

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Schlechtbach, Flur 2 Michelau

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

## Änderung IV Pfizen

**ENTWURF**

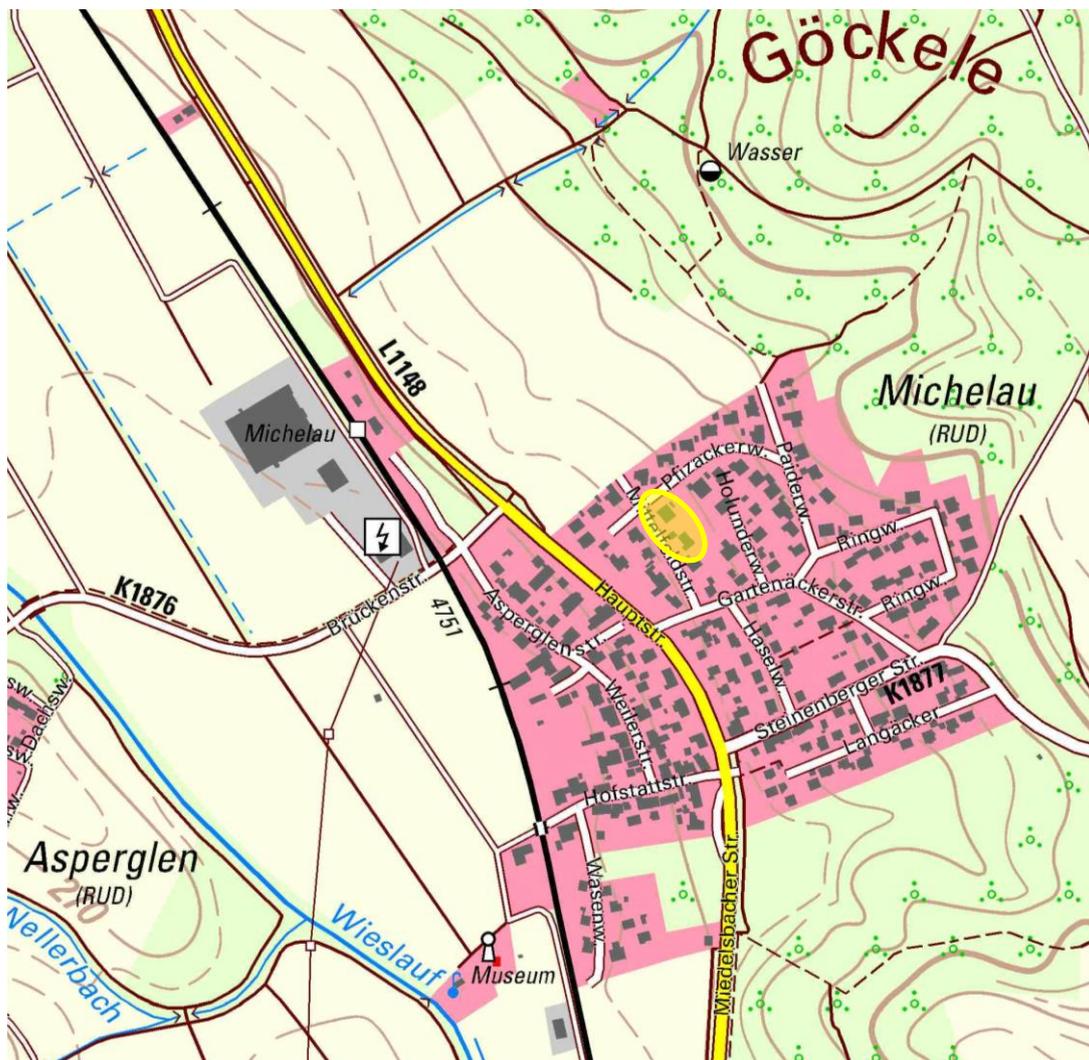
### Begründung

#### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Michelau, zentral innerhalb des Baugebiets Pfizen. Es wird im Südwesten von der Mittelfeldstraße und im Nordwesten vom begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 624 (Mittelfeldstraße 6), 635 (Pfizackerweg 2) und 635/1 (Mittelfeldstraße 8) (vgl. nachstehenden Pfizackerweg 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 Mittelfeldstraße Nr. 6 (624) ist die Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes um ein zusätzliches Vollgeschoss geplant. Dadurch verstößt die Planung gegen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans, der nur maximal ein Vollgeschoss zulässt. Eine weitere Überschreitung betrifft die zulässige Traufhöhe. Aufgrund der Abweichungen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans ist eine Genehmigung des Bauvorhabens im Wege der Befreiung nicht möglich. Eine Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich.

Die Grundstücke Nrn. 635 und 635/1 werden in die Bebauungsplanänderung miteinbezogen. Da entlang des südlichen Teilbereichs der Mittelfeldstraße bereits zweigeschossige Bebauung zulässig ist, besteht somit für das gesamte Teilstück der Mittelfeldstraße zwischen Gartenäckerstraße und dem Pfizackerweg eine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch den Bebauungsplan „Pfizen“, in Kraft getreten am 10.08.1973, überplant.

## **4. Momentane Nutzung**

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

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Entsprechend der bestehenden Nutzung im Gebiet „Pfizen“ 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 überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster werden geringfügig erweitert und an den Bestand angepasst. Entsprechend der bisher geltenden Festsetzung ist offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

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

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 25° bis 30° festgesetzt.

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 „Mittelfeldstraße“ bzw. den Pfizenackerweg.

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

## **7. Größe des Plangebiets**

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 14,7 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 28.04.2021

Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

## **Anlagen der Begründung**

### **Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“**

Landratsamt Rems-Murr-Kreis