

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Asperglen; Flur 1 (Krehwinkel)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Staufenstraße Nord

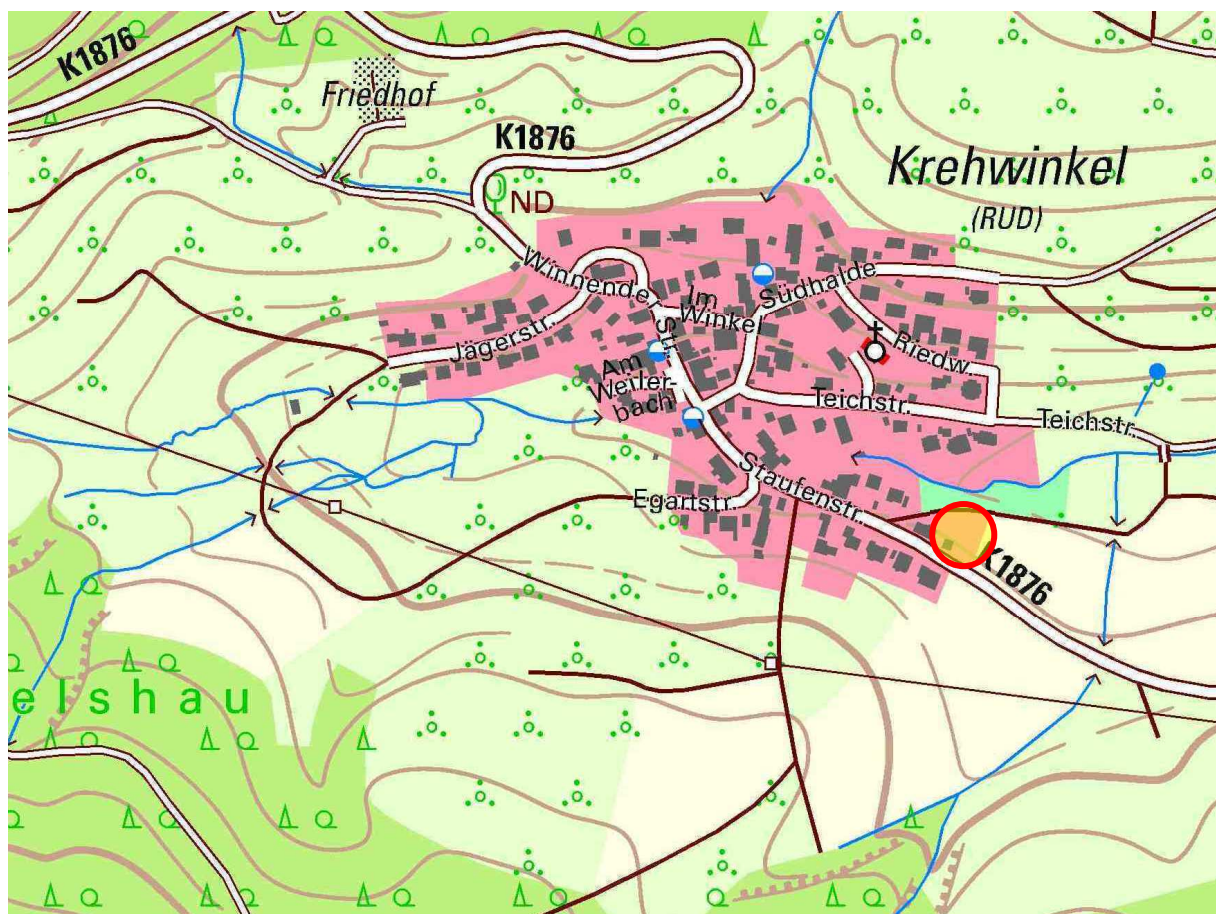
Entwurf

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang von Krehwinkel. Es wird im Norden durch einen befestigten Feldweg, im Süden durch die Staufenstraße und im Westen durch das bebaute Grundstück „Staufenstraße 23“ begrenzt. Im Osten grenzt der Planbereich an die freie Landschaft. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 440/2 und 441/2.



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.

Auf der bereits bebauten Fläche Staufenstraße 25 ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Neubau eines Einfamilienhauses geplant. Das Plangebiet liegt im Außenbereich, darum ist, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses zu schaffen, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da der Geltungsbereich im Außenbereich liegt, sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplan erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet derzeit nicht überplant.

4. Topografie/Momentane Nutzung

Das Plangebiet steigt in südliche Richtung. Es handelt sich um eine Wiesenfläche mit Obstbaumbestand. Im Süden, an der Staufenstraße, ist diese Wiese mit einer Feldscheuer bebaut.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses geschaffen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Ausweisung von Flächen für die Wohnnutzung. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauGB werden darum nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese der Zielsetzung nicht entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die Angabe eines höchsten Gebäudepunkts in Normalnullhöhe bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) und der Festsetzung der zulässigen Dachneigung ist die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Zur Umsetzung des Planungsziels sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten Baugrenzen beschränkt. Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 3 Wohneinheiten beschränkt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form eines Baufensters. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig und können nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Einfriedungen und Stützmauern sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen getroffen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen.

6. Ver- und Entsorgung/Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den nördlich verlaufenden Weg und über die Staufenstraße.

7. Planstatistik

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 6 Ar.

8. Auswirkungen der Planung/ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt, da es die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind deutlich 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 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz 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 bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

gefertigt:

Plüderhausen, den 09.09.2021
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Anlage 1

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

bearbeitet durch:

Landratsamt Rems-Murr-Kreis