

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

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Mühlbachweg Erweiterung, 1. Änderung

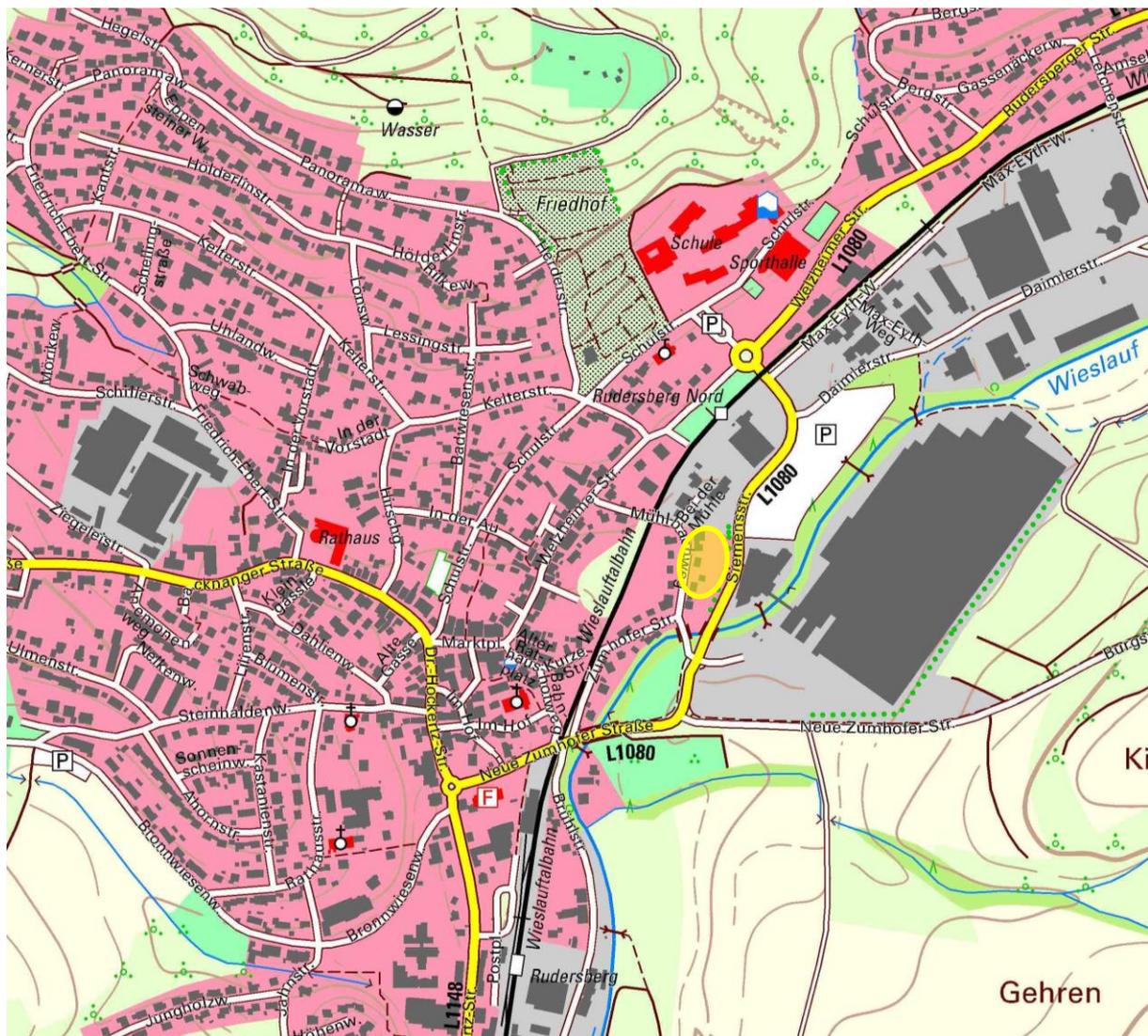
Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Rudersberg, zwischen Mühlbachweg und Siemensstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1767/5 (Mühlbachweg 7), 1767/2 (Mühlbachweg 5) und 1767/1 (Mühlbachweg 3) (vgl. nachstehenden 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.

Auf dem Grundstück Mühlbachweg Nr. 5 (Flst. 1767/2) ist im rückwärtigen Bereich als Nachverdichtungsmaßnahme die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes geplant. Da jedoch die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauvorhabens im Wege der Befreiung nicht gegeben sind, ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Auf den beiden Nachbargrundstücken, Mühlbachweg 3 und 7 besteht ein vergleichbares Nachverdichtungspotential, weshalb diese mit in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen werden.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch den Bebauungsplan „Mühlbachweg Erweiterung“ von 1957 überplant.

Hochwassergefahrenkarten

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg wird das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis fast vollständig überflutet und liegt daher in einem Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz. Bei hochwasserangepasster Bauweise ist der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung von erheblichen Sachschäden gewährleistet.

4. Momentane Nutzung

Die Grundstücke sind überwiegend mit Wohnhäusern und verschiedenen Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden als Hausgarten genutzt.

Auf dem Grundstück Mühlbachweg 3 befindet sich ein Wohngebäude mit angegliederter Zahnarztpraxis.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Entsprechend der bestehenden Nutzung im Plangebiet und der Umgebung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft, sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO) allgemein ausgeschlossen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts in Normalnullhöhen bestimmt. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ermöglicht zwei baurechtliche Vollgeschosse.

Die Höhenlage der Gebäude wird über die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die EFH orientiert sich an den unterkellerten Bestandsgebäuden und liegt ca. 1m über dem bestehenden Gelände. Aufgrund der Lage im setzungsempfindlichen Auelehm-Boden sollen so ungleichmäßige Nachkonsolidierungen unter den vorhandenen Gebäuden vermieden werden. Unterschreitungen der EFH sind zulässig, aus genannten

Gründen muss dann allerdings auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet werden. Überschreitungen der EFH sind bis 30 cm zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Das bestehende Baufenster wird in Richtung Osten erweitert um eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen zu ermöglichen. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 18 beschränkt. Dies entspricht in etwa der Obergrenze der im Wohngebiet bereits bestehenden Gebäudelängen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung wird als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30° bis 40° festgesetzt.

Im Bereich des bestehenden Gebäudes Mühlbachweg 3 (Wohngebäude mit Zahnarztpraxis) werden zur Sicherung des Gebäudebestands abweichende Festsetzungen getroffen. Gebäude sind dort bis 24 m zulässig, außerdem sind auch eingeschossige Flachdachbauten zugelassen.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Bauweise, der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen sowie der zulässigen Dachneigung eindeutig begrenzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung, abhängig von der Wohnungsgröße. Dies entspricht der in Rudersberg gehandhabten Praxis und ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter der Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den „Mühlbachweg“.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 31 Ar.

8. 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 sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. 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 09.04.2019 / 12.06.2019 /
22.09.2020
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Merkblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis