

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

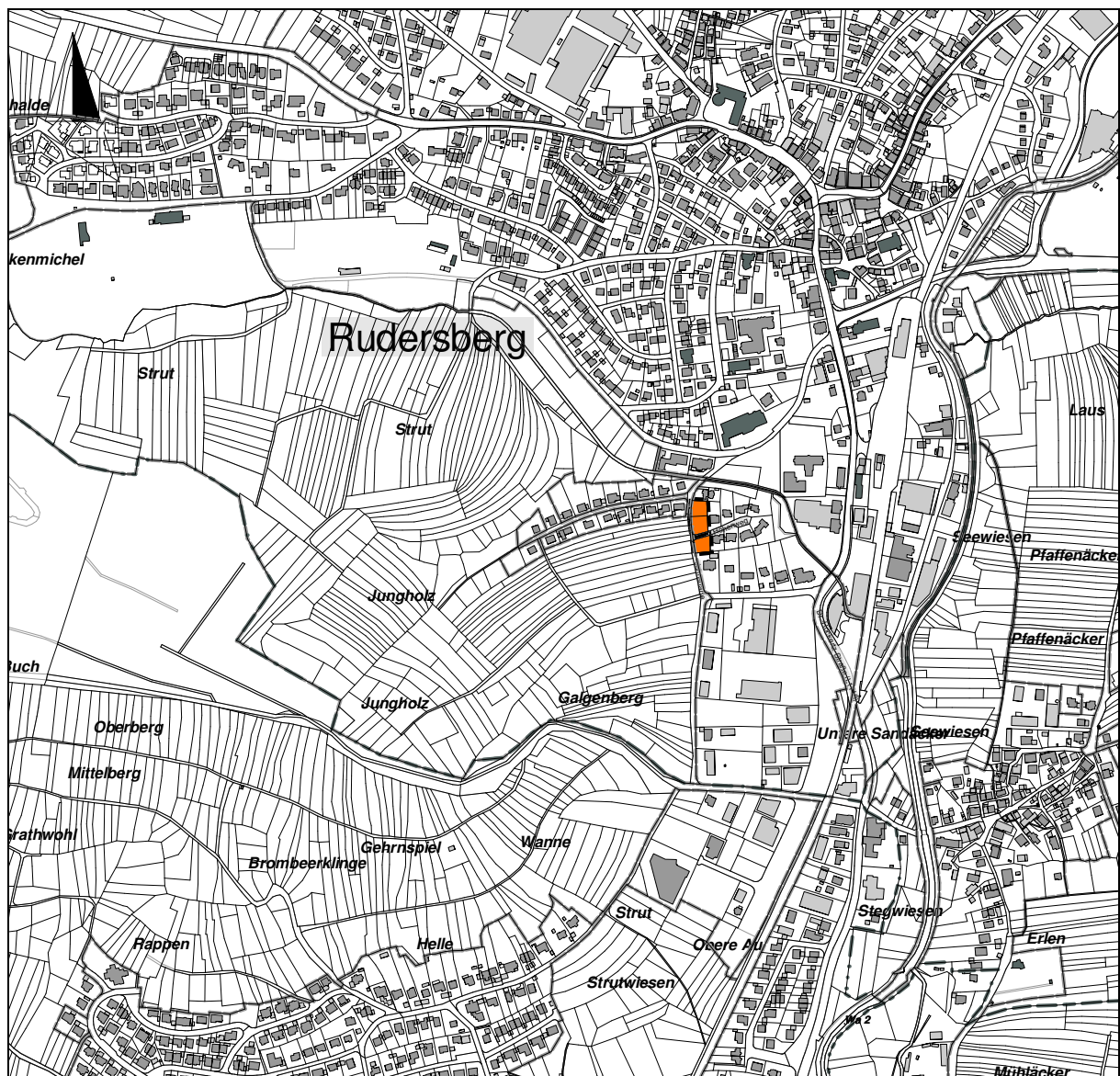
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Jungholzweg - Am Burren, 3. Änderung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in an der Jahnstraße, nördlich des Höhenwegs und östlich des Baugebiets Jungholz. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nr. 526/5, 527/1 und 527/10. (vgl. nachstehender Übersichtsplan)



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.

Auf den Flächen des Plangebiets sind gemäß geltendem Bebauungsplan nur Einzelhäuser zulässig. Um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, sollen auch Doppelhäuser zulässig sein. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Rudersberg 2025“ als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Jungholzweg - Am Burren, 2. Änderung“ überplant. Die Flächen sind dort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4. Momentane Nutzung

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um voll erschlossene, jedoch unbebaute Baugrundstücke.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Um auf den bestehenden Baugrundstücken eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, sollen neben den bereits zulässigen Einzelhäusern zukünftig auch Doppelhäuser zulässig sein. Dies entspricht auch der zulässigen Bauweise im angrenzenden Baugebiet „Jungholz“.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der bestehenden Festsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) über die Angabe 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 zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Zulässige Dachform ist Satteldach mit einer Dachneigung von 30° – 40°.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird bestimmt, dass, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Die maximale Gebäudelänge wird auf maximal 16 m beschränkt. Die Zahl der Wohnungen ist dabei pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf zwei Einheiten begrenzt.

Die Festlegung der Baugrenzen erlaubt eine flexible Bebauung. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, Vorbauten und Terrassen wird ein Ausnahmetatbestand in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

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

6. Kennzeichnungspflichtige Flächen

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

7. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Jahnstraße. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

8. Planstatistik

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 14 Ar

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / 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) BauGB sind 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 E/A-Bilanz 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

gefertigt:

Plüderhausen, den 04.04.2017/26.09.2017
Käser Ingenieure GbR Plüderhausen

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Anlagen zur Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Rems-Murr-Kreis