Sitzungsvorlage Nr. 0236/2024

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Gemeinderat	27.02.2024	öffentlich

Bebauungsplan "Badwiesen, Änderung Flst. Nr. 1908" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nach § 13 a Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 27.02.2024 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Badwiesen, Änderung Flurstück 1908" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.

3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt gegenüber des Rudersberger Friedhofs und umfasst das Flurstück Nr. 1908, Herderstraße 11.

Beabsichtigt ist eine Teilung des Grundstücks Herderstraße 11, Flst. Nr. 1908/0 in Rudersberg. Durch die Teilung soll ein weiteres Grundstück mit einer Größe von rd. 600 qm

geschaffen werden mit dem Ziel, dort ein weiteres Ein- bis Zweifamilienhaus errichten zu können.

Im Bebauungsplan „Badwiesen" ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baufenster festgesetzt. Mit dem bestehenden Wohnhaus ist das vorhandene Baufenster bereits ausgeschöpft. Die Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Wohngebäude ist somit aufgrund der derzeitigen Rechtsalge nicht möglich. Hierfür müsste entsprechendes Baurecht geschaffen werden und der aktuell geltende Bebauungsplan „Badwiesen" geändert werden.

Der Gemeinderat sich in seiner Sitzung am 21.11.2023 (Vorlage Nr.0164/2023) für die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ausgesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst das Flst. Nr. 1908/0 in Rudersberg. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 15 Ar. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnhaus auf dem Grundstück Herderstraße 11 geschaffen. Entsprechend der 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal Gebäudehöhe (Trauf- und Fristhöhe (TH/FH)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der festgesetzten Baugrenzen ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücsfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form von Baufenstern. 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. Entsprechend der umgebenden Bebauung und der bisher geltenden Regelungen sind innerhalb des Plangebiets nur Gebäude mit Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zulässig.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Badwiesen, Änderung Flst. Nr. 1908" des Ing. Büros Käser vom 27.02.2024 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:
02 - BPL_Badwiesen, Änd Flst 1908_Planteil_M500_A4
01 - BPL_Badwiesen, Änd Flst 1908_Textteil
03 - BPL_Badwiesen, Änd Flst 1908_Begründung