

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Schlechtbach, Flur 2 Michelau

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Gartenäcker - 1. Änderung

Begründung

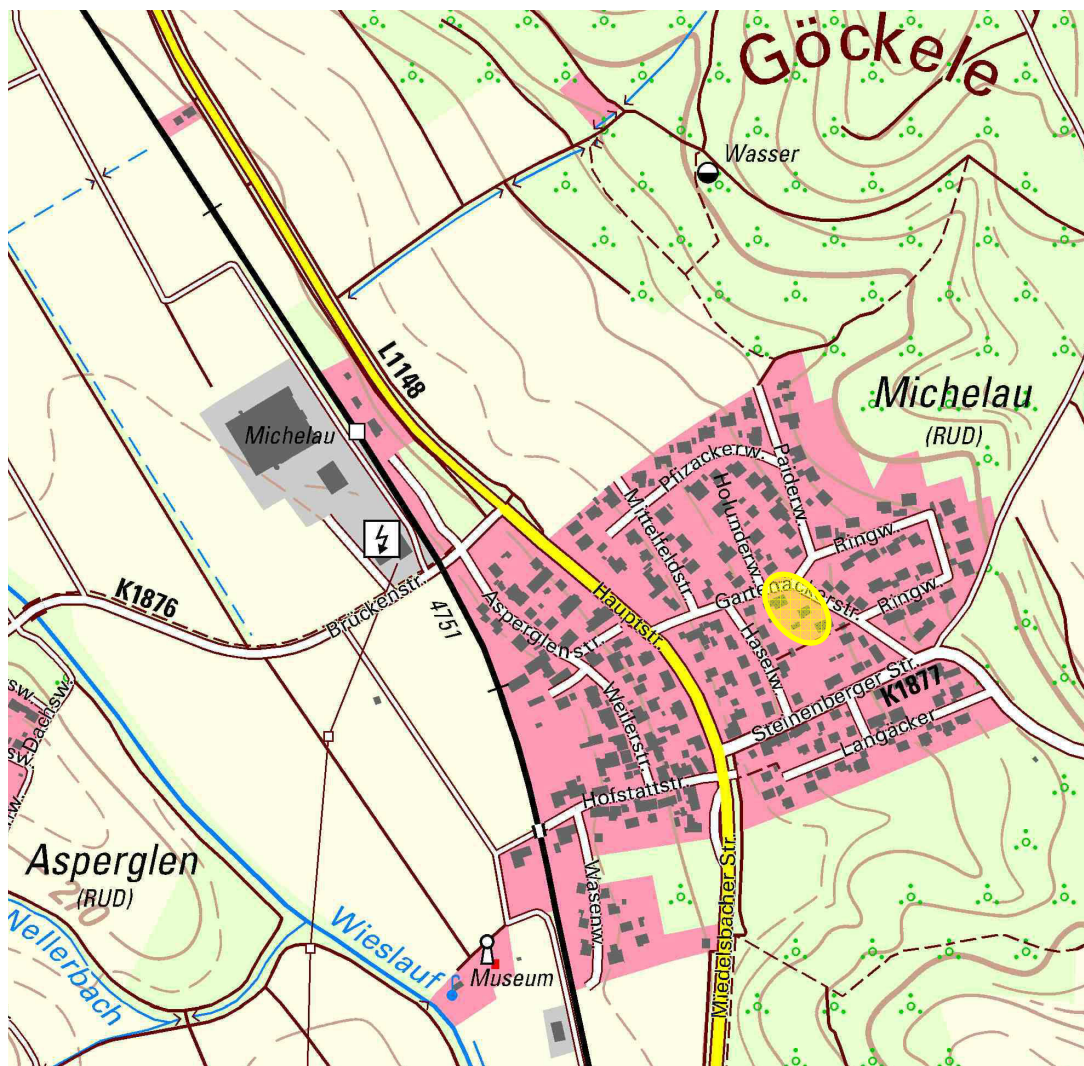
Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Michelau, zentral innerhalb des Baugebiets Gartenäcker. Es wird im Norden und Osten von der Gartenäckerstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 609/2 (Gartenäckerstraße 18), 610/1 (Gartenäckerstraße 16) und 613/2 (Gartenäckerstraße 12) (vgl. nachstehenden 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.

Auf dem Grundstück Gartenäckerstraße Nr. 16 (Flst. 610/1) ist ein Anbau geplant, der teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gartenäcker“ liegen würde. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauvorhabens im Wege der Befreiung sind gemäß der zuständigen Baurechtsbehörde nicht gegeben. Die Gemeinde Rudersberg hat diesen Umstand zum Anlass genommen, das Wohngebiet zwischen Gartenäckerstraße, Haselweg und Steinenberger Straße allgemein auf sein mögliches Nachverdichtungspotential zu untersuchen.

Auf den Grundstücken entlang des Haselwegs ermöglicht der bestehende Bebauungsplan bereits ausreichende Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich, die bislang nicht vollständig ausgenutzt wurden. Die Gebäude Steinenberger Straße 17 und 19 sowie das Grundstück Gartenäckerstraße 29 sind durch den Bebauungsplan „Gartenäcker (Steinenberger Straße 17 u. 19 u. Flst. 606/1)“ überplant. Dieser Bebauungsplan bietet auf den genannten Grundstücken bereits ausreichende Nachverdichtungsmöglichkeiten. Auf den Grundstücken Gartenäckerstraße 12, 16 und 18 bietet der rechtskräftige Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich Bebauungsmöglichkeiten, die noch nicht vollständig genutzt wurden. Allerdings können auch die großzügigen nichtüberbaubaren Flächen entlang der Gartenäckerstraße für eine Nachverdichtung genutzt werden, ohne die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans „Gartenäcker“ zu beeinträchtigen. Das Nachverdichtungspotential auf diesen Flächen soll durch eine Bebauungsplanänderung aktiviert werden.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch den Bebauungsplan „Gartenäcker“ von 1957 überplant.

4. Momentane Nutzung

Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern und verschiedenen Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden als Hausgarten genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Entsprechend der bestehenden Nutzung im Gebiet „Gartenäcker“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft, sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO) allgemein ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster werden zwar erweitert, die im Bebauungsplan „Gartenäcker“ vorgesehene städtebauliche Struktur soll jedoch erhalten bleiben. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 17 m beschränkt. Dies entspricht in etwa der Obergrenze der im Wohngebiet bereits bestehenden Gebäudelängen.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Bauweise, der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Dachneigung eindeutig begrenzt.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 35° bis 45° festgesetzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung, abhängig von der Wohnungsgröße. Dies entspricht der in Rudersberg gehandhabten Praxis und ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter der Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Gartenäckerstraße“.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch die bestehenden Anschlüsse an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 21,0 Ar.

8. 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 § 1a (3) Satz 5 BauGB 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.

gefertigt:
Plüderhausen, den 07.11.2018
Käser Ingenieure

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Beratende Ingenieure

Ahrens, Bürgermeister