.
Dabei orientiert sich die städtebauliche Vorstellung an den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Gebäude- und Grundstücksstrukturen.

5. UMWELTBERICHT:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES:

6.1 VERKEHR:

6.1.1 INDIVIDUALVERKEHR:

Über die vorhandene Straßen "Brunnenstraße" bzw. "Im Feld " ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Von hier aus erfolgt die direkte Erschließung der Baugrundstücke. Die derzeit beengten Verhältnisse der Straße "Im Feld" werden durch den in 2017 vorgesehenen Ausbau deutlich verbessert.

6.1.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR:

Über die Haltestelle “Heilbronner Straße" ist das Plangebiet an die Buslinie 228 (Schorndorf-Welzheim) angebunden.
Über den Haltepunkt "Bahnhof Schlechtbach" besteht ein Anschluss an den öffentlichen Schienenverkehr Schorndorf-Rudersberg-Oberndorf der Wieslauftalbahn.
Die mittlere Entfernung aus dem Plangebiet zur Bushaltestelle beträgt ca. 400 m, zum Bahnhof ca. 500 m.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG:

6.2.1 WASSERVERSORGUNG:

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet und kann durch Anschluss bzw. Ausbau/Erweiterung des vorhandenen Wasserleitungsnetzes der Gemeindewerke Rudersberg sichergestellt werden.

6.2.2 ABWASSER / ENTWÄSSERUNGSANLAGEN:

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Der vorhandene Kanalanschluss muss mittelfristig hydraulisch verbessert werden. Es ist vorgesehen, den überlasteten öffentlichen Kanal in der Brunnenstraße und den Kanal Im Feld im Frühjahr 2017 zu erneuern. Das Plangebiet wird an den erneuerten und im Trennsystem ausgebauten Kanal angeschlossen. Eine Pflicht zum privaten Rückhalt von Niederschlagswasser in Zisternen auf den Baugrundstücken ist deshalb nicht mehr erforderlich.

7. PLANUNGS-UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Der Bebauungsplan wird als "einfacher Bebauungsplan" im Sinne von § 30 (2) BauGB entwickelt , Festsetzungen werden nicht über alle Bereiche getroffen, die einen "qualifizierten Bebauungsplan" kennzeichnen (Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen). Im Rahmen der Einzelfallprüfung hat die Gemeinde jeweils Gelegenheit, durch Herstellung des Einvernehmens nach § 34 BauGB auf erwünschte bzw. unerwünschte Entwicklungen Einfluss zu nehmen.

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Entsprechend der angestrebten Wohnqualität und in Anlehnung an die umgebenden Nutzungen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung. Die Nichtzulassung von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO erfolgt mit der Absicht, in dem von Wohnnutzung geprägten Bereich mit relativ kompakten Erschliessungsanlagen keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erzeugen und um damit die allgemeine Wohnqualität zu stärken.

7.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN:

Die durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren und nicht überbaubaren Grund-

stücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Baufenster dargestellt. Dabei sind die Baufenster so dimensioniert, dass trotz des vorgegebenen Rahmens noch ein gewisser Spielraum für die individuelle Gebäudeplanung vorhanden ist. Dieser Zielsetzung dient auch die Zulassung geringfügiger Überschreitung der Baugrenzen durch definierte untergeordnete Bauteile und Terrassen. In Verbindung mit den Festsetzungen "Einzelhäuser/Doppelhäuser" und "Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude" ist trotzdem gesichert, dass trotz Nachverdichtungsmöglichkeiten nur Gebäudemassen entstehen, die sich städtebaulich verträglich in den vorhandenen baulichen Zusammenhang einfügen.

7.4 GARAGEN, STELLPLÄTZE:

Bei dem vorhandenen Ausbaustandard der Erschließungsstraßen des im Plangebiets ist eine Funktionsfähigkeit nur gewährleistet, wenn der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen Platz finden kann. Damit hier keine Beeinträchtigungen auftreten, (Winterdienst, Versorgungsfahrzeuge u. Ä.) werden für den Abstand der Garagen von den Verkehrsflächen Mindestmaße vorgeschrieben. Dadurch kann trotz reduzierter Straßenbreiten eine funktionssichere und störungsfreie Zu- und Abfahrt erfolgen. Außerdem entsteht als Nebeneffekt ein weiterer, baurechtlich allerdings nicht anrechenbarer Stellplatz. Für überdachte Stellplätze (Carports) gelten diese Abstandsvorschriften ebenfalls, da selbst reduzierte Bauformen mit Stützen und einem Dach als Gebäude wahrgenommen werden und für Zu- und Abfahrten die gleichen Bedingungen gelten wie bei Garagen.

Aufgrund vielfältiger Erfahrungen mit dem ruhenden Verkehr im gesamten Gemeindegebiet (ländlicher Bereich mit dem Vorhandensein von Zweit- und Drittautos) hat die Gemeinde Rudersberg eine eigene Stellplatzsatzung erlassen. Die Satzungsbestimmungen über die erforderlichen notwendigen Stellplätze werden übernommen und im Bebauungsplan dargestellt.

Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen werden für Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Garagenvorplätze nur wasserdurchlässige Befestigungen und Beläge zugelassen.

7.5 NEBENANLAGEN:

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Hinblick auf einen bestehenden bzw. zu erwartenden Bedarf (z.B. Holzlager, Gartengeräte usw.) zugelassen. Um unerwünschte städtebaulich-gestalterische Ausprägungen zu verhindern, werden aber für bauliche Nebenanlagen bezüglich Größe, Anzahl und Lage auf den Baugrundstücken Regelungen festgesetzt.

8. BODENORDNUNG:

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Rudersberg, 18.11.2016 / 1.3.2017
Dipl.-Ing. Wolfgang Leissle, freier Architekt/Stadtplaner

LEISSLE
ARCHITEKTUR+
STADTPLANUNG
DIPLOM - INGENIEUR
WOLFGANG LEISSLE
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER AKBW
KREHWINKLERSTR. 9
73635 RUDERSBERG
TEL. 07183 - 7140
FAX 07183 - 3657
e-mail:
architekt@leissle.net