

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

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Hirschgasse“

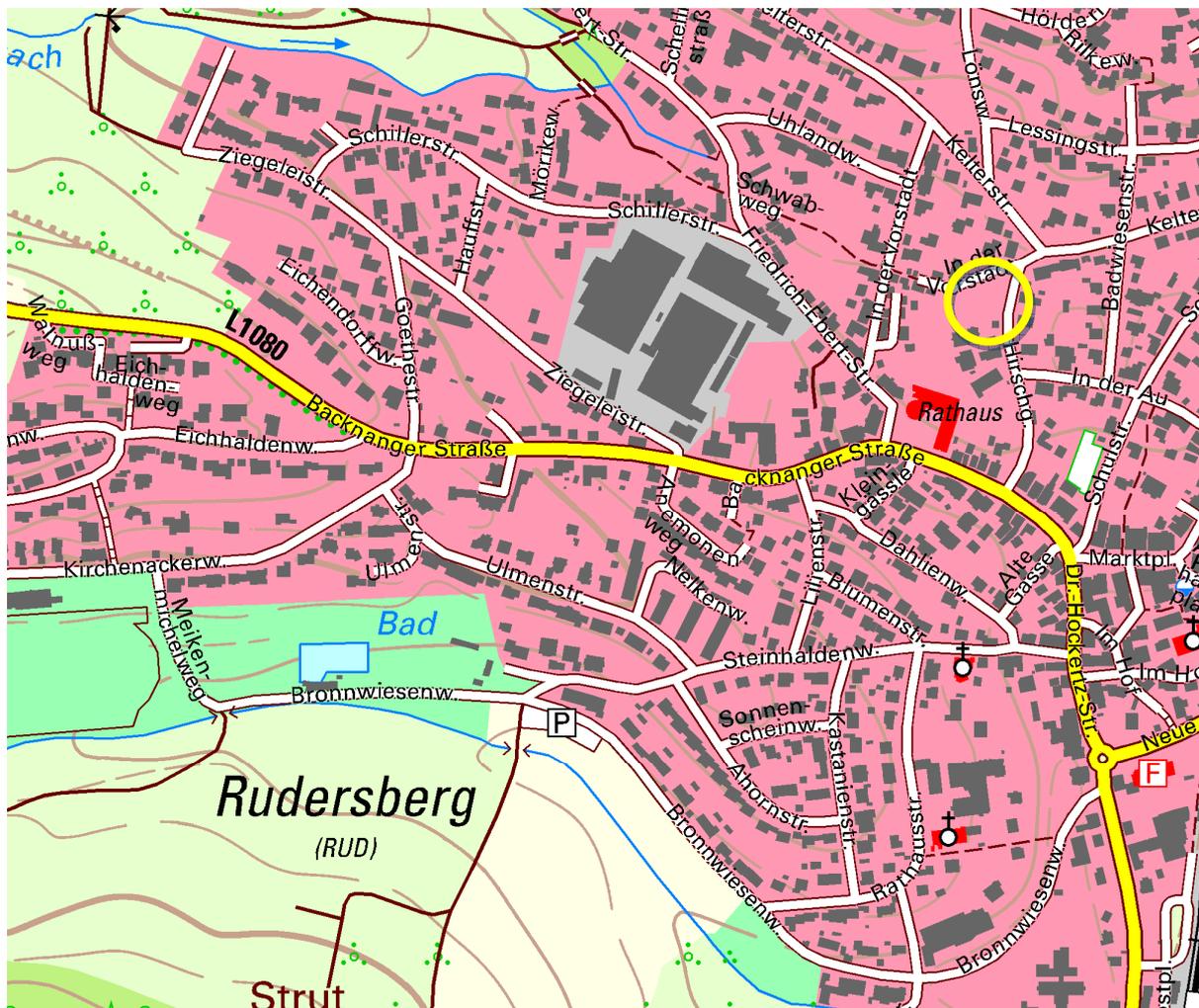
Begründung

**Entwurf**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Rudersberg, Es wird nördlich eingerahmt durch die Straße „In der Vorstadt“ und östlich durch die „Hirschgasse“. Weiter südlich befindet sich das Rathaus der Gemeinde Rudersberg. Der Planbereich umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 83/2, 115 und 116 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

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

Im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung ist die Gemeinde bestrebt die bestehende Baulücke einer Wohnnutzung zuzuführen. Für die Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sollen die dafür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht damit dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet teilweise durch den Bebauungsplan „Kelterstraße-Sauwiesen“ (in Kraft getreten am 01.07.1968) überplant. In diesem Bebauungsplan ist die Fläche hauptsächlich als allgemeines Wohngebiet und teilweise auch als Verkehrsfläche festgesetzt.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Gelände steigt in nordwestliche Richtung mit einem Gefälle von ca. 3,5 % an.

Es handelt sich um eine Wiesenfläche die mit zwei Schuppen bebaut ist.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau zweier Wohnhäuser schaffen. Das Baugebiet wird darum, entsprechend der umgebenden Bebauung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe (Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der festgesetzten Baugrenzen, ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baufenster orientieren sich an der für das Plangebiet vorliegenden Planung. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung wird eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 25 m zulässig.

Zur Einfügung in die bestehende Bebauung wird als zulässige Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 30° festgesetzt.

## **6. Erschließung**

Die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage erfolgt über die Hirschgasse.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

## **9. Fläche des Plangebiets**

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 13 Ar.

## **10. 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 § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

gefertigt:

Plüderhausen, den 20.06.2017/26.09.2017  
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Amtssitz Fellbach

Kaufmann, Bürgermeister

## **Anlagen zur Begründung:**

**Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“**

Rems-Murr-Kreis