

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

# Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Am Schmidbächle

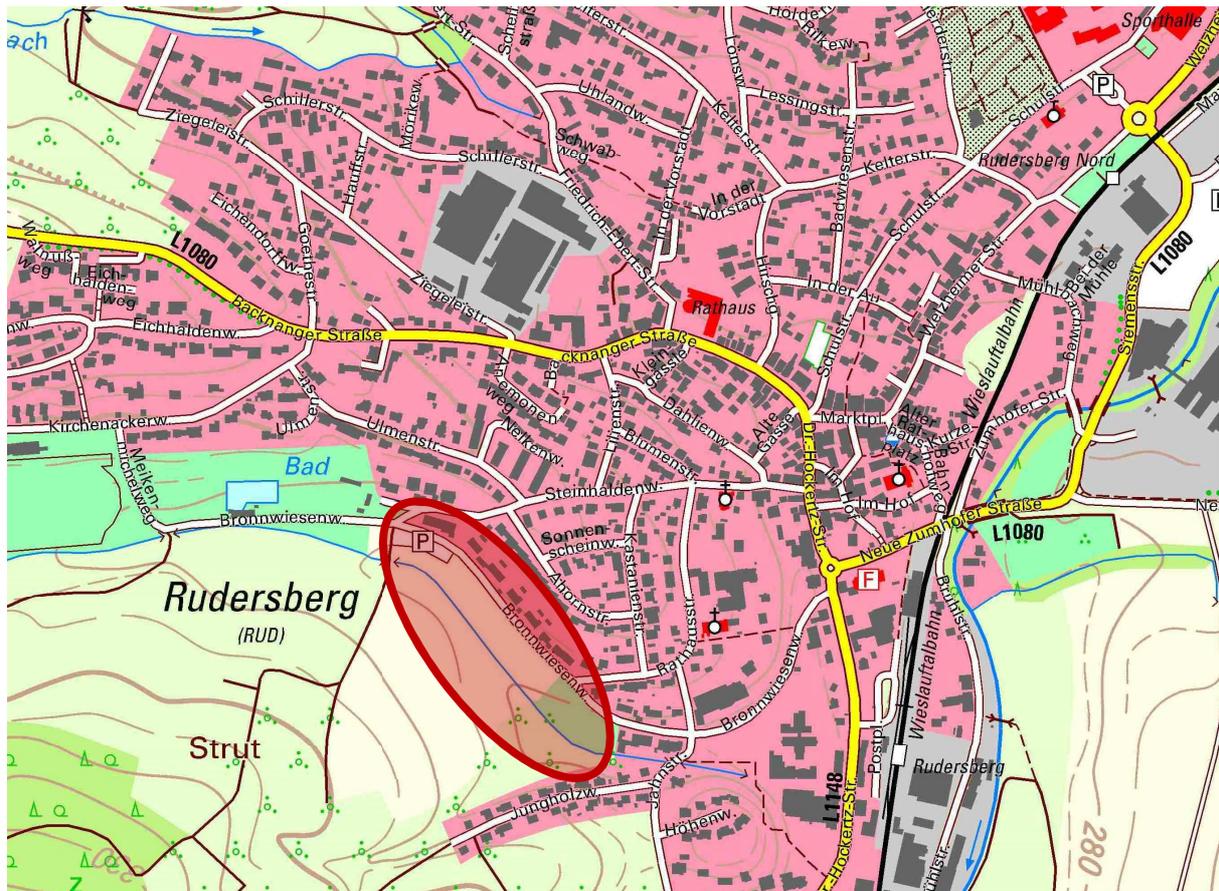
Begründung

**Entwurf**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rudersberg und umfasst den südlichen, unbebauten Bereich des Bronnwiesenwegs. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft das Schmidbächle. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die Flurstücke Nrn. 620/1, 620/2, 685, 686,6 88/1, 689, 690, 691/1 und Teile des Flurstücks Nr. 688 (Schmidbächle).



## **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.

Innerhalb der In der Gemeinde Rudersberg besteht dauerhaft ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen. Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs im Außenbereich versucht die Gemeinde Rudersberg, diesen Bedarf durch die Nutzung innerörtliche Potenzialflächen und Ortsrandabrundungen zu decken. In diesem Zusammenhang soll der bislang unbebaute aber voll erschlossene Rand des Bronnwiesenwegs einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Gemeinde Rudersberg betreibt aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potenzialflächen und durch Nachverdichtung. Da diese Aktivitäten zur Bedarfsdeckung jedoch nicht ausreichend sind, werden im Zuge von Ortsrandabrundungen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

## **3. Planerische Vorgaben**

### **Bauleitplanung**

Der überwiegende Teil der überplanten Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Schmidbächles ist der Gewässerrandstreifen ausgewiesen. An den erforderlichen Stellen wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen nicht überplant.

### **Hochwassergefahrenkarte**

Gemäß den für das Schmidbächle geltenden aktuellen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teilbereich des Plangebiets die Gefahr einer Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>). Der durch die Planung entstehende Retentionsraumverlust wird an einer geeigneten Stelle fachgerecht ausgeglichen.

## **4. Momentane Nutzung/Topografie**

Den größten Teil des Planbereichs nimmt eine als Ackerland genutzte Fläche ein. Im Süden des Gebiets befinden sich kleingärtnerisch genutzte Flächen und im Norden wird eine geschotterte Fläche als Stellplatzanlage genutzt. Südlich des Plangebiets verläuft das Schmidbächle, die Ränder des Baches sind teilweise mit einer typischen Uferbegleitpflanzung eingegrünt.

Das Plangebiet steigt leicht und gleichmäßig in nordwestliche Richtung. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt bei ca. 288 m üNN im Nordwesten und der tiefste Punkt mit ca. 279 m üNN im Südosten.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme Bauland für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung und des vorhandenen Bedarfs wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft auszuschließen und zur Sicherstellung der angestrebten Wohnnutzung, werden die nach § 4 (3) BauNVO

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe bestimmt, wobei die Gebäudehöhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Um städtebaulich nicht gewünschte Unterschiede bei den Gebäudehöhen zu vermeiden, wird eine Mindestgeschossigkeit von zwei baurechtlichen Vollgeschossen festgesetzt.

In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Zur Umsetzung des Planungsziels sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Im Rahmen der Bauweise wird die zulässige Gebäudelänge auf maximal 23 m beschränkt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form eines durchgehenden Baustreifens, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Die maximale Gebäudelänge wird mittels der festgesetzten Bauweise begrenzt. Überschreitungen der Baugrenzen mit Terrassen und untergeordneten Bauteilen sind zulässig.

Garagen sind aufgrund der Festlegung der Baugrenzen als durchgehenden Baustreifen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und offene Stellplätze sind im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Auf der landwirtschaftlichen Fläche südlich des Schmidbächles sind bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Auf dieser Fläche ist durch Abgrabungen der Ausgleich für den Retentionsflächenverlust zu schaffen.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Gewässerrandstreifen zu pflegen und zu erhalten.

Um den zukünftigen Bauherren vielfältige Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften die Dachformen Satteldach, auch mit höhenversetzten Dachflächen, Walmdach, mit Unterform Zeltdach, mit einer Dachneigung von 20° - 40° sowie Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 15° zugelassen.

Zur Einfügung in die umgebende Bebauung enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer. Die zulässigen Dachfarben sind auf naturrote bis rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne begrenzt. Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers sind Flachdachgaragen extensiv zu begrünen.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das

notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermeiden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

## 6. Maßnahmen zum Schutz der Natur

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung 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. Erschließung/Ver- und Entsorgung

- a) Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Bronnwiesenweg.
- b) Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- c) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem gesichert.
- d) Innerhalb des Bronnwiesenwegs verläuft ein Mischwasserkanal. Das anfallende Schmutzwasser wird in diesen Kanal eingeleitet. Um für die Neubebauung ein Trennsystem zu etablieren, soll das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen gesammelt und dann gedrosselt dem Schmidbächle zugeleitet werden.

## 9. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	161 Ar	100%
davon:			
Baufläche WA	ca.	109 Ar	68%
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	29 Ar	18%
Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Gewässerrandstreifen“	ca.	17 Ar	10%
Gewässerfläche (Schmidbächle)	ca.	6 Ar	4%

## **10. Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13b BauGB**

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.4400 m<sup>2</sup> 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 17.07.2018  
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Amtssitz Fellbach

Ahrens, Bürgermeister