

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Heidackerweg-Nord

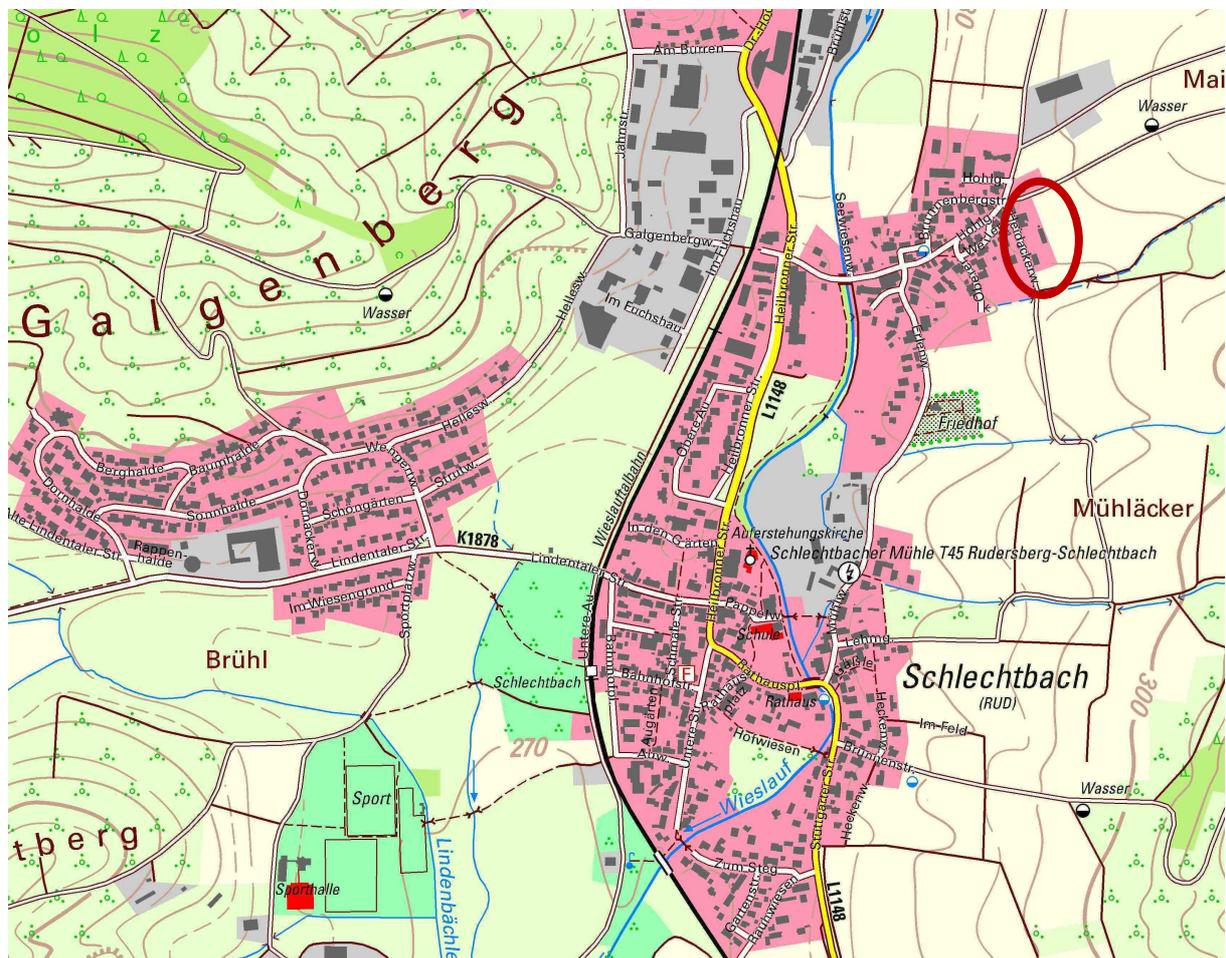
Entwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Rudersberger Teilorts Schlechtbach. Es umfasst die östlich des nördlichen Teilabschnitts des Heidackerwegs liegenden Flächen sowie die unbebauten Flächen westlich des Heidackerwegs. Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Feldwege, im Osten an die freie Feldflur und im Westen an die bebauten Grundstücke westlich des Heidackerwegs bzw. an kleingärtnerisch genutzte Flächen. (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 43, 44, 577, 580 und 581 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 30, 30/1, 30/2 (alle drei Heidackerweg), Teile von Flst. Nr. 356 (Hohlgasse) und Teile von Flst. Nr. 555.



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 sich in Privatbesitz befinden und einer Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Schlechtbach 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.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Die Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan „Rudersberg 2025“ überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. Lediglich die westlich des Heidackerwegs gelegenen Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet teilweise durch den Bebauungsplan „Über Flst. 578, 580 u. 581“ von 1967 überplant. Die im Norden des Plangebiets verlaufende Straße liegt im Bereich des Bebauungsplans „Straßenkreuzung Oberslechtbach“, in Kraft getreten am 28.04.1994.

4. Topografie, momentane Nutzung

Der tiefste Punkt des Plangebiets liegt im äußersten Süden bei ca. 282 m ü NN und der höchste Punkt liegt ungefähr in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze bei ca. 288 m ü NN.

Die Flächen östlich des Heidackerwegs sind teilweise mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut oder werden als landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Die westlich des Heidackerwegs gelegenen Flächen werden als Streuobstwiesen genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Wie bereits unter Punkt 2, Erfordernis der Planaufstellung, beschrieben, soll das Baugebiet Flächen für eine Wohnnutzung in Einfamilienhäusern zur Verfügung stellen. Auf dem nördlichen Bauplatz soll auch Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Wohneinheiten möglich sein.

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 bzw. 3 geschossige Bebauung mit ausreichend bemessenem Kniestock sowie eine flexible Ausführung von Dachform und Dachneigung. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Zelt- 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, mit Gebäudelängen bis maximal 16 m, errichtet werden können. Die Zahl der Wohnungen ist dabei auf zwei Einheiten je Einzelhaus und ebenfalls zwei Einheiten je Doppelhaushälfte beschränkt. Auf der für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Fläche sind Gebäudelängen bis 20 m und bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

Die Festlegung der Baugrenzen als Baufenster erlaubt eine flexible Bebauung. Ebenfalls zur Gewährleistung einer flexiblen Bebauung sind untergeordnete Bauteile und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Dies ist aufgrund städtebaulicher Belange und der Verkehrssicherheit erforderlich. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrgefährdende 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 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

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

9. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den Heidackerweg. Dieser wird bedarfsgerecht ausgebaut.

10. Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erweitern und ggf. zu ergänzen.

11. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	75 Ar
davon:		
Baufläche WA	ca.	63 Ar
Verkehrsfläche inkl. Feldweg	ca.	12 Ar
Anzahl der Bauplätze		11

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. 2.515 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.

Im Bebauungsplanverfahren muss der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wird im Zuge des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

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 11.09.2019
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Beratende Ingenieure

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis