

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

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

„Mühlbachweg“

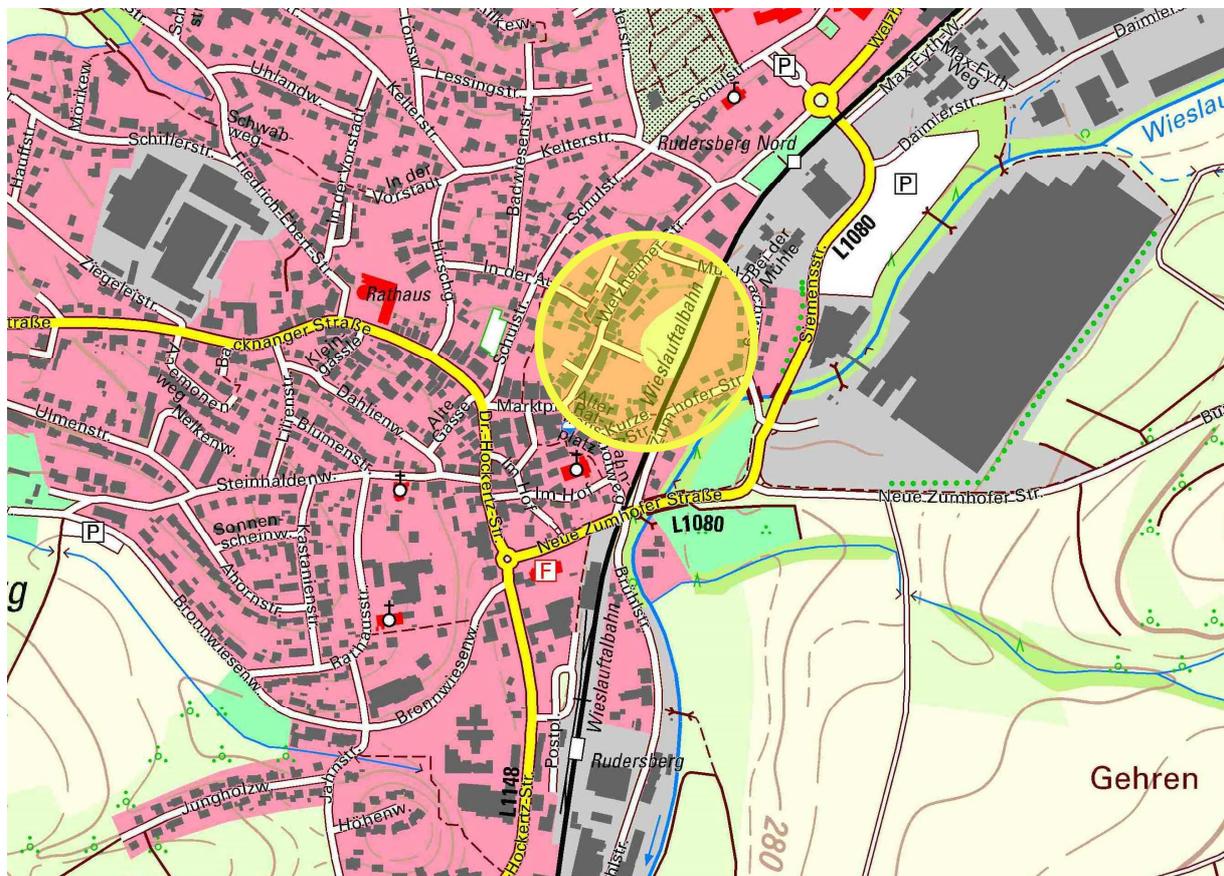
Begründung

Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns von Rudersberg und grenzt im Süden unmittelbar an das Ortszentrum an. Der Planbereich umfasst den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Welzheimer Straße und wird im Osten durch die Bahnstrecke der Wieslaufalbahn begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die Flurstücke Nrn. 154, 158, 160/1, 162, 163, 163/1, 163/2, 163/3, 164, 164/1, 164/2, 164/3, 165, 173, 174, 174/1, 174/4, 175/5, 176 und 181/1 sowie Teile der Flurstücke 156, 157/1, 157/4, 160 und 172.



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.

Innerhalb der In der Gemeinde Rudersberg besteht dauerhaft ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen. Durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets innerhalb des Kernorts soll ein Beitrag zur mittel- bis langfristigen Deckung dieses Bedarfs geleistet werden. Durch die Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens in Oberndorf wird sich die Hochwassergefahrensituation innerhalb Rudersberg deutlich entschärfen. Innerörtliche Flächen, die bislang für eine Bebauung nicht in Frage gekommen sind, stehen zukünftig zur Verfügung. Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs im Außenbereich soll auf einer solchen innerörtlichen Potentialfläche das neue Wohngebiet entstehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Wohngebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Der überwiegende Teil der überplanten Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des westlichen und südlichen Gebietsrandes sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. An den erforderlichen Stellen wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen nicht überplant.

Hochwassergefahrenkarte

Gemäß der für das Flussgebiet der Wieslauf geltenden aktuellen Hochwassergefahrenkarten besteht für das gesamte Plangebiet die Gefahr einer Überflutung bei einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀). Der Verlauf der Hochwasserlinie wird sich durch die Fertigstellung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens in Oberndorf ändern. Das Plangebiet wird zukünftig außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen.

4. Momentane Nutzung/Topografie

Den größten Teil des Plangebiets nimmt eine als Grünland genutzte Fläche ein, die im Süden teilweise mit dichtem Strauchwerk bewachsen ist. Im Westen des Plangebiets, im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Welzheimer Straße, befinden sich Nebengebäude wie Werkstätten, Schuppen und Garagen. Im Süden des Bereichs, an der Kurzen Straße, stehen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die abgebrochen werden sollen. Zentral innerhalb des Plangebiets befinden sich von der Welzheimer Straße aus erschlossene öffentliche Stellplätze.

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als relativ ebene Fläche dar und steigt lediglich im Norden Richtung Mühlbachweg und im Westen leicht Richtung Welzheimer Straße. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt mit ca. 280,2 m üNN im Norden am Mühlbachweg und der tiefste Punkt mit ca. 277,4 m üNN im Südosten, angrenzend an die Bahnanlage.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme Bauland für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über Anschlüsse an den Mühlbachweg im Norden, die Kurze Straße im Süden und den bereits bestehenden Anschluss an die Welzheimer Straße im Westen. Die drei Anschlüsse führen auf einen kleinen zentralen Platz zu.

Die bereits bestehenden öffentlichen Stellplätze bleiben erhalten, und werden um weitere Stellplätze im Norden des Gebiets ergänzt.

Entsprechend der angestrebten Nutzung und des vorhandenen Bedarfs wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft auszuschließen und aufgrund des höheren Flächenbedarfs sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe bestimmt, wobei die maximale Gebäudehöhe 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.

Da die Baugrundstücke, entsprechend der zentralen Lage des Baugebiets, eher klein bemessen sind und bis zu zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden müssen, sind aus wasserdurchlässigem Material hergestellte Stellplätze nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Zur Umsetzung des Planungsziels sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Rahmen der Bauweise wird die zulässige Gebäudelänge auf maximal 16 m beschränkt. In dem für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereich wird die Gebäudelänge auf maximal 25 m begrenzt.

Die Zahl der Wohnungen pro Haus wird im Einzelhaus und im Doppelhaus (je Doppelhaushälfte) auf zwei Wohneinheiten beschränkt. An geeigneten Stellen sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Überschreitungen der Baugrenzen mit Terrassen und untergeordneten Bauteilen sind zulässig.

Garagen und Carports kommen durch die Festlegung der Baugrenzen als durchgehende Baustreifen hauptsächlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu liegen. Zusätzlich sind sie auf dafür vorgesehenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um den zukünftigen Bauherren vielfältige Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften die Dachformen Satteldach auch mit höhenversetzten Dachflächen, Walmdach mit Unterform Zeltdach mit einer Dachneigung 20° - 40° sowie Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 15° zugelassen.

In dem für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dadurch wird eine möglichst gute Raumausnutzung bei möglichst geringen Gebäudehöhen erreicht. Um die Wirkung auf die benachbarten Grundstücke zu minimieren, ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortskerns enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer. Die zulässigen Dachfarben sind auf naturrote bis rotbraune Farbtöne. Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermeiden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. 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. Erschließung/Ver- und Entsorgung

- a) Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- b) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem gesichert.
- c) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Infrastruktur.

10. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 103 Ar	100 %
davon:		
Baufläche WA	ca. 78 Ar	76 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 25 Ar	24 %
Anzahl der Bauplätze (vgl. vorliegender Entwurf)	ca. 14	

11. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Zur Bildung der Baugrundstücke hat die Gemeinde ein Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB angeordnet.

12. 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 20.02.2018
Käser Ingenieure

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Amtssitz Fellbach

Layer, stellv. Bürgermeister