

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Schlechtbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Heckenweg Nord

Begründung

ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles Schlechtbach. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 16, 18, 19/1, 19/2, 309/4, 310, 311/1, 311/2, 312, 312/1, 313, 315, 316, 317, 318 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 18/1 (Heckenweg), 20/2, 35 (Mühlweg), 309, 309/2, 328/1, 334/2 und 335 bis 341 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



1.2 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.

Innerhalb der Gemeinde Rudersberg besteht ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen. Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfes geschaffen werden.

Derzeit kann die Gemeinde Bauwilligen nur in begrenzter Zahl Bauplätze in Neubaugebieten zur Verfügung stellen. Vorhandene Baulücken werden/wurden nach Möglichkeit bereits genutzt. Ein wesentlicher Beitrag zur Bedarfsdeckung kann hierdurch jedoch nicht geleistet werden.

Zur mittel- bis und langfristigen Bedarfsdeckung, speziell hinsichtlich stark nachgefragter Eigenheime ist somit die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nötig. Das Baugebiet „Heckenweg Nord“ ist hierbei im gültigen FNP planerisch angedacht und entspricht somit den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die geplante Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der Böden wird bei der Erarbeitung des Umweltberichtes ermittelt und fließt entsprechend in die Eingriffs-/Ausgleichbilanz ein.

1.3 Planerische Vorgaben

a) Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Rudersberg 2025“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Teile des Plangebiets sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heckenweg Süd“ überplant und dort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

b) Hochwassergefahrenkarte

Die für den Bereich geltenden Hochwassergefahrenkarten zeigen für den äußersten nordwestlichen Teil des Plangebiets die Gefahr einer Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Verlauf der Hochwasserlinie ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Der östliche Teil des Plangebiets fällt gleichmäßig in südliche Richtung. Im Westen fällt das Plangebiet in Richtung der Stuttgarter Straße ab.

Das Plangebiet wird hauptsächlich landwirtschaftlich (Grünland, Ackerfläche, Streuobstwiese) oder gärtnerisch genutzt. Teile des Plangebiets sind bebaut.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Innerhalb der Gemeinde Rudersberg besteht ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde ist momentan nicht in der Lage, diesen Bedarf abzudecken, da ihr nur wenige Bauflächen mehr zur Verfügung stehen.

Ziel der Gemeinde ist daher, den Bedarf über die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu decken. Hierfür sollen am östlichen Ortsrand des Teilortes Schlechtbach neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Großteil des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bereitstellen. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Es wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Hierdurch wird eine ca. 1 - 2 geschossige Bebauung mit ausreichend bemessenem Kniestock sowie einer flexiblen Ausführung von Dachform und Dachneigung ermöglicht. Zulässige Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° – 40° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° – 15°.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird bestimmt, dass – entsprechend des erwarteten Bedarfs – Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können, mit Gebäudelängen bis maximal 16 m. Die Zahl der Wohnungen ist dabei pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf zwei Einheiten beschränkt.

Die Festlegung der Baugrenzen mittels eines durchgehenden Baustreifens erlaubt eine flexible Bebauung. Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in erster Linie auf den privaten Grundstücken. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Dies ist nach Abwägung der städtebaulichen Belange und der Verkehrssicherheit erforderlich. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

Um die Befahrbarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten, müssen Einfriedungen gegenüber befahrbaren Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsränder wirkungsvoll zum Außenbereich hin einzugrünen, wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzzwang festgesetzt. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und das lokale Kleinklima verbessert.

Weiterhin sieht das Plankonzept eine möglichst geringe Versiegelungsrate vor. Private Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

1.7 Allgemeine Planungsgrundsätze

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und geeignet bemessene Grundstückszuschnitte.

Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

1.8 Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

1.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Einrichtungen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

1.10 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	103 Ar
davon:		
Baufläche WA	ca.	88 Ar
Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün und Feldweg)	ca.	13 Ar
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	2 Ar
Anzahl der Bauplätze	ca.	17

1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung abgehandelt.

gefertigt:

Plüderhausen, den 22.09.2016/25.04.2017
Käser Ingenieure GbR Plüderhausen

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz,

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Anlagen der Begründung:

Untersuchungen zum Artenschutz

bearbeitet durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie
Essigweg 1A
70565 Stuttgart