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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

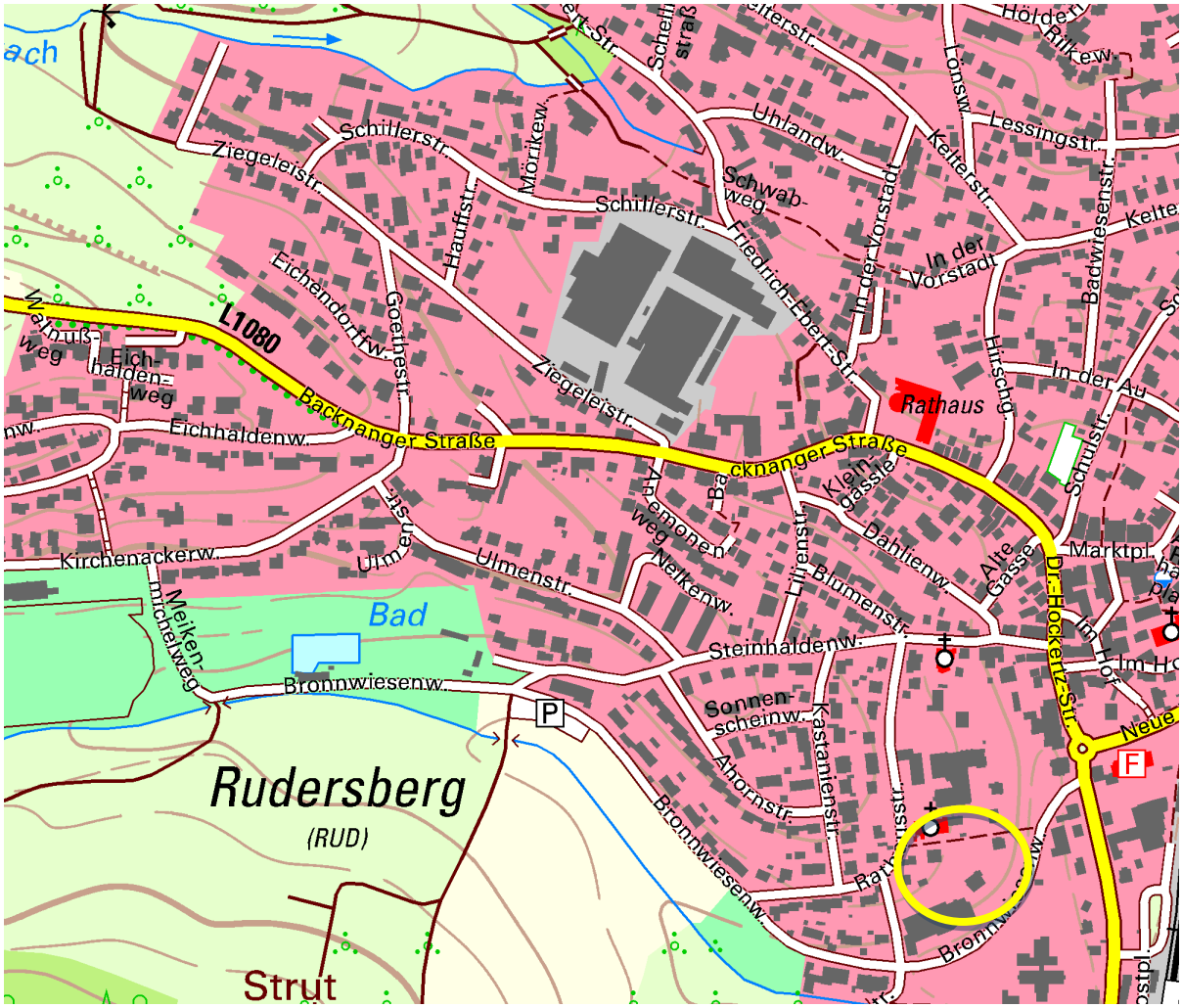
Hofäcker, 5. Änderung

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb südwestlichen Bereichs der Ortslage von Rudersberg, Es grenzt im Süden an das Gelände der Gemeindehalle und im Norden an die Fläche des Gemeindepflegehauses. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 597/1, 606 und 606/1 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



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.

Um den bestehenden Bedarf nach kleineren Wohneinheiten zu decken, sollen im Plangebiet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Dafür ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht damit dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Hofäcker“ (in Kraft getreten im Jahr 1951) überplant.

4. Momentane Nutzung/Bestand

Das Plangebiet ist derzeit noch mit dem Gebäude Bronnwiesenweg 10 (Villa Bürglen) bebaut.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für Geschosswohnungsbau mit kleinen und günstigen Wohneinheiten schaffen. Das Baugebiet wird darum, entsprechend der geplanten Nutzung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt (HGP)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der festgesetzten Baugrenzen, ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baufenster orientieren sich an der für das Plangebiet vorliegenden Planung und berücksichtigen gleichzeitig die Bestandsbebauung. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Bronnwiesenweg.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

8. Fläche des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 30 Ar.

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 § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

gefertigt:	anerkannt:
Plüderhausen, den 24.10.2017/28.01.2020 Käser Ingenieure	Gemeinde Rudersberg
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung	Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen zur Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“
Rems-Murr-Kreis