

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg; Flur 4 Oberndorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bühl, 2. Änderung

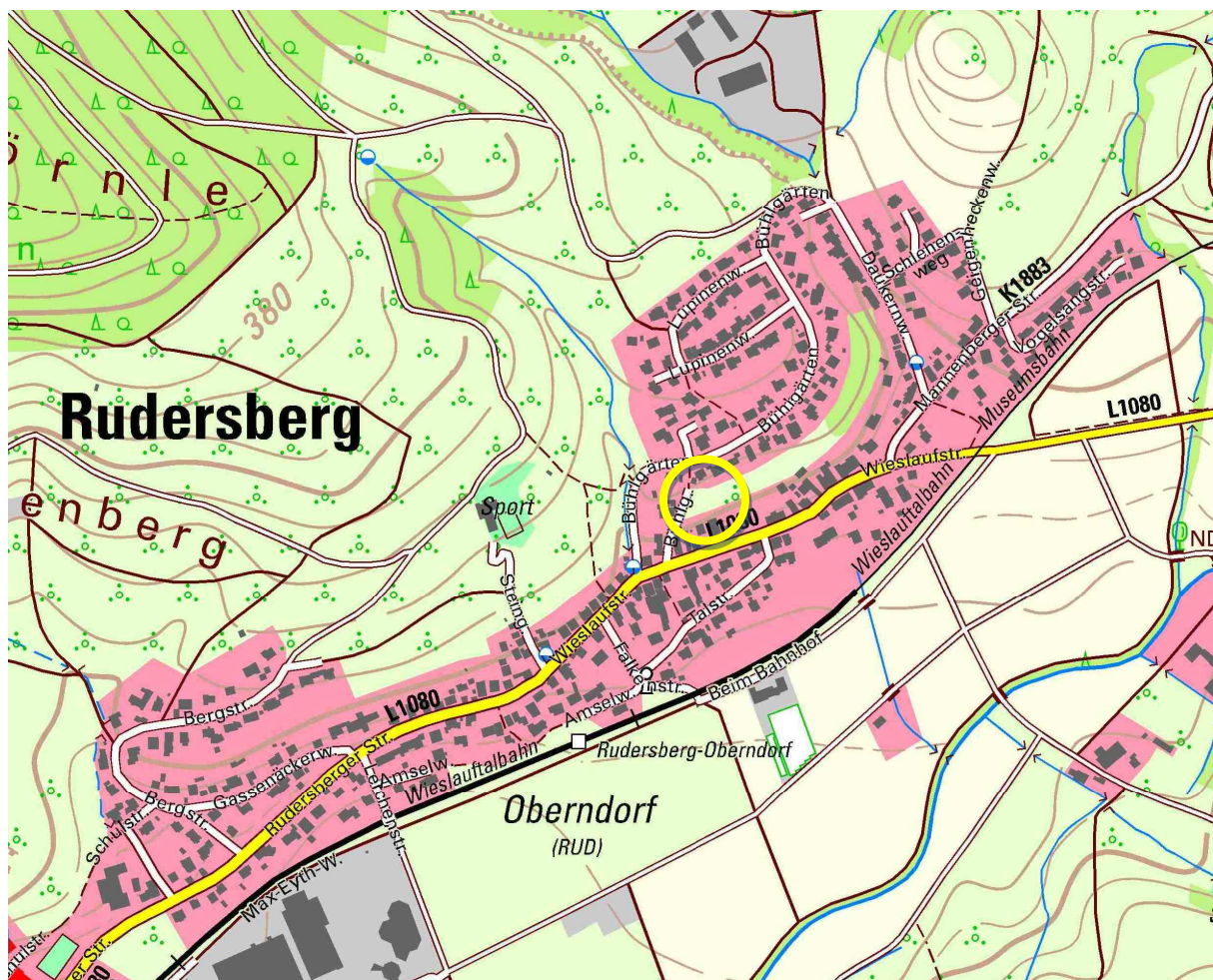
Entwurf

Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Teilorts Oberndorf. Es grenzt im Westen an die Bühlgasse und liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Wieslaufstraße und der Straße „Bühlgärten“ (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 136.



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.

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll auf der unbebaute Fläche an der Bühlgasse eine Wohnbebauung zugelassen werden. Der von privater Seite vorgetragene Änderungswunsch entspricht dem kommunalen Willen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Flächen zu schaffen, ist die Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan hauptsächlich als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Bühl“ (in Kraft getreten am 27.04.1979) überplant. In diesem Bebauungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit einer Pflanzbindung belegt, die dem Erhalt des Streuobstbestands auf den Grundstücken dient.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände steigt stark in nordwestliche Richtung. Es handelt sich um eine Grünfläche, mit teilweise, insbesondere am Westrand, starkem Gehölzbewuchs.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung auf dem an der Brühlgasse gelegenen Grundstücke schaffen. Das Baugebiet wird darum, entsprechend des Planungsziels und der nördlich angrenzenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt (HGP)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der festgesetzten Baugrenzen ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form eines Baufensters. Das Baufenster ermöglicht die Bebauung mit einem Einzelhaus. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung wird offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt, zugelassen sind nur Einzelhäuser. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist durch die festgesetzten Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdach. Als Sonderform des Satteldachs ist auch ein sog. versetztes Satteldach zulässig. Die Dachneigung bei Sattel-, Walm- und Zeltdach muss mind. 20° und darf maximal 40° betragen. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

6. Erschließung

Das Baugrundstück soll, von der Bühlgasse aus, über das Flurstück Nr. 136/1 erschlossen werden.

Im Zuge der Planung ist vorgesehen, die Bühlgasse an der Engstelle zwischen dem Gebäude Nr. 7 und dem Plangebiet auf ca. 4 m zu erweitern.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

8. Fläche des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 5,5 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
28.07.2020/15.01.2021/11.05.2021

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen zur Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis