

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

# Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Steinhaus – Erweiterung

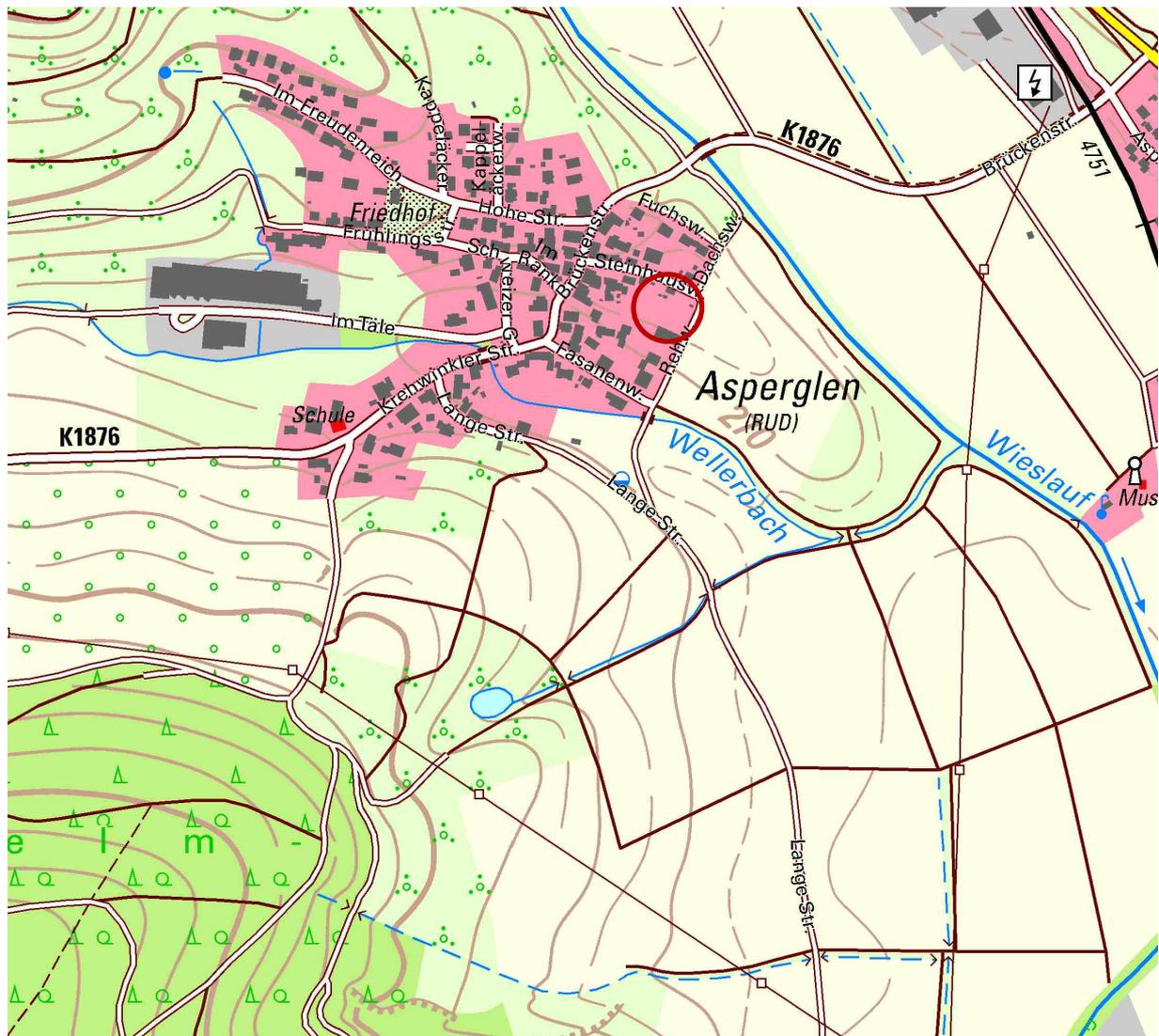
Begründung mit Nachtrag

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Asperglen. Es grenzt im Norden an den Steinhausweg und im Osten an den Rehweg (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nr. 26 bis 28, 30, 34, 40 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 25/3 (Steinhausweg), 29 und 41 (Rehweg).



## **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.

Als Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Rudersberg, sollen im Teilort Asperglen auf einer unbebauten innerörtlichen Fläche fünf Bauplätze für Wohnhäuser entstehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Rudersberg 2025“ als gemischte Baufläche dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet bislang nicht überplant.

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet fällt leicht und gleichmäßig in östliche Richtung. Der höchst Punkt liegt mit ca. 276,0 m üNN im Nordwesten des Plangebiets, der tiefste Punkt mit ca. 273,5 m üNN im Südosten.

Das Plangebiet ist mit dichtem Gebüsch und einzelnen Bäumen bewachsen, dient teilweise als Holzlagerfläche und ist mit Geschirrhütten bebaut.

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

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll im Rudersberger Teilort Asperglen eine unbebaute innerörtliche Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs nach Wohnbauflächen soll der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bereitstellen. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der 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.

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-, Walm- und versetzte Satteldächer 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, mit Gebäudelängen bis maximal 16 m. Die Zahl der Wohnungen ist dabei pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf zwei Einheiten beschränkt.

Die Festlegung der Baugrenzen erlaubt eine flexible Bebauung. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten wird ein Ausnahmetatbestand in den Bebauungsplan aufgenommen.

Garagen sind nur innerhalb den 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 einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen.

## 6. Kennzeichnungspflichtige Flächen

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

## 7. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Steinhausweg bzw. den Rehweg. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist über die Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird der Wieslauf zugeleitet.

## 8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	26 Ar
davon:		
Baufläche WA	ca.	23 Ar
Verkehrsfläche	ca.	3 Ar
Anzahl der Bauplätze		5

## 9. 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 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 04.11.2016 / 12.09.2019  
Käser Ingenieure GbR Plüderhausen

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Beratende Ingenieure

Raimon Ahrens, Bürgermeister