

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg Flur 4 Oberndorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Daukern, 1. Änderung“

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Rudersberg-Oberndorf, nordöstlich der Kreuzung Daukernweg – Mannenberger Straße. Es umfasst die Flurstücke 1124/1 und 1124/4-6.

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.

Die Gemeinde Rudersberg konnte die innerörtlichen Flächen käuflich erwerben und sieht vor, im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung die planerischen Voraussetzungen für eine weitere Wohnnutzung zu schaffen. Dabei soll die Fläche der ehemaligen Hofstelle entsprechend des vorhandenen Bedarfs, zu Wohnbauland entwickelt werden.

3. Planerische Vorgaben / Einordnung ins Plangefüge

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Daukern“ von 1966 überplant. Dieser setzt für den nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest, der südliche Bereich ist als Dorfgebiet ausgewiesen.

4. Topografie, momentane Nutzung

Entlang der „Mannenberger Straße“ befindet sich eine Hofstelle. Der rückwärtige Bereich ist geprägt von Schuppen und Lagerflächen.

Das Plangebiet fällt leicht in Nord-Süd-Richtung von ca. 305m üNN im Norden auf ca. 300m üNN im Süden.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Das Baukonzept sieht entsprechend der Nachfrage in Rudersberg eine Wohnnutzung auf vier Baugrundstücken vor. Im Bebauungsplan wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebiets und mit der umgebenden Bestandsbebauung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzung (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Entlang der „Mannenberger Straße“ sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, auf Grund der geplanten, eher schmalen Grundstückszuschnitte im „Daukernweg“ ist dort ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Damit nimmt die geplante Bebauung die vorhandene Baustruktur der Umgebung auf.

Die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist auf maximal 2 beschränkt, wodurch ggf. gewünschte kleine Einliegerwohnungen realisierbar sind. Damit wird der Rahmen der vorhandenen Bebauung aufgenommen und die gewünschte Bebauungsstruktur unterstrichen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt die Festsetzung von Erdgeschossfußboden-, Trauf- und Firsthöhen, jeweils in Normalnull als Höchstgrenze. Entsprechend der zugrundeliegenden Konzeption beträgt die maximale Traufhöhe 4,50m, die maximale Firsthöhe 8,50m.

Zulässig sind Satteldächer auch als versetztes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30 und 42 Grad.

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit von der Größe der Wohneinheiten ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und aus Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

Entlang der Ostseite des Daukernweges sind bereits öffentliche Stellplätze vorhanden. Diese werden weitestgehend erhalten und die Baumpflanzungen fortgeführt.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Auf den Baugrundstücken ist ein flächiges Pflanzgebot festgesetzt.

Für die Umsetzung der Planung sind Rodungen von Gehölzen und Bäumen sowie der Abbruch von Gebäuden notwendig. Für den Verlust der Obstbäume, insbesondere des Walnussbaums, sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung mindestens 10 neue Obstbäume zu pflanzen. Es wird angestrebt, den Ausgleich weitestgehend im Plangebiet selbst zu treffen. Dafür ist ein flächiger Pflanzzwang festgesetzt. Die für den Ausgleich weiterhin notwendigen Baumpflanzungen werden im Bebauungsplanverfahren „Wieslaufstraße 48/50“, Luftlinie ca. 220 m entfernt, getroffen.

7. Allgemeine Planungsgrundsätze

- a) Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und die geeignet bemessenen Grundstückszuschnitte.
- b) 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. Ver- und Entsorgung

Es kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	29 ar
Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche	ca.	9 ar
Baufläche	ca.	20 ar
Anzahl der Bauplätze		4

10. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen sind in Besitz der Gemeinde. Eine Neueinteilung in Bauplätze, die der interessierten Bevölkerung zur Bebauung angeboten werden sollen, ist beabsichtigt. Der Bebauungsplan soll die Grundlage hierzu bilden.

11. 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.

Mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes, die durch die hier gegenständlichen Änderungen des Bebauungsplans verursacht werden, ist nicht zu rechnen.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. 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 17.02.2014/16.05.2014
Käser Ingenieure GbR

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Anlage

Untersuchung zum Artenschutz, 01.04.2014

ausgearbeitet durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie
Essigweg 1A
70565 Stuttgart