

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

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB und örtliche Bauvorschriften

Badwiesen, 1. Änderung

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf

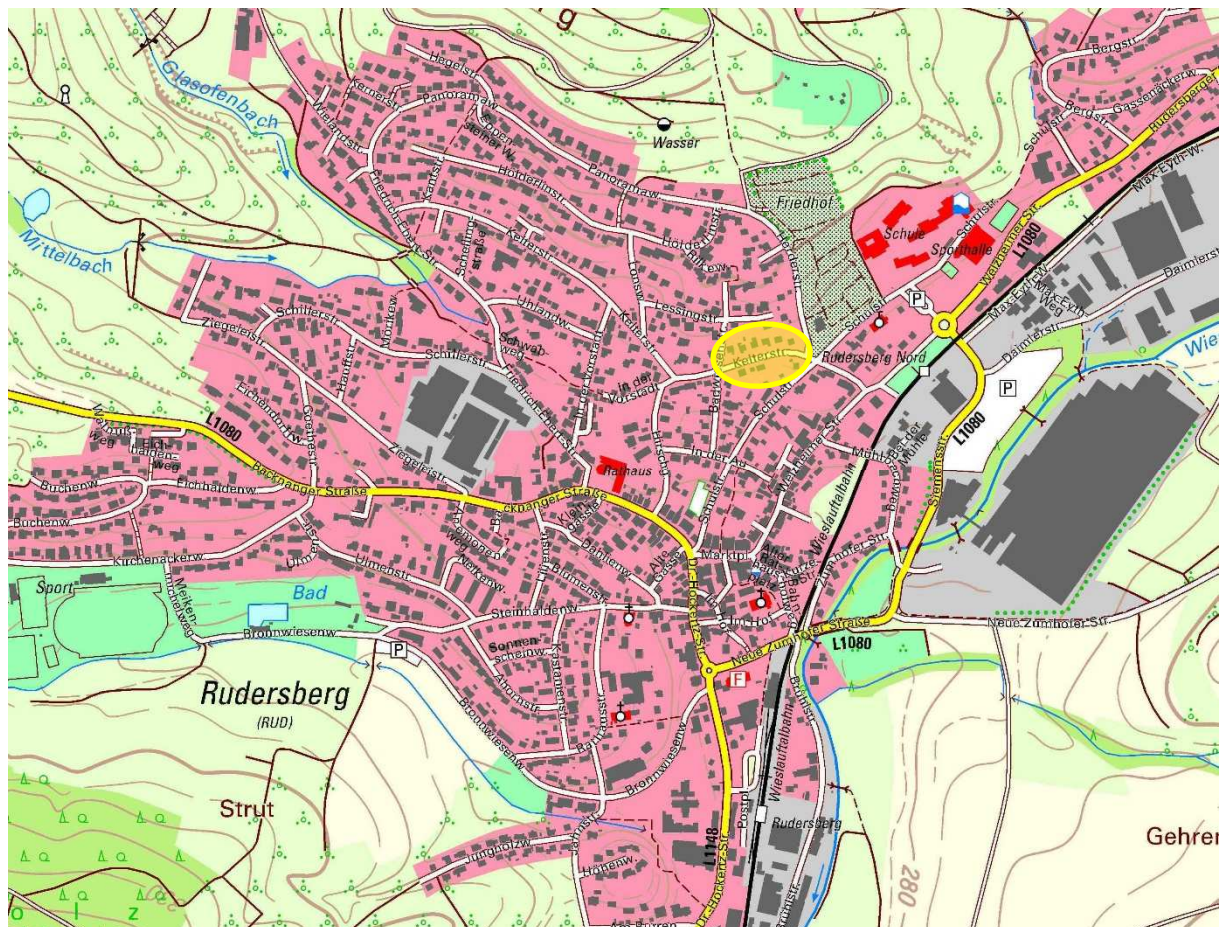
Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in Rudersberg, südwestlich des Friedhofs. Es wird im Osten durch die Schulstraße und die Herderstraße und im Westen durch die Badwiesenstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1753/1, 1753/2, 1755, 1755/1, 1902/2, 1903/1, 1904/1, 1904/2, 1904/3, 1904/4, 1904/5 und Teil des Flurstücks Nr. 1720 (Kelterstraße) (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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Badwiesen“ sind verschiedene Erweiterungen an der Bestandsbebauung vorgesehen, die gegen die geltenden Festsetzungen verstoßen. So ist vorgesehen ein Grundstück, welches bisher vollständig im Bauverbot liegt, mit einem Carport zu bebauen. Ein Eigentümer plant den Um- und Anbau seines Gebäudes. Auf einem weiteren Grundstück soll nach erfolgter Grundstücksteilung der Neubau eines Wohnhauses mit Garage erfolgen.

Der Umfang der Verstöße gegen den geltenden Bebauungsplan, lässt eine Genehmigung der Vorhaben im Wege einer Befreiung nicht zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben sowie weiterer zukünftiger Nachverdichtungsmaßnahmen wird der Bebauungsplan im Bereich der Kelterstraße geändert. Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch den Bebauungsplan „Badwiesen“ von 1965 überplant.

4. Momentane Nutzung

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

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Entsprechend der bestehenden Festsetzung im Gebiet „Badwiesen“ 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.

Vorliegend handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, bei dem auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und muss sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster werden erweitert, dabei werden bereits bestehende Anbauten sowie das Nachverdichtungspotential auf den Grundstücken berücksichtigt. Zur Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Struktur an der Kelterstraße wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 16 m beschränkt. Dies entspricht in etwa der bereits bestehenden Gebäudelängen. Zur Nachverdichtung auf den Baugebieten sind zukünftig auch Doppelhäuser zulässig.

Auf dem bisher im Bauverbot liegenden Grundstück, am Kreuzungsbereich Kelter- und Schulstraße, wird eine Fläche für Carports festgesetzt.

Entsprechend der bestehenden Festsetzung und den geplanten Bauvorhaben wird als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 35° bis 48° festgesetzt. Die Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen orientieren sich im Weiteren am Bestand.

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 die „Kelterstraße“.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch die bestehenden Anschlüsse an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 80 Ar, davon umfasst das allgemeine Wohngebiet ca. 75,50 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 08.12.2020
Käser Ingenieure

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis