

GEMEINDE RUDERSBERG  
REMS-MURR KREIS  
GEMARKUNG STEINENBERG

BEBAUUNGSPLAN

# "TANNBACHSTRASSE-OST" IN RUDERSBERG-STEINENBERG

## - BEGRÜNDUNG NACH § 2 a + § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)

Stand 19.9.2016

### 1. PLANGEBIET

#### 1.1 Lage, Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Steinenberg.



Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- nach Norden: von der Römerstraße (Flurstück 241)
- nach Süden: von bestehender Bebauung mit gemischter Nutzung (Scheuer, Garagen, Wohnen), Flurstücke 224/1, 224/2, 224/4, 225/1, 225/3)
- nach Westen: von der Tannbachstraße (Flurstück 1236)
- nach Osten: von freier Feldflur mit überwiegend Wiesen- und Baumwiesennutzung (Flurstücke 221, 232, 231, 230, 229, 1237/1, 1237/3)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 221 (teilweise), 222, 222/1, 223, 224/3 (teilweise), 227, 228, 232 (teilweise) und 1236 Tannbachstraße (teilweise).

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Steinenberg.

#### 1.2 Größe / Fläche:

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,0 ha.

## 2. BESTEHENDE PLANUNGEN, RECHTSVERHÄLTNISSE:

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im Flächennutzungsplan "Rudersberg 2025" der Gemeinde Rudersberg, genehmigt am 24.2.2014 ist das Plangebiet überwiegend als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Aus Gründen einer sinnvollen Abgrenzung unter Berücksichtigung bestehender bebauter Grundstücke weicht die Abgrenzung des Plangebiets im nordöstlichen Bereich von der Abgrenzung im FNP geringfügig ab. Die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche beträgt ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Da außerdem die Abgrenzung der Bauflächen im FNP nicht flächenscharf erfolgt, wird die Abweichung als vertretbar eingestuft und der Bebauungsplan damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. .

### 2.3 BEBAUUNGSPLÄNE:

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bebauungspläne vorhanden.

### 2.4 SCHUTZGEBIETE, NATURDENKMALE, BIOTOPE:

Der Bebauungsplan tangiert keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotop sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Nr. 5 "Schwäbisch-Fränkischer Wald".

## 3. PLANUNGSANLASS, VERFAHREN:

Innerhalb der Gemeinde Rudersberg besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. Nachdem das Neubaugebiet "Teichackerweg" im Ortsteil Steinenberg weitestgehend realisiert ist, kann die Gemeinde in diesem Ortsteil trotz großer Nachfrage derzeit keine Bauplätze zur Verfügung stellen.

Frühere Planungen aus dem Jahre 2005 für eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes sind nicht weiter betrieben worden. Infolge der großen Nachfrage nach Baumöglichkeiten wurden zwischenzeitlich mit allen Grundstückseigentümern die Mitwirkungsbereitschaft an einem erneuten Bebauungsplanverfahren abgeklärt und Planungsüberlegungen erarbeitet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Tannbachstraße-Ost" werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um innerhalb des Planbereiches eine nachfrage- und bedarfsgerechte bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend § 8 (2) BauGB durchgeführt.

## 4. PLANUNGSGRUNDGEDANKEN, STÄDTEBAULICHES LEITBILD, ZIELE:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 2 ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen und die Gewächshausanlage einer Gärtnerei. Die vorhandenen Gebäude und Anlagen werden nur noch sehr eingeschränkt genutzt, der bauliche Zustand ist entsprechend. Die Topographie ist geprägt durch ebene Wiesen- und Hausgartenflächen sowie durch eine ansteigende Geländekuppe mit starken Gehölzbewuchs im nordöstlichen Bereich. Das städtebauliche Leitbild sowohl bezogen auf Nutzung und Dichte als auch bezogen auf mögliche Bauformen orientiert sich an den Gegebenheiten in der unmittelbaren Umgebung und an bestehenden bzw. zu erwartenden Nachfragen. Das Leitbild beinhaltet im Wesentlichen folgende Hauptziele:

- Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes
- Einfaches Erschließungssystem, das alle angeschlossenen Grundstücke gleichwertig erschließt

- Die Gebäude- und Baumassenentwicklung orientiert sich an den vorhandenen Strukturen und dem vorhandenen Bestand, neue Bauformen sollen jedoch ebenfalls realisiert werden können
- Ausweisung von Bauflächen in unterschiedlichen Größen, die unabhängig von der Größe hohe Wohnqualitäten ermöglichen
- Prägender Haustyp ist das freistehende Wohnhaus als Einzel- oder Doppelhaus in traditioneller Bauform

Eine wichtige Zielsetzung ist außerdem:

- für künftige Entwicklungen (z.B. Mehrgenerationenhäuser, barrierefreie Mehrfamilienhäuser, Hausgruppen usw.) die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen

## 5. UMWELTBERICHT:

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauBG erstellt. Der Umweltbericht (Verfasser: Büro "gruen werkgruppe", Mendelssohnstr. 25, 70619 Stuttgart) ist Bestandteil dieser Begründung.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der vorgesehenen Planung schutzgutbezogen analysiert, bilanziert und bewertet. Darüber hinaus werden Maßnahmen vorgeschlagen und beschrieben, die zum Ausgleich von entstehenden Defiziten beitragen bzw. erforderlich sind. Danach können Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches insgesamt ausgeglichen werden. Damit die Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen gewährleistet ist, werden diese Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Nach Realisierung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt.

## 6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES:

### 6.1 VERKEHR:

#### 6.1.1 INDIVIDUALVERKEHR:

Über die vorhandene Straßen "Römerstraße" und "Tannbachstraße" ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Von hier aus erfolgt die Binnenerschließung durch die Anordnung einer neuen ringförmigen Erschließungsstraße, die durch eine zusätzliche Stichstraße mit Wendepfadenabschluss ergänzt wird. Dabei ist die Wendeanlage so dimensioniert, dass auch Versorgungsfahrzeuge wenden können. Damit ist sicher gestellt, dass alle Baugrundstücke gleichwertig an das Straßennetz angeschlossen werden können. Die Trassierung der neuen Straßen nimmt teilweise den vorhandenen öffentlichen Weg (Hofgartenweg) auf. Durch die Weiterführung des in seiner Lage leicht veränderten Weges als Feldweg wird eine fußläufige Verbindung des Plangebietes in die freie Landschaft gewährleistet und wie seither die Erschließung von landwirtschaftlichen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs gesichert.

#### 6.1.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR:

Über die Haltestelle "Michelauer Straße" ist das Plangebiet an die Buslinien

- 229 Miedelsbach-Steinberg
  - 228 Schorndorf-Welzheim
- angebunden.

Über den Bahnhof Miedelsbach besteht ein Anschluss an den öffentlichen Schienenverkehr Schorndorf-Rudersberg-Oberndorf der Wieslaufalbahn. Die mittlere Entfernung aus dem Plangebiet zur Haltestelle beträgt ca. 350 m.

## 6.2 VER- UND ENTSORGUNG:

### 6.2.1 WASSERVERSORGUNG:

Für das Gemeindegebiet steht ausreichend Frischwasser zur Verfügung. Die Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss bzw. Ausbau/Erweiterung des vorhandenen Wasserleitungsnetzes der Gemeindewerke Rudersberg sichergestellt werden.

### 6.2.2 ABWASSER / ENTWÄSSERUNGSANLAGEN:

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann über das bestehende Kanalnetz in die kommunale Kläranlage "Mittleres Wieslaufal" geleitet werden. Das Regenwasser wird über einen neuen Regenwasserkanal abgeführt, der in den Geißgurgelbach mündet.

## 7. PLANUNGS-UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

### 7.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Entsprechend der angestrebten Wohnqualität und in Anlehnung an die umgebenden Nutzungen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung. Die Nichtzulassung von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO erfolgt mit der Absicht, in unmittelbarer Randlage und im Endbereich der Erschließungsstraße keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erzeugen und um die Zielsetzung "qualitätvolles Wohnen" zu stärken. Die davon ausgenommene Ausnahme "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" soll eine Einzelfallregelung bei z.B. Friseuren, Haar- oder nagelstudios usw. ermöglichen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Da die Höhen- und Baumassenentwicklung der Gebäude ausreichend über Höhenfestlegungen geregelt wird, ist die Festlegung von Geschoßflächenzahlen nicht erforderlich.

Um die angestrebten Baustrukturen zu sichern, werden entsprechende Grundflächenzahlen festgesetzt. In Verbindung mit den Differenzierungen der Bauweisen (offene Bauweise bzw. Zulässigkeit von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern) und der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Teilbereichen wird gesichert, dass einerseits nachfrage- und bedarfsgerechte Baumöglichkeiten bestehen und andererseits aber auch die ebenfalls erwünschten besonderen Wohnformen realisiert werden können. Damit bei besonders kleinen Bauplätzen keine Unverträglichkeiten (vor allem mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs) entstehen, wird für diese Fälle eine besondere Regelung bezüglich der Anzahl von zulässigen Wohnungen getroffen.

### 7.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GEBÄUDEHÖHEN:

Die Festsetzungen für die Höhenlage und die Gebäudehöhen werden zusammen gefasst, da für die städtebauliche Wirksamkeit von Gebäuden die Baukörperbegrenzungen (Trauf- und Firsthöhen) bestimmender sind als die alleinige Höhenlage des Erdgeschosses, auch wird die Einordnung unterschiedlicher Geschoßhöhen z. B. bei Halbgeschoßversätzen erleichtert. Zum Nachweis bautechnischer Erfordernisse (z.B. Kanalanschlussmöglichkeit, Straßenanschluss) und als Bezugshöhe für die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen wird die EFH angegeben. Diese EFH hat jedoch keinen

zwingenden Charakter. Sie kann, wenn die auf sie bezogenen Bestimmungshöhen eingehalten werden, verändert werden. Die Dimensionierungen der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen erfolgen orientiert an den bestehenden Gebäuden in den angrenzenden Bereichen. Dabei werden für die unmittelbar an die Römerstraße und an die Tannbachstraße bis zur Einmündung der projektierten Straße angrenzenden Grundstücke entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung höhere Gebäude zugelassen. Aus beitragsrechtlichen Gründen werden entsprechend den möglichen Gebäudehöhen die Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

### 7.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN:

Die durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Baufenster dargestellt. Dabei sind die Baufenster so dimensioniert, dass trotz des vorgegebenen Rahmens noch ein gewisser Spielraum für die individuelle Gebäudeplanung vorhanden ist. Dieser Zielsetzung dient auch die Zulassung geringfügiger Überschreitung der Baugrenzen durch definierte untergeordnete Bauteile und Terrassen. In Verbindung mit den Festsetzungen "Einzelhäuser/Doppelhäuser" und "Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude" ist trotzdem gesichert, dass nur Gebäudemassen entstehen, die dem städtebaulichen Leitbild entsprechen.

### 7.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

In der Umgebung sind unterschiedliche Dach- und Gebäudeformen vorhanden. Bedingt durch die Randlage des Plangebietes und der Absicht, die möglichen neuen Gebäude in den Bestand einzufügen, werden unterschiedliche Gebäuderichtungen zugelassen. Damit ist auch gewährleistet, daß Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen optimal ausgerichtet werden können.

### 7.5 GARAGEN, STELLPLÄTZE:

Bei dem vorgesehenen Ausbaustandard der Erschließungsstraße im Plangebiet ist eine Funktionsfähigkeit nur gewährleistet, wenn der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen Platz finden kann. Damit hier keine Beeinträchtigungen auftreten, (Winterdienst, Versorgungsfahrzeuge u. Ä.) werden für den Abstand der Garagen von den Verkehrsflächen Mindestmaße vorgeschrieben. Dadurch kann trotz reduzierter Straßenbreiten eine funktionssichere und störungsfreie Zu- und Abfahrt erfolgen. Außerdem entsteht als Nebeneffekt ein weiterer, baurechtlich allerdings nicht anrechenbarer Stellplatz. Für überdachte Stellplätze (Carports) gelten diese Abstandsvorschriften ebenfalls, da selbst reduzierte Bauformen mit Stützen und einem Dach als Gebäude wahrgenommen werden und für Zu- und Abfahrten die gleichen Bedingungen gelten wie bei Garagen. Darüber hinaus ist erfahrungsgemäß nicht auszuschließen, dass aus einem offenen später ein geschlossener Stellplatz werden kann.

Aufgrund vielfältiger Erfahrungen mit dem ruhenden Verkehr im gesamten Gemeindegebiet (ländlicher Bereich mit dem Vorhandensein von Zweit- und Drittautos) hat die Gemeinde Rudersberg eine eigene Stellplatzsatzung erlassen. Die Satzungsbestimmungen über die erforderlichen notwendigen Stellplätze werden für diesen Bebauungsplan übernommen.

Zur Reduzierung von Flächenversiegelungen und damit zur Minimierung der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft werden für Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Garagenvorplätze nur wasserdurchlässige Befestigungen und Beläge zugelassen.

### 7.6 NEBENANLAGEN:

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Hinblick auf einen bestehenden bzw. zu erwartenden Bedarf (z.B. Holzlager, Gartengeräte usw.)

zugelassen. Um unerwünschte städtebaulich-gestalterische Ausprägungen zu verhindern, werden aber für bauliche Nebenanlagen bezüglich Größe, Anzahl und Lage auf den Baugrundstücken Regelungen festgesetzt.

#### 7.7 LEITUNGSRECHTE:

#### 7.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung erreicht werden, ohne individuelle Gestaltungs- und Bauvorstellungen zu stark einzuschränken. Insbesondere ist auch auf ein verträgliches Ortsbild aufgrund der Ortsrandlage und der Einsehbarkeit durch die topografischen Situation geachtet worden. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Dachdeckung, Aufschüttungen und Abgrabungen, getroffen. Die übrigen Festsetzungen bewegen sich im Rahmen der auch für andere Baugebiete der Gemeinde Rudersberg geltenden Bestimmungen, die sich in der praktischen Handhabung bewährt haben bzw. sind für die Realisierung der im städtebaulichen Leitbild formulierten Grundsätze erforderlich

#### 8. BODENORDNUNG:

Die Art der Bodenordnung ist noch nicht festgelegt

#### 9. FLÄCHENBILANZ:

Öffentl. Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha
Flächen für Hochwasserschutzanlagen	ca. 0,01 ha
<u>Wohnbauflächen</u>	<u>ca. 0,81 ha.</u>

Gesamtfläche Geltungsbereich: (alle Flächenwerte ca.)	ca. 1,00 ha
--	-------------

Aufgestellt:  
Rudersberg, 19.9.2016,  
Dipl.-Ing. Wolfgang Leissle, freier Architekt/Stadtplaner

**LEISSLE**  
**ARCHITEKTUR+**  
**STADTPLANUNG**

DIPLOM - INGENIEUR  
WOLFGANG LEISSLE  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER AKBW  
KREHWINKLERSTR. 9  
73635 RUDERSBERG  
TEL. 07183 - 7140  
FAX 07183 - 3657  
e-mail:  
architekt@leissle.net