

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

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Tannbachstraße Süd

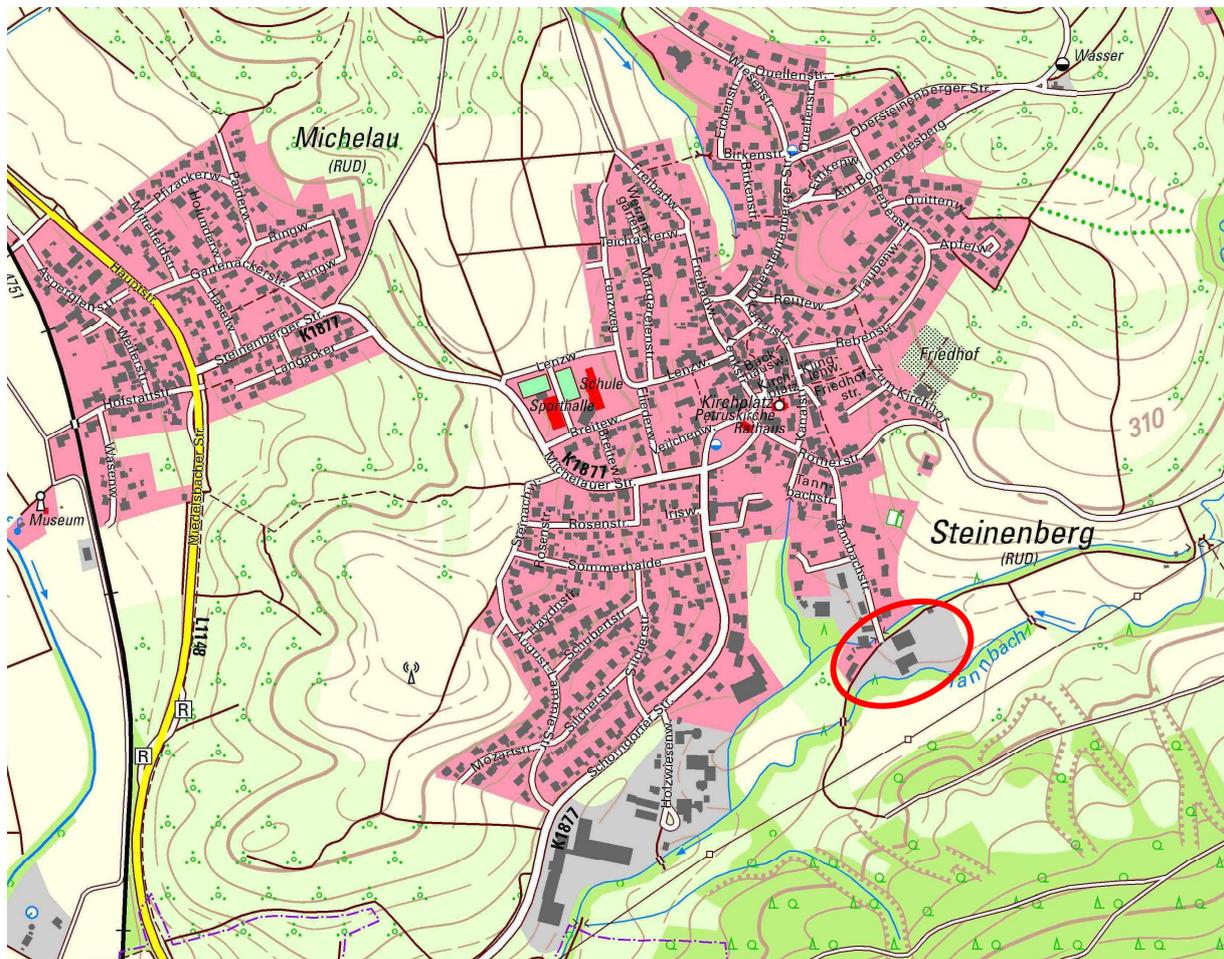
## Begründung

**VORENTWURF**

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

#### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Steinenberg und umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Sägewerks. Es wird im Norden durch den Mühlbach und im Süden durch den Tannbach begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 1290, 1294/1 und 1294/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1277/1, 1292 und 1294. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



## 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

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.

Wie überall in der Region Stuttgart besteht auch in der Gemeinde Rudersberg ein hoher Bedarf nach Wohnland. Auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks in Steinenberg plant ein Investor die Entwicklung von Wohnbebauung in Doppel- und Reihenhäusern sowie im Geschosswohnungsbau.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Tannbachstraße Süd“ in Steinenberg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen und eine städtebaulich geordnete und maßvolle Entwicklung sicherzustellen.

## 1.3 Planerische Vorgaben

### Regionalplan

Gemäß des Regionalplans der Region Stuttgart handelt es sich bei der Gemeinde Rudersberg um eine Gemeinde die dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet ist. Die Siedlungstätigkeit im Teilort Steinenberg ist auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Für auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinden oder Gemeindeteile gibt der Regionalplan als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar vor.

Das Bruttowohnbauland des Planbereichs beträgt ca. 0,7 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für Geschosswohnungsbau, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Es werden mindestens 31 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit (Statistisches Landesamt BW, Stand 2019) ergibt sich so eine Bruttowohndichte von mindestens 97 EW/ha.

### Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dem städtebaulichen Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

### Naturschutz

Im Süden grenzt das Plangebiet an das Biotop „Tannbach südlich Steinenberg“. Das Biotop liegt weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen oder eventuelle Eingriffe in das Biotop werden entsprechend ausgeglichen. (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)

### Gewässerrandstreifen

Entlang des Tannbachs und des Mühlbachs ist der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von fünf Metern Breite zu berücksichtigen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen ist im Gewässerrandstreifen verboten. In den Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern untersagt. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen ist verboten.

## **1.4 Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet steigt leicht von Westen in Richtung Osten. Es hat seinen Hochpunkt mit etwa 285 m üNN am westlichen Gebietsrand. Von dort steigt das Gelände in Richtung Osten bis auf ca. 288 m üNN.

Es handelt sich um eine Gewerbebrache, auf der sich derzeit noch die Betriebsgebäude und Lagerflächen eines ehemaligen Sägewerks befinden.

## **1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Geplant ist eine verdichtete Wohnbebauung in 9 Reihenhausteilen, 6 Doppelhaushälften und einem Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt über eine gemischt genutzte Wohnstraße mit ca. 5,6 m Breite. Über den Ausbau des bestehenden Feldwegs entlang des Mühlbachs wird ein Ringschluss hergestellt. Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Tannbachstraße.

### **1.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend des geplanten Vorhabens wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund des vorrangigen städtebaulichen Ziels, Schaffung von Wohnraum, werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für untergeordnete Bauteile, Terrassen usw. wird eine Überschreitungsmöglichkeit zugelassen.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

### **1.5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist im Plangebiet die Dachform Satteldach (SD mit einer Dachneigung von 35° – 45° zulässig. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Handhabung und Gestaltung sind Höhe und Art der Einfriedungen vorgegeben. Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

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 im Bebauungsplangebiet. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen**

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind entlang der Gebietsgrenzen flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient, zusammen mit der ergänzenden inneren Durchgrünung des Plangebiets, der Einbindung des Gebietes in die Landschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Zur Sicherstellung des bestehenden Begleitgrüns entlang des Tannbachs ist in diesem Bereich eine Pflanzbindung festgesetzt.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Hochwassergefahr sind auf den Privatgrundstücken Retentionszisternen verbindlich festgesetzt.

## **1.7 Allgemeine Planungsgrundsätze**

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und geeignet bemessene Grundstückszuschnitte.

Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

## **1.8 Kennzeichnungspflichtige Flächen**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

## **1.9 Ver- und Entsorgung**

- a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- b) Es ist vorgesehen, das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur hergestellt.

Das Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken gesammelt gedrosselt in den Tannbach eingeleitet.

## 1.10 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>ca.</b>	<b>73 Ar</b>	<b>100 %</b>
<b>davon:</b>			
- Baufläche (WA)	ca.	53 Ar	73 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	13 Ar	18 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	7 Ar	9 %
Anzahl der Bauplätze		16	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		3,3 Ar	

## 1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Bauleitplanung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt, diese werden im Umweltbericht dargestellt. (vgl. Teil 2 der Begründung).

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Beitrags geprüft (siehe Anlage der Begründung).

gefertigt:

Plüderhausen, den 09.06.2021  
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

## Teil 2 der Begründung:

### Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –