

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

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und örtliche Bauvorschriften

(Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Hofäcker, 6. Änderung

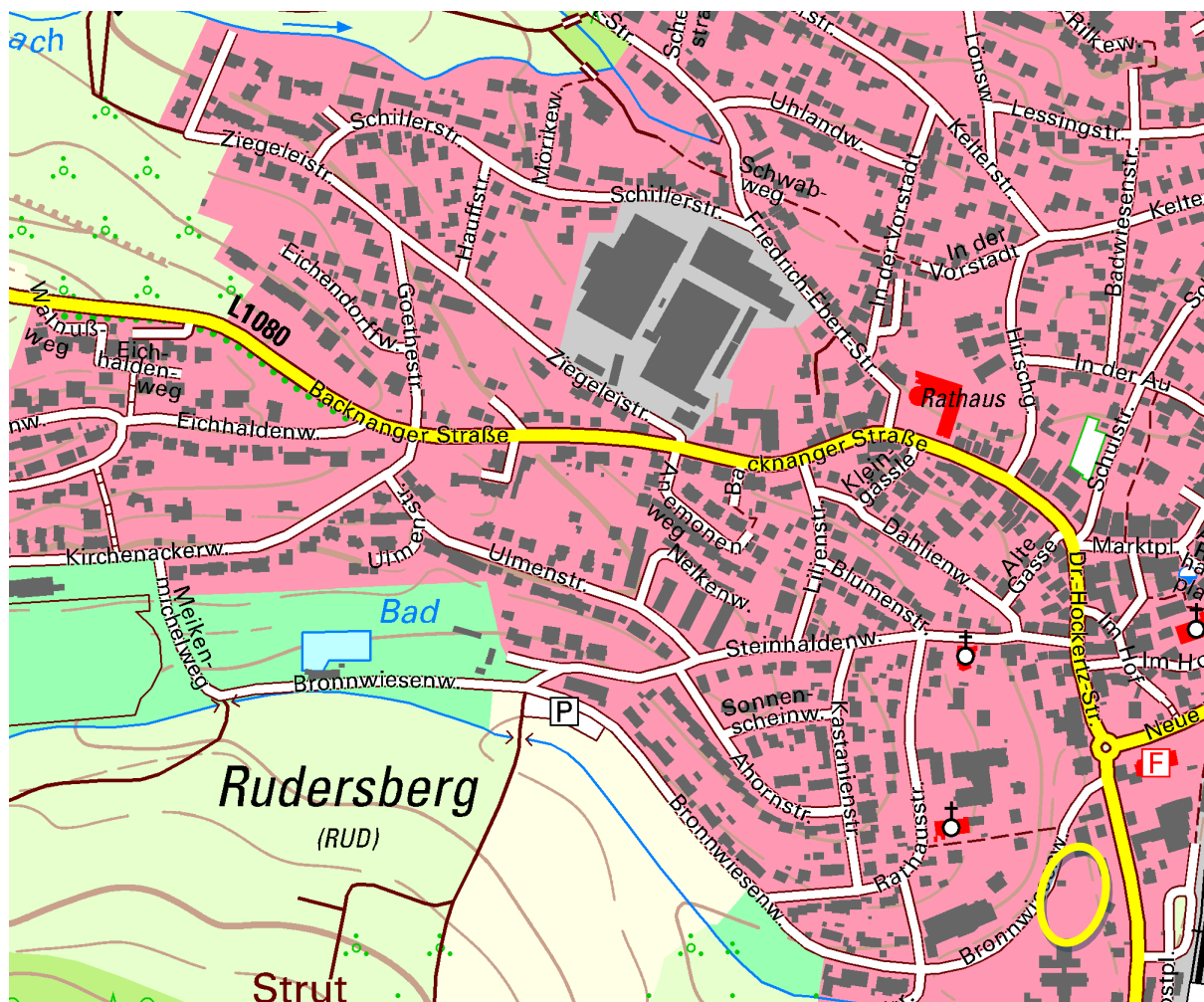
Entwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Rudersberg, südlich des Ortskerns. Im Süden wird das Plangebiet durch das Gelände des Vereins für Behinderte Schorndorf e.V. und im Westen durch den Bronnwiesenweg begrenzt. Im Norden und Osten schließen weitere bebaute Grundstücke an. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 561/2.



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.

In Rudersberg besteht dauerhaft ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen, insbesondere auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Zur teilweisen Deckung dieses Bedarfs sollen am Bronnwiesenweg Flächen für den Geschosswohnungsbau entstehen. Eine konkrete Planung für zwei Mehrfamilienhäuser liegt vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben genannte Bebauung ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Da die Aufstellung im beschleunigten erfolgt, kann bei Bedarf der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst werden.

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

Hochwassergefahrenkarten

Gemäß den für das Schmidbächle geltenden aktuellen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teilbereich des Plangebiets die Gefahr einer Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Es handelt sich somit um ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ausnahmsweise zulassen, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Durch die geplante Bebauung wird die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt. Der verlorengehende Retentionsraum wurde bilanziert. Durch die geplante Bebauung geht ein Retentionsraum von rund 347 m³ verloren. Der verlorengehende Retentionsraum wird auf Grundstück Flst. Nr. 85, Riedwiesen 1, Gemarkung Asperglen, zeitgleich ausgeglichen werden.

Die Berechnung und Planunterlagen sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Außerdem wird der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, sowie der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt.

4. Momentane Nutzung/Bestand

Das Plangebiet ist derzeit, mit Ausnahme zweier Nebengebäude, unbebaut.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für zwei Mehrfamilienhäuser schaffen. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich das Gelände eines als Schreinerei genehmigten Gebäudes, das derzeit allerdings gewerblich und nur noch gering durch eine Fensterbaufirma genutzt wird. Auf den weiteren angrenzenden Grundstücken befinden sich private Wohngebäude bzw. die Einrichtungen des Vereins für Behinderte Schorndorf e.V.. Da Schreinereien in der Regel das Wohnen wesentlich stören, ist auf den angrenzenden Flächen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO nicht möglich. Um im Plangebiet dennoch die Bebauung mit zwei Wohngebäuden zu ermöglichen, wird im Bebauungsplanverfahren das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplans nach § 30 (3) BauGB gewählt und auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB und orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

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, sind Höhe und mögliche Kubatur der Gebäude eindeutig begrenzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form von Baufenstern. Diese Baufenster orientieren sich an der für das Plangebiet vorliegenden Planung. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Die zulässige Gebäudelänge wird über die festgesetzten Baufenster begrenzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie (in Tiefgaragen) auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, gemäß Stellplatzsatzung Rudersberg.

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. 18 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:

Plüderhausen, den 28.07.2020 / 17.11.2020

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Ausgleich Retentionsraumverlust

angefertigt durch

Schanbacher Planungs- Ingenieur- und Vermessungsbüro
Buhlstraße 54, 71384 Weinstadt-Beutelsbach

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis