

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Talblick

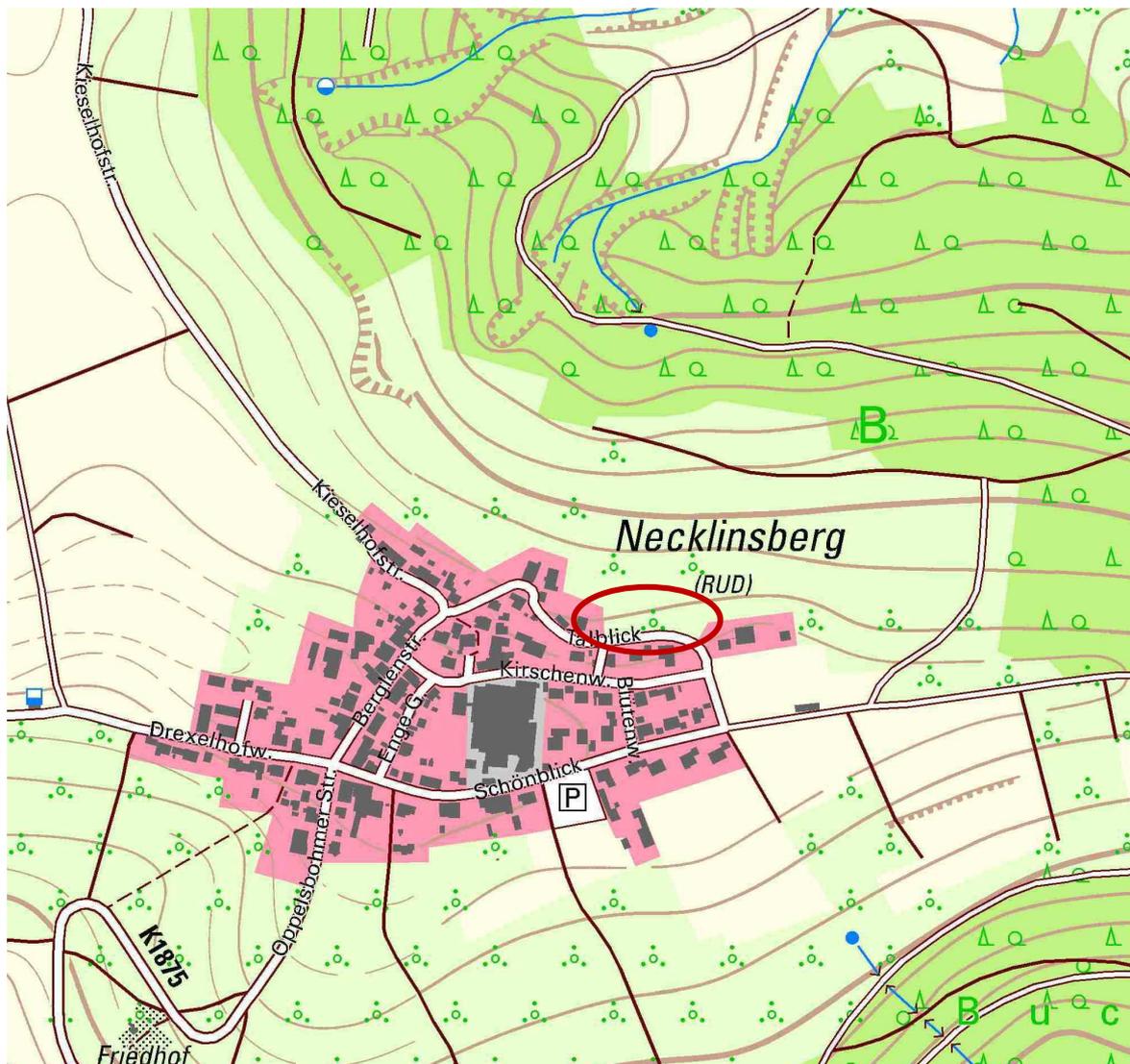
Entwurf

Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Necklinsberg. Südlich grenzt die Straße „Talblick“ an; nach Norden und Osten beweidete Streuobstwiesen. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine lockere Bebauung. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2, 3, 3, 81/2, 82, 83 und 84 sowie Teile der Flurstücke 75, 80, 85 und 94 (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.

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 Anzahl 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. Dazu soll die noch unbebaute nördliche Seite der Straße Talblick einer Bebauung zugeführt werden

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im Rahmen der vorbereitenden Planung nicht überplant. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus beweideten Streuobstwiesen und fällt nördlich steil in Richtung Waldrand ab.

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 nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Necklinsberg neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Gleichzeitig erhält die Siedlungsfläche damit ihre endgültige Ausformung.

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 Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (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 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. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile 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. 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.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsränder wirkungsvoll zum Außenbereich hin einzugrünen, wird entlang der nördlichen 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. Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt dem Kanalsystem zuzuleiten. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

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.

8. Kennzeichnungspflichtige Flächen

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

9. Ver- und Entsorgung

- a) Die Strom- und Wasserversorgung ist durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen sicherzustellen.
- b) Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Es kann an den vorhandenen Kanal in der Straße „Talblick“ angeschlossen werden.

10. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	31 Ar
davon:		
Baufläche WA	ca.	30 Ar
Feldweg	ca.	1 Ar
Anzahl der Bauplätze		4

11. Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b 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 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung abgeprüft (siehe Anlage zur Begründung).

gefertigt:

Plüderhausen, den 26.09.2017

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure GbR Plüderhausen

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Beratende Ingenieure

Anlage der Begründung

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

bearbeitet durch

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart