

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Änderung III Ziegeläcker

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt nördlich der Backnanger Straße im Bereich der Einmündung der Ziegeleistraße. Es umfasst das Flurstück Nr. 61/1.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen auf der innerörtlichen Fläche einheitliche Festsetzungen geschaffen werden. Die Gemeinde beabsichtigt eine gewisse flexible Nutzung, auch in Form einer Wohnnutzung, zu ermöglichen. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3. Planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der rückwärtige nordwestliche Bereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

Das Plangebiet wird von dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegeläcker“ von 1973 überplant. Dieser setzt entlang der Backnanger Straße ein Mischgebiet sowie im rückwärtigen Bereich ein Gewerbegebiet bzw. ein Gewerbegebiet mit Sonderfestsetzungen fest.

4. Bestand, Topografie

Es handelt sich um nahezu ebenes Gelände. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt 1m. Entlang der Backnanger Straße befindet sich ein Wohnhaus. Bei dem rückwärtigen Bereich handelt es sich um eine nahezu vollständig versiegelte Verkehrs- und Lagerfläche mit zwei baulichen Anlagen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Pferdekoppel, nordwestlich ein ehemaliger gewerblicher Großbetrieb, dessen Gebäude teilweise durch nicht störendes Gewerbe (Logopädie, Fitnessstudio) genutzt wird.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde beabsichtigt im Plangebiet (ein (1) Grundstück) eine einheitliche, flexible Nutzungsmöglichkeit zu schaffen, auch in Form eines Wohnhauses.

Dafür wird entsprechend dem südlichen Bereich auch der nördliche rückwärtige Bereich als eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die weiteren Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse, etc.) orientieren sich überwiegend am rechtskräftigen Bebauungsplan. Entsprechend den Obergrenzen nach BauNVO für Mischgebiete wird als Grundflächenzahl 0,6 und Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen nicht mitzurechnen.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,3 der Wandhöhe verringert. Es muss jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m, bei Wänden bis 5,0 m von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Dadurch nimmt die geplante Bebauung die vorhandene Bebauungsstruktur im Ortskern auf und fügt sich harmonisch ein. Die Besonnung, Belichtung und Belüftung ist durch die geplante Gebäudestellung/-ausrichtung in ausreichendem Maß gewährleistet. Durch die festgesetzte Mindestabstandstiefe von 3,0 m stehen Gründe des Brandschutzes nicht entgegen.

Aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb zulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise außerhalb zugelassen werden, wenn der Abstand zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,0 m beträgt.

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. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes (MI/E)	ca.	20 Ar
--------------------------------------	-----	-------

7. 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 innerhalb eines rechtskräftig überplanten Bereichs liegt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich 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 bereits 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, da keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden sind.

gefertigt:

Plüderhausen, den 17.09.2014/20.01.2015
Käser Ingenieure GbR

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister