

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

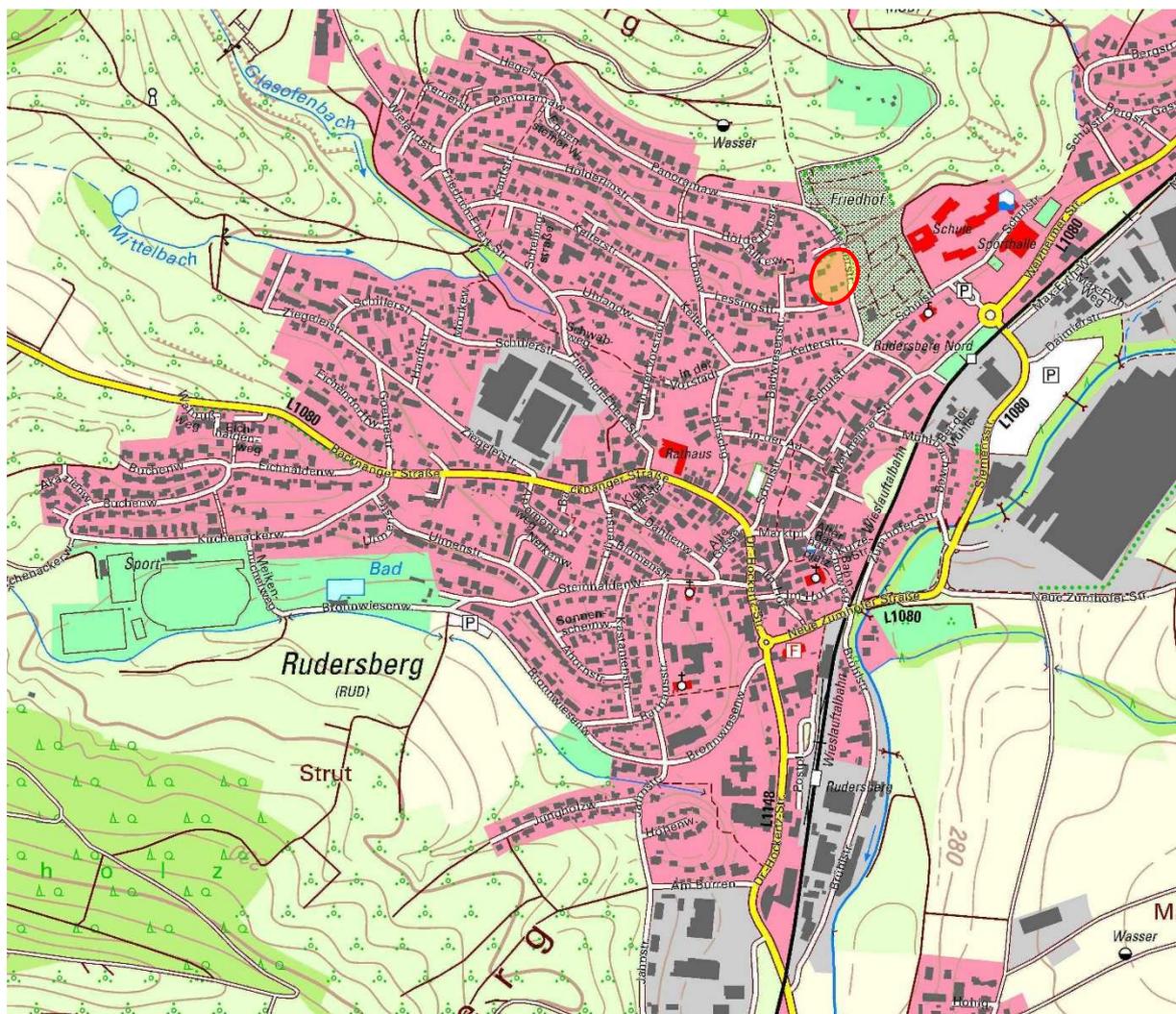
Badwiesen, Änderung Flurstück Nr. 1908

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt gegenüber des Rudersberger Friedhofs und umfasst das Flurstück Nr. 1908, Herderstraße 11. (vgl. nachstehenden Übersichtsplan)



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.

Als Nachverdichtungsmaßnahme sollen auf dem Flurstück Nr. 1908 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnhaus geschaffen werden. Auf den angrenzenden Grundstücken bestehen aufgrund deutlich geringerer Grundstücksgrößen keine Nachverdichtungsmöglichkeiten, weshalb sich der Geltungsbereich auf das Flurstück Nr. 1908 beschränkt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan „Badwiesen“, in-Kraft-getreten 1964, überplant.

4. Momentane Nutzung

Die Flächen des Plangebiets sind mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut. Die Freiflächen werden derzeit als Haus- und Erholungsgarten genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

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

Entsprechend der bestehenden 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 maximale Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe (TH/FH)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der festgesetzten Baugrenzen ist so die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche 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 zulässig. Die Dachneigung mind. 20° und darf maximal 40° betragen.

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 die Herderstraße.

7. Planstatistik

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 15 Ar.

8. Auswirkungen der Planung/ 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 27.02.2024

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

bearbeitet durch:

Landratsamt Rems-Murr-Kreis