

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Dachsweg

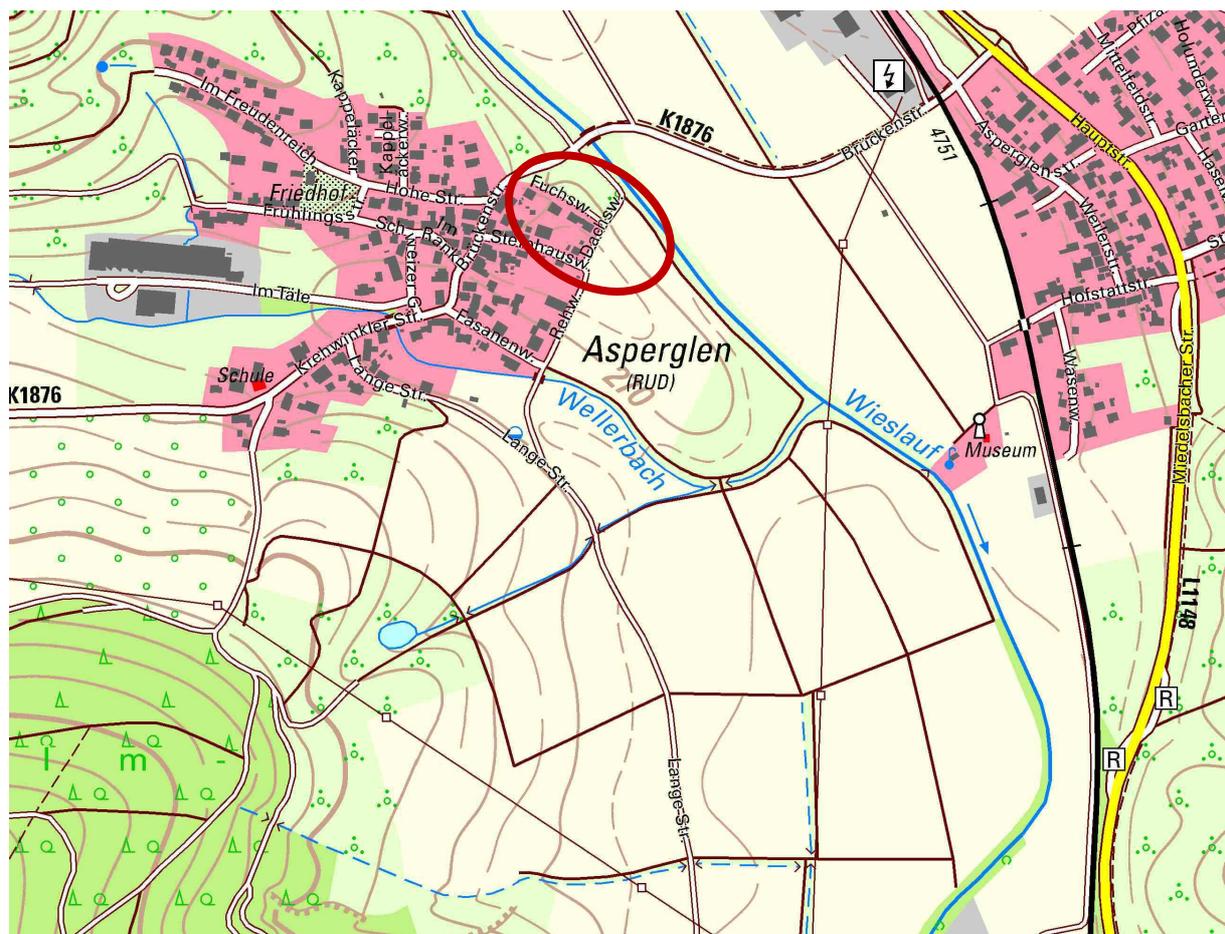
Entwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am östlichen bzw. nordöstlichen Rand des Ortsteiles Asperglen und grenzt an die bestehenden Straßen Fuchsweg und Dachsweg. Im Norden grenzt das Plangebiet an Streuobstwiesen und im Osten an die freie Feldflur (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 22, 22/1, 23 und 25 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 152 (Dachsweg) und 154.



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 für Eigenheime. Dieser Bedarf kann jedoch nicht durch die Nutzung noch unbebauter Bauplätze gedeckt werden, da diese in der Gemeinde Rudersberg selten sind oder einer Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Asperglen soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Deckung des mittelfristigen Bedarfes geschaffen werden.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden.

Die Gemeinde fördert aktiv und intensiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen und durch Nachverdichtung. Wo es möglich ist, werden bauliche Entwicklungen angestoßen. Trotz dieser Aktivitäten ist die Entwicklung von Bauland und damit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich, da diese Aktivitäten keinen wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung nach stark nachgefragten Eigenheimen/Einfamilienhäusern leisten können.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Die Flächen befinden sich im Außenbereich und sind im geltenden Flächennutzungsplan „Rudersberg 2025“ als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Das Plangebiet soll auf Basis des § 13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Naturschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Schornbach-, Wieslauf-, Urbach- und Bärenbachtal mit angrenzenden Höhen und Sünchenberg“. Bei der Planung wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets berücksichtigt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt gleichmäßig um ca. 5% in nördliche Richtung.

Die Flächen entlang des Dachswegs werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flächen nördlich des Fuchswegs befindet sich Streuobstbestand.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Wie bereits unter Punkt 2, Erfordernis der Planaufstellung, beschrieben, soll das Baugebiet Flächen für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen. Dazu 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 bestehenden und der geplanten 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 Gebäudehöhe (HGP) 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.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht eine ca. 1 - 2 geschossige Bebauung mit ausreichend bemessenem Kniestock sowie eine flexible Ausführung von Dachform und Dachneigung. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und versetztes Satteldach mit einer Dachneigung von 20° – 40° sowie Pultdach 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 auf zwei Einheiten je Einzelhaus und ebenfalls zwei Einheiten je Doppelhaushälfte 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.

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 östlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen ein Pflanzzwang festgesetzt. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und das lokale Kleinklima 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

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den Dachsweg und den Fuchsweg. Diese werden bedarfsgerecht ausgebaut.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sicherzustellen.

11. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	44 Ar
davon:		
Baufläche WA	ca.	34 Ar
Verkehrsfläche inkl. Feldweg	ca.	10 Ar
Anzahl der Bauplätze		6

12. Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) 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 mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 1.360 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

gefertigt:

Plüderhausen, den 06.09.2018
Käser Ingenieure GbR Plüderhausen

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Ahrens, Bürgermeister

Beratende Ingenieure

Anlagen der Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis