

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Asperglen, Flur 2, Necklinsberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Talblick Nord

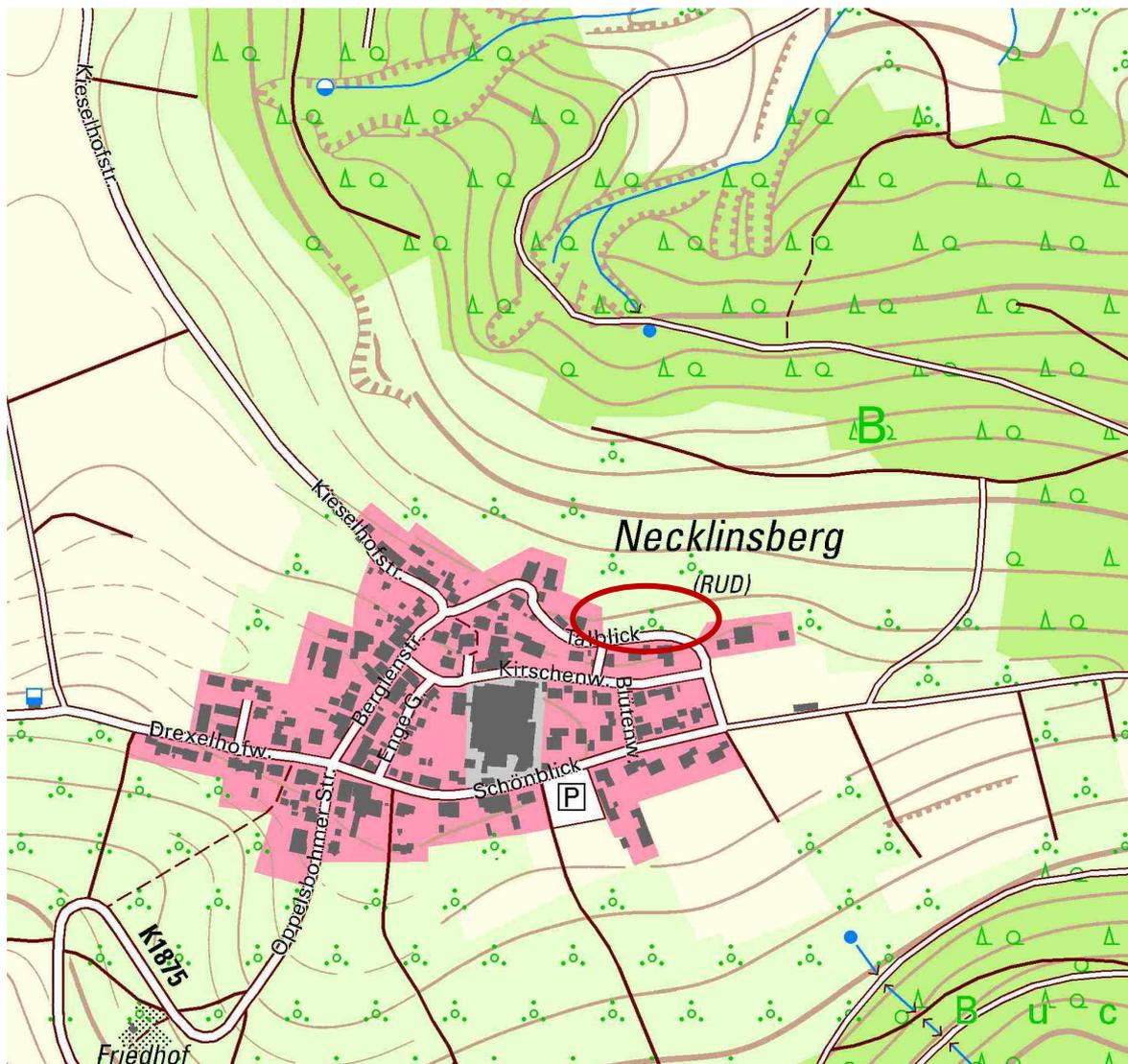
Entwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Necklinsberg. Südlich grenzt die Straße „Talblick“ an; nach Norden und Osten beweidete Streuobstwiesen. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine lockere Bebauung. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2, 3, 3, 81/2, 82, 83 und 84 sowie Teile der Flurstücke 1/1, 75, 80, 85 und 94 (vgl. nachstehender Übersichtsplan)



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. Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfes geschaffen werden.

Derzeit kann die Gemeinde Bauwilligen nur in begrenzter Anzahl Bauplätze in Neubaugebieten zur Verfügung stellen. Vorhandene Baulücken werden/wurden nach Möglichkeit bereits genutzt. Ein wesentlicher Beitrag zur Bedarfsdeckung kann hierdurch jedoch nicht geleistet werden.

Zur mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung, speziell hinsichtlich stark nachgefragter Eigenheime ist somit die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nötig. Dazu soll die noch unbebaute nördliche Seite der Straße Talblick einer Bebauung zugeführt werden

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht überplant. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus beweideten Streuobstwiesen und fällt nördlich steil in Richtung Waldrand ab.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Innerhalb der Gemeinde Rudersberg besteht ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde ist momentan nicht in der Lage, diesen Bedarf abzudecken, da ihr nur noch wenige Bauflächen zur Verfügung stehen.

Ziel der Gemeinde ist es daher, den Bedarf über die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu decken. Hierfür sollen am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Necklinsberg neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Gleichzeitig erhält die Siedlungsfläche damit an dieser Stelle ihre endgültige Ausformung.

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Großteil des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bereitstellen. Zur Sicherstellung der Wohnnutzung auf den überplanten Flächen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) allgemein ausgeschlossen.

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 Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) 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.

Aufgrund der Lage in Zone II des Wasserschutzgebiets entsprechen die festgesetzten EFHs der Fußbodenhöhe des untersten Geschosses und wurden so gewählt, dass Sie talseitig mindestens auf Geländeniveau zu liegen kommen (vgl. Nr. 8).

Hierdurch wird eine ca. 1 - 2 geschossige Bebauung mit ausreichend bemessenem Kniestock sowie einer flexiblen Ausführung von Dachform und Dachneigung ermöglicht. Zulässige Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° – 40° sowie Pultdächer 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. Die zulässigen Gebäudelängen werden auf maximal 16 m begrenzt. Pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

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 und Feldwegen einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung auf den östlichen Flächen, wird dort eine private Grünfläche festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsränder wirkungsvoll zum Außenbereich hin einzugrünen, wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze 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

Der Bebauungsplan liegt zum Teil in der Zone II und zum Teil in der Zone III des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 119-142 „Riegelshaldenquelle und Quelle im Hägele“.

Die Grenze zwischen Zone II und III verläuft aktuell diagonal durch das mittlere geplante Baugrundstück. Bei einer zukünftigen Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes werden jedoch die beiden westlichen Baugrundstücke vollständig in der Zone II liegen. Diese Grundstücke werden daher so bewertet, als ob sie bereits jetzt ganz in der Zone II liegen. Die Vorgaben des Merkblatts „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone II“ (s. Anlagen der Begründung) des Rems-Murr-Kreises sind unbedingt zu berücksichtigen. Das östliche Baugebiet liegt in der Zone III. Dort sind die Vorgaben des Merkblatts „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“ zu beachten.

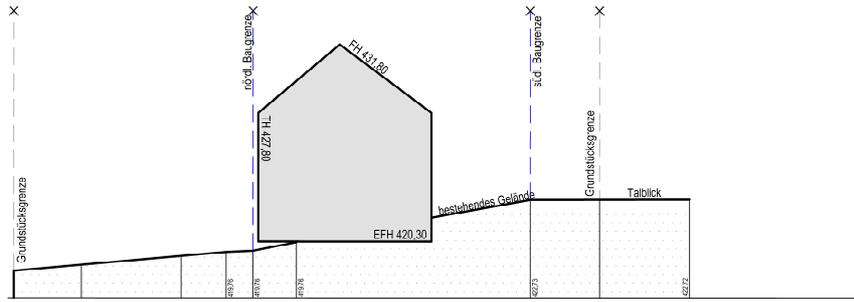
Für die Ausarbeitung von Hinweisen und Bewertungen für das Bebauungsplanverfahren wurde ein geotechnisch-hydrogeologischer Bericht zur Erkundung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse erstellt. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei. Gemäß diesem Gutachten sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserfassungen „Riegelshaldenquelle“ und „Hägelesquelle“ zu befürchten, sofern die in den Merkblättern „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II“ und „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ beschriebenen Vorgaben eingehalten werden.

In der Schutzzone II des Wasserschutzgebiets ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen verboten. Eine Befreiung bzw. Ausnahme von den Verbotsbestimmungen kann unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden.

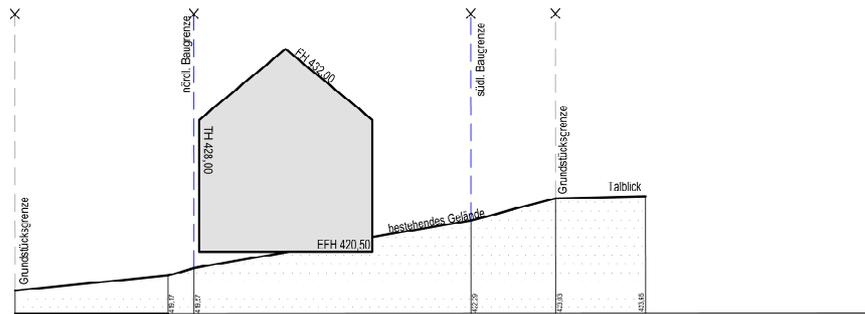
Da es sich bei der Planung um einen Lückenschluss des bestehenden Siedlungsrandes handelt, der sich an der bestehenden Bebauung orientiert, ist eine Befreiung bzw. Ausnahmeerteilung denkbar, soweit auch die weiteren in den Merkblättern beschriebenen Vorgaben berücksichtigt werden. Da nach dem vorliegenden geotechnisch-hydrogeologische Bericht keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserfassungen zu befürchten sind, sofern die notwendigen Vorgaben eingehalten werden, soll auf den Flächen Planungsrecht für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ersetzt nicht die für eine Befreiung oder Ausnahmeerteilung notwendigen Einzelfallprüfungen durch das Landratsamt. Anträge auf eine Befreiung oder eine Ausnahmeerteilung sind mit dem jeweiligen Bauantrag mit zu beantragen und werden zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen wurden auf dem Geländeniveau der talseitigen Baugrenzen festgelegt. Unterschreitungen und Unterkellerungen sind ausgeschlossen. Der Fußboden des untersten Geschosses liegt somit talseitig, an der nördlichen Baugrenze, über dem bestehenden Gelände (vgl. Schnitte).



Schnitt Bauplätze 1 und 2



Schnitt Bauplatz 3

9. Erschließung / Ver- und Entsorgung

- Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist durch die Straße Talblick gesichert.
- Die Strom- und Wasserversorgung ist durch die Erweiterung der örtlichen Versorgungsleitungen sicherzustellen.
- Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über einen neuanzulegenden Kanal nördlich der geplanten Baugrundstücke.

10. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	34 Ar
davon:		
Baufläche WA	ca.	23.0 Ar
Private Grünfläche	ca.	7.5 Ar
Feldweg	ca.	1.3 Ar
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	2.2 Ar
Anzahl der Bauplätze		3

11. 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. 900 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.

Zur Prüfung der Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes wurde die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die notwendigen Schutzmaßnahmen sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

gefertigt:

Plüderhausen, den
20.06.2018/29.11.2018/21.03.2019
Käser Ingenieure GbR Plüderhausen

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Beratende Ingenieure

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse

bearbeitet durch

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Tierökologisches Gutachten

bearbeitet durch

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

bearbeitet durch

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Geotechnisch-Hydrogeologischer Bericht

bearbeitet durch

Axel Ruch, Dipl.-Geologe - Büro für Baugeologie

Hessestraße 8, 73663 Berglen

Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone II“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis