

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg Flur 4 Oberndorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Wieslaufstraße“

Begründung

VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in Rudersberg-Oberndorf, zwischen der Wieslaufstraße im Norden und den Gleisanlagen der Wieslauffalbahn im Süden. Es umfasst die Flurstücke 555, 555/1-3 und 557.

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.

Der Gemeinde Rudersberg wurden die innerörtlichen Flächen der ehemaligen Hofstelle zum Kauf angeboten. Auf Grund des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen, der innerörtlichen Lage und der Nähe zum Bahn-Haltepunkt Rudersberg (Luftlinie ca. 250 m) sieht die Gemeinde vor, im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung die planerischen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen.

3. Planerische Vorgaben / Einordnung ins Plangefüge

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt leicht in Nord-Süd-Richtung von ca. 293m üNN im Norden auf ca. 290 m üNN im Süden.

Entlang der Wieslaufstraße befinden sich zwei Wohnhäuser. Das Wohnhaus Nr. 50 ist derzeit nicht bewohnt. Der rückwärtige Bereich ist geprägt von mehreren Schuppen und Nebengebäuden mit anschließender Wiesenfläche. Entlang der Gleisanlagen im Süden und des Daukernbachs im Osten befindet sich Buschwerk.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Das Bebauungskonzept sieht vor, entsprechend der Nachfrage in Rudersberg und der guten ÖPNV-Anbindung Richtung Schorndorf, die innerörtlichen Flächen für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Entlang der Wieslaufstraße sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein.

Im Bebauungsplan wird deshalb entlang der Wieslaufstraße ein eingeschränktes Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund des hohen Flächenbedarfs und zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Der östliche und südliche Randbereich wird laut HWGK bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überflutet. Deshalb wird dieser Bereich überwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ausgewiesen. Dort sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu 30 m³ zulässig. Entlang des Daukernbachs wird ein 3m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Diese Grünflächen werden den angrenzenden Baugrundstücken zugeteilt.

Für den südöstlichen Bereich ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und somit die Obergrenze nach § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Negative Auswirkungen sind durch die Überschreitung der zulässigen Obergrenze nicht zu erwarten, da den betroffenen Baugrundstücken jeweils angrenzende private Grünflächen zugeteilt werden und somit keine verdichtete Bauweise entsteht.

Das dem Rechtsplan zugrunde liegende Baukonzept sieht die Schaffung von 6 Baugrundstücken vor, die über einen 5,50 m breiten Stichweg mit anschließendem PKW-Wendehammer erschlossen werden. Von dort führt ein 3,0 m breiter Grasweg Richtung Daukernbach, um den Zugang beispielsweise für Pflegearbeiten zum Gewässer zu sichern. Die Fläche dient ebenfalls zur Führung des Regenwasserkanals in den Daukernbach.

Entlang der „Wieslaufstraße“ ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit max. drei Wohneinheiten vorstellbar. Im rückwärtigen Bereich sind Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten bis zu einer Länge von 15,0 m zugelassen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden werden die Erdgeschossfußbodenhöhen so festgelegt, dass sie im Mittel ca. 2,0 m oberhalb des bestehenden Geländes liegen.

Zulässig sind Satteldächer auch als versetztes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad und Pultdächer mit 5-15 Grad Neigung. Um zu vermeiden, dass sich bei den getroffenen Festsetzungen zu hohe Wandflächen ergeben, muss bei dreigeschossigen Pultdachgebäuden das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und die höchste Außenwand um mindestens 1,00m zurück versetzt werden.

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.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten

Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Auf den Baugrundstücken ist ein Pflanzgebot festgesetzt.

7. Allgemeine Planungsgrundsätze

- a) Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und die geeignet bemessenen Grundstückszuschnitte.
- b) Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

8. Ver- und Entsorgung

- a) Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- b) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem gesichert.
- c) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächen- und Dachwasser wird über einen Regenwasserkanal in den Daukernbach geleitet.
Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehende Infrastruktur in der Wieslaufstraße.

9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	32 ar
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	4 ar
Baufläche	ca.	21 ar
private Grünfläche	ca.	6 ar
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB – Fläche (Gewässerrandstreifen)	ca.	1 ar
Anzahl der Bauplätze		6

10. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde hat die Grundstücke erworben. Eine Neueinteilung in Bauplätze, die der interessierten Bevölkerung zur Bebauung angeboten werden sollen, ist beabsichtigt. Der Bebauungsplan soll die Grundlage hierzu bilden.

11. 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, 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. Siehe Anlage zur Begründung „Untersuchungen zum Artenschutz an Gebäuden“.

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

gefertigt:

Plüderhausen, den 15.07.2014

Käser Ingenieure GbR

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Anlagen

Untersuchungen zum Artenschutz an Gebäuden, 07.04.2014

ausgearbeitet durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.

Gutachten Ökologie Ornithologie

Essigweg 1A

70565 Stuttgart