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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Kelterstraße / Lönsweg“

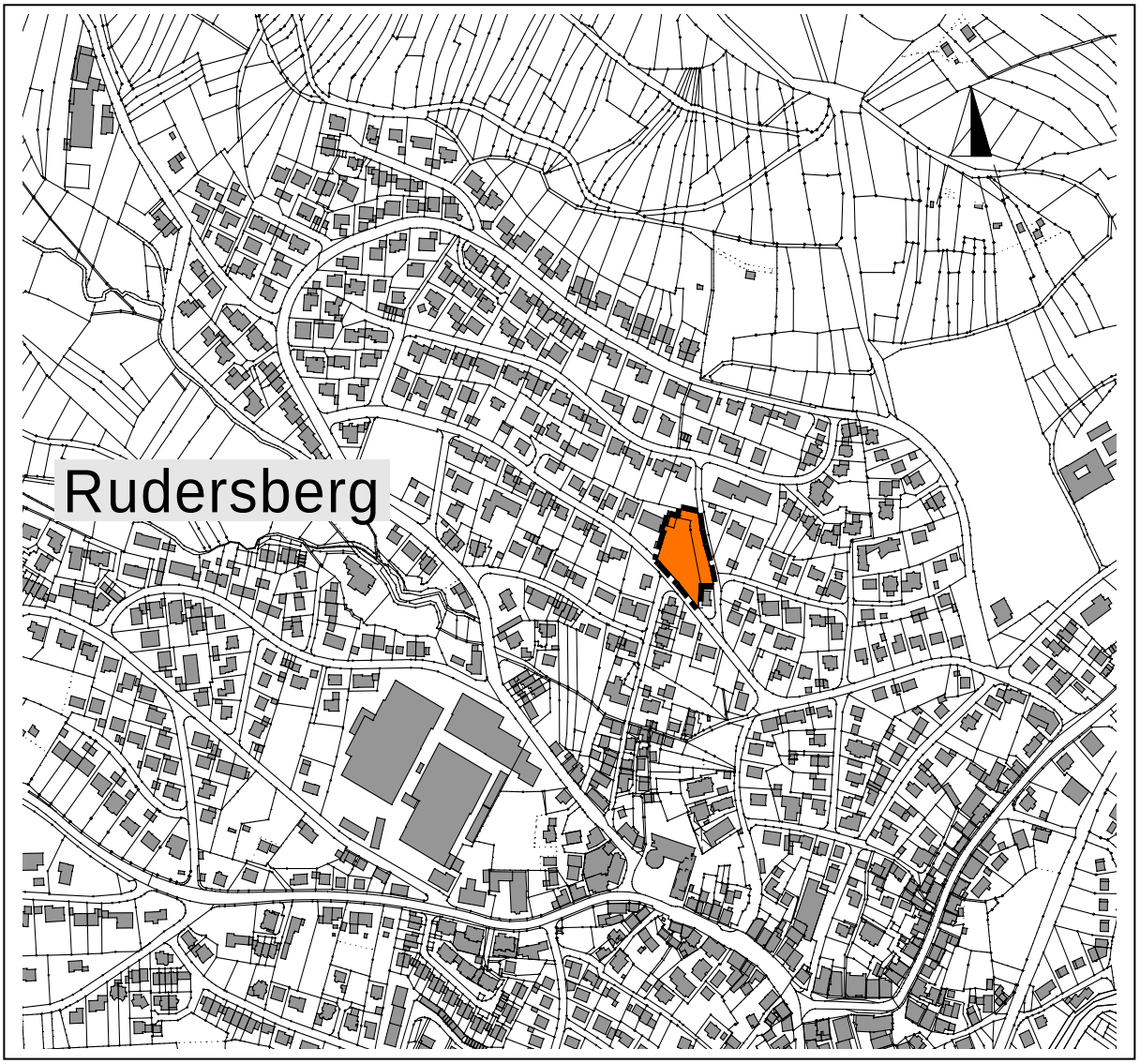
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zwischen Kelterstraße und Lönsweg im Gebiet „Kelterstraße-Sauwiesen“. Es umfasst die Flurstücke 1737/1 und 1738.



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.

Der aktuell gültige Bebauungsplan weist für das Plangebiet eine Grünfläche (Gärtnerei) aus. Da diese Nutzung brach gefallen ist, kann die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden, durch die die Nachfrage nach erschwinglichen Eigenheimen gedeckt werden kann. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung ist zudem im Sinne einer von der Gemeinde angestrebten Nutzung von vorhandenen und geeigneten Innenbereichsflächen wünschenswert.

3. Planerische Vorgaben / Einordnung ins Plangefüge

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch den Bebauungsplan Kelterstraße-Sauwiesen (rechtskräftig 01.07.1968) überplant, der den vorliegend überplanten Bereich als Grünfläche mit Nutzungszweck „Gärtnerei“ ausweist.

Das vorgesehene Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Besonders geschützte Biotope im Sinne des Naturschutzgesetzes befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Altlasten sind nicht betroffen.

Überörtliche Fachplanungen gibt es nicht, eine Abstimmung mit benachbarten Gemeinden ist nicht erforderlich.

4. Topografie, momentane Nutzung

Die Höhenlage des Plangebiets beträgt ca. 294,00 m üNN im Bereich des nördlichen Gebietsrandes und fällt von dort nach Süden bis auf ca. 287,00 m üNN ab.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Gärtnereigelände.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit mehreren Bauplätzen für eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern schaffen. Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Gebiets und mit der angrenzenden Bebauung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 (3) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die maximale Wohnungszahl pro Gebäude wird auf zwei begrenzt, um den Rahmen der umliegend vorhandenen Bebauung aufzunehmen und das Planungsziel hinsichtlich der gewünschten Bebauungsstruktur zu unterstreichen.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Baugrenzen, der Festsetzung von Erdgeschossfußboden- (EFH), Trauf- (TH) und Firsthöhe

(FH) jeweils in Normalnull als Höchstgrenze, eindeutig begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen EFH und TH beträgt 7,20m, zwischen EFH und FH 9,80m.

Als zulässige Dachform wird Satteldach festgesetzt, die Dachneigung wird auf eine Spanne von 25 bis 30 Grad festgelegt. Die Farbgebung wird angelehnt an die bereits in unmittelbarer Nähe bestehenden Dächer mit „ziegelrot“ oder „rotbraun“ festgesetzt.

Die Erhöhung der Stellplatzanforderung für Wohnungen über die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl hinaus (in Abhängigkeit von der Größe der Wohneinheiten) ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und aus Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

Zur Begrünung des Plangebiets sind hochstämmige Obstbäume oder mittel- bis kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

6. Erschließung

Die Baugrundstücke werden verkehrlich über den Lönsweg beziehungsweise über die Kelterstraße erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

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

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	24 Ar
Baufläche (WA)	ca.	24 Ar
Anzahl der Bauplätze		9

9. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Das Baugrundstück befindet sich im Privatbesitz.

10. 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, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer Übersichtsbegehung untersucht (siehe Anlage zur Begründung).

gefertigt:	anerkannt:
Plüderhausen, den 19.04.2012/26.11.2013 Vermessungsbüro Käser	Gemeinde Rudersberg
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Amtssitz Fellbach	Kaufmann, Bürgermeister

Anlage zur Begründung:

Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan
„Quartier Kelterstraße/Lönsweg“ April 2012

bearbeitet durch
werkgruppe gruen
Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart