

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

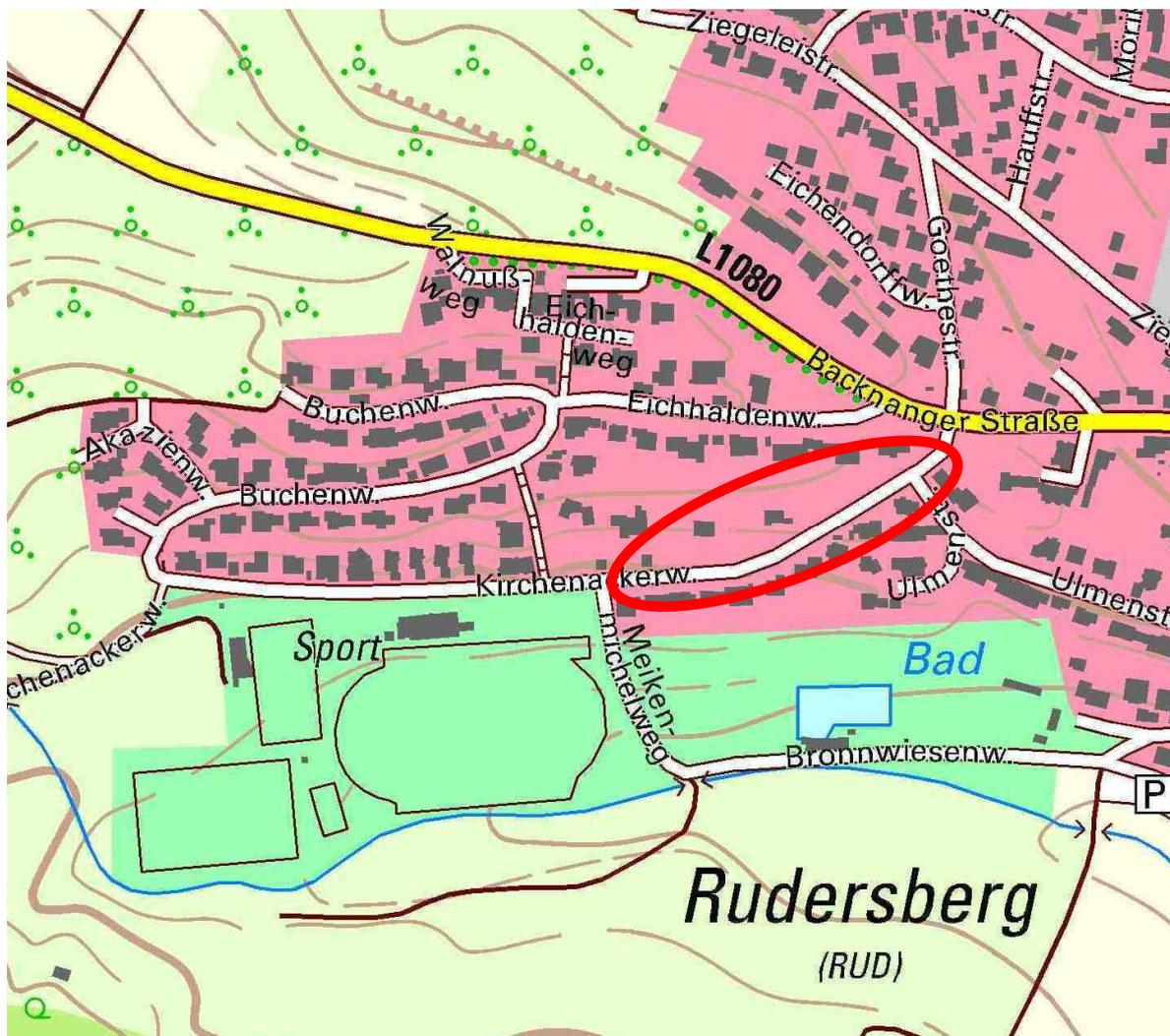
# Änderung und Erweiterung II Eichhalde, 1. Änderung

## Begründung

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Baugebiets „Eichhalde“ und beinhaltet die Flurstücke Nr. 936, 937, 938, 939, 954 und 955.



## **2 Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck der Planung**

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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung II Eichhalde“ setzt für oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen fest, dass diese ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind.

Im Zuge von Umbaumaßnahmen ist auf einem, bereits mit einem Wohnhaus und einer Garage bebautem, Grundstück am Kirchenackerweg eine zusätzliche Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den für Garagen vorgesehenen Flächen geplant. Aufgrund der massiven Inanspruchnahme nicht überbaubarer Flächen ist eine Genehmigung der Garage im Wege einer Befreiung nicht möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Entlang des Kirchenackerwegs werden im Abstand von ca. 5,5 m teilweise durchgehende Garagenfenster festgesetzt. Um zum Kirchenackerweg eine Abriegelung der Grundstücke durch Garagen und Carports zu verhindern, wird die Gesamtlänge aller Garagen und Carports auf den einzelnen Baugrundstücken beschränkt. Die festgesetzte Gesamtlänge bezeichnet also die städtebaulich bedeutsame Garagenfront entlang des Kirchenackerwegs.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Garagen und Carports wird ein Beitrag zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken geleistet.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird außerdem das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 955 erweitert, um südlich des Gebäudes Eichhaldenweg Nr. 1 eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit zu schaffen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung II Eichhalde“ behalten ihre Gültigkeit.

## **3. 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:

Plüderhausen, den 22.09.2020

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Raimon Ahrens, Bürgermeister