

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Abrundung V Halde – Dommele - Sauäcker

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Rudersberg zwischen der Wielandstraße im Nordosten und dem Glasofenbach im Südwesten. Es umfasst die Flurstücke 1456/1, 1456/3 – 1456/5 und Teile der Flurstücke 1456 und 1667/1.

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 Gemeinde Rudersberg liegt für das bestehende Wohnhaus Wielandstraße 13 ein konkreter Bauwunsch in Form eines Anbaus in Richtung Osten vor. Der geplante Anbau liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Anbau geschaffen werden. In diesem Zuge wird der Bebauungsplan geringfügig an den Bestand angepasst.

3. Planerische Vorgaben / Einordnung ins Plangefüge

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch den Bebauungsplan „Abrundung Halde – Dommele - Sauäcker“ von 1983 überplant, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

4. Topografie, momentane Nutzung

Es handelt sich um einen mäßig, Richtung Südwesten geneigten Hang.

Der nordwestliche Bereich stellt sich als Wiesenfläche mit vereinzelt Sträuchern dar. Die Flurstücke 1456/3 und /4 sind mit einem Doppelhaus bebaut. Bei den Freiflächen handelt es sich um Hausgärten, die entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen Baum- und Buschwerk aufweisen. Im Südosten verläuft ein Feldweg. Dieser wird beidseitig von Baum- und Buschwerk gesäumt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Anbau im Osten an das bestehende Wohnhaus Wielandstraße 13.

Die Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Zur Vermeidung von Konflikten mit der angrenzenden Bebauung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 (3) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die maximale Wohnungszahl je Einzelhaus wird auf drei begrenzt, je Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig. Damit wird der Rahmen der vorhandenen Bebauung eingehalten und die gewünschte Bebauungsstruktur unterstrichen.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Baugrenzen, der Festsetzung von Erdgeschossfußboden- (EFH) und Traufhöhe (TH) jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze sowie der Dachneigung begrenzt. Entsprechend der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche in östliche Richtung erweitert.

Die maximal zulässige Traufhöhe über EFH beträgt 4,50 m. Die zulässige Dachneigung wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Bestand auf eine Spanne von 20 bis 28 Grad festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Pflanzzwang werden entsprechend dem heutigen Bestand als Pflanzbindung festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird weiterhin an einem Pflanzzwang mit heimischen Obstbäumen und Beerensträuchern festgehalten. Die durch den geplanten Anbau wegfallenden Pflanzzwangflächen werden auf dem Grundstück ersetzt. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze 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. Grundlage hierfür sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudersberg, womit zudem eine einheitliche Handhabung in der Gemeinde gewährleistet wird.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Die Abmessungen der öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	32,6 Ar
Wohnbauflächen	ca.	28,9 Ar
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3,7 Ar

8. 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 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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes, die durch die hier gegenständlichen Änderungen des Bebauungsplans verursacht werden, ist nicht zu rechnen.

gefertigt:

Plüderhausen, den 30.10.2013/28.01.2014
Vermessungsbüro Käser

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Amtssitz Fellbach

Kaufmann, Bürgermeister