

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Jungholz

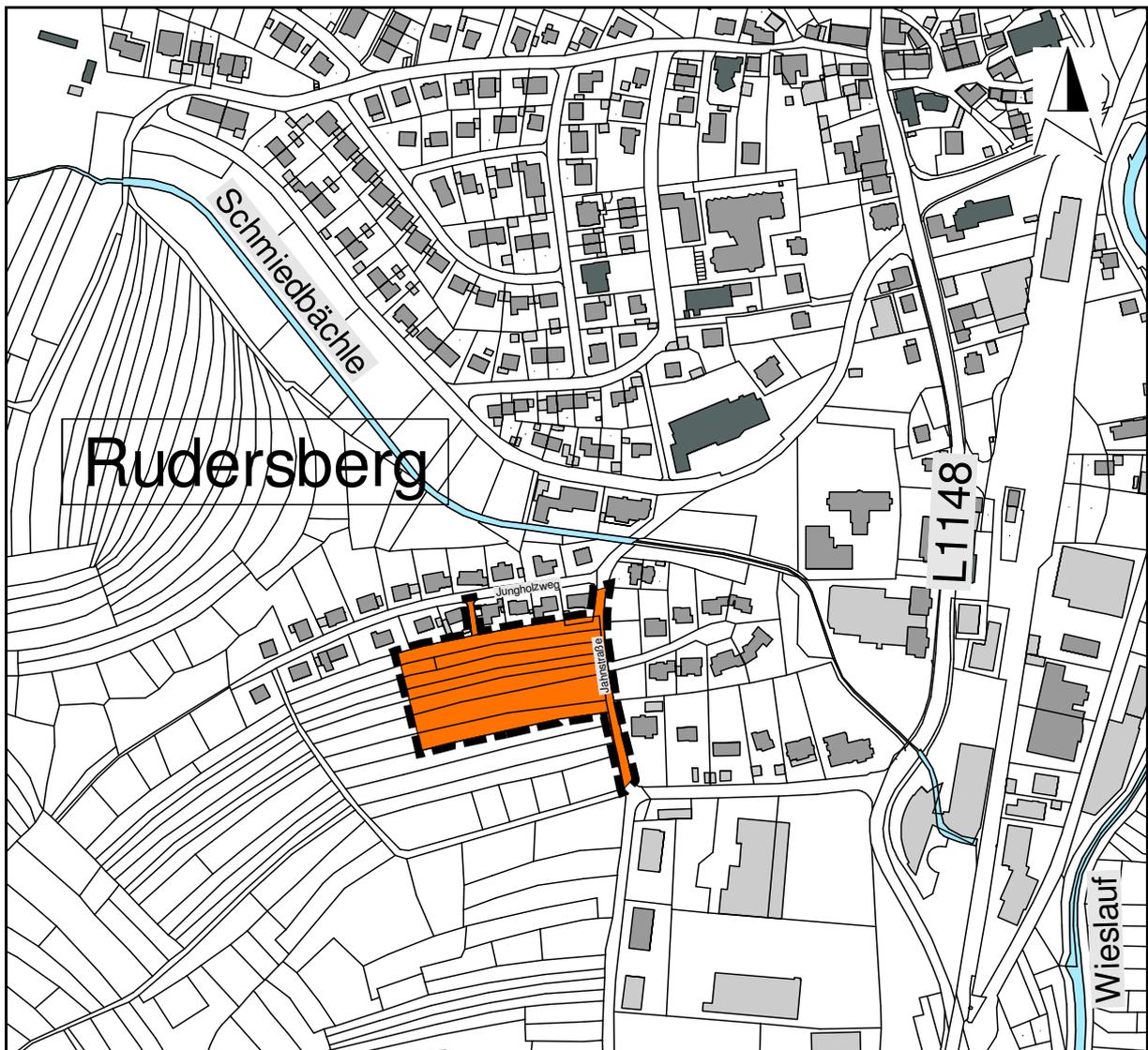
Begründung

VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Rudersberg, westlich der Jahnstraße. Es umfasst die Flurstücke Nr. 504/1 (teilweise), 504/7, 506 (teilweise), 509/1, 509/2-509/3 (teilweise), 510-512 (teilweise), 514-517 (teilweise), 522 (teilweise) und die Jahnstraße mit Nr. 534 (teilweise). (vgl. nachstehender Übersichtsplan)



1.2 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.

In der Gemeinde besteht ein enormer Bedarf nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde kann derzeit keine Bauplätze in Neubaugebieten mehr aufweisen. Innerörtliche Potentiale wurden/werden, wo möglich, genutzt bzw. aktiviert, wie zum Beispiel mit den Bebauungsplänen „Kelterstraße / Lönsweg“ oder „Wieslaufstraße“.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Rudersberg 2025“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächendarstellung wurde mit dieser Gesamtfortschreibung zurückgenommen und an die Abgrenzung des südlich und westlich angrenzenden Vogelschutzgebiets angepasst.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Der überplante Bereich stellt sich als Nord-Ost-Hang dar, der mit knapp 10% von 295,5 m üNN im Südwesten auf 283,0 m NN im Nordosten Richtung Jahnstraße fällt.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich (Ackerbau/Grünland) genutzt. Bei dem südlich und westlich angrenzenden Freiraum handelt es sich um Streuobstwiesen. Im Osten verläuft die Jahnstraße.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Entlang des östlichen Geltungsbereichs verläuft die Jahnstraße. Diese ist derzeit ca. 4,5 m breit als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebaut. Mit der Bebauungsplanung soll künftig ein Ausbau der Jahnstraße auf 5,0 m Straßenfläche und 1,5 m Gehweg ermöglicht werden.

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt von der Jahnstraße aus. Durch eine 5,5 m breite gemischt genutzte Verkehrsfläche mit anschließendem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge sollen 12 Bauplätze erschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Jungholzweg – Am Burren“, der nördlich an das Plangebiet angrenzt, setzt vom Jungholzweg aus eine verkehrliche Anbindung an das Plangebiet fest. Diese wurde jedoch nie ausgebaut und wird von den angrenzenden Grundstückseigentümern als Gartenfläche genutzt. Eine verkehrliche Anbindung des Neubaugebiets an den Jungholzweg wird nicht für notwendig erachtet, sodass für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bereitstellen. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen

(Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine flexible Ausführung der Dachform und Dachneigung. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach auch mit höhenversetzten Dachflächen (Versatz bis max. 1,5m), Walmdach mit Unterform Zeldach mit einer Dachneigung von 20° – 40° sowie Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 15° zugelassen.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird bestimmt, dass – entsprechend des erwarteten Bedarfs – Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können, mit Gebäudelängen bis maximal 16 m. Die Zahl der Wohnungen ist dabei pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf zwei Einheiten beschränkt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und Terrassen wird ein Ausnahmetatbestand in den Bebauungsplan aufgenommen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu Straßenverkehrsflächen eingehalten werden.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer. Die zulässigen Dachfarben sind deshalb auf naturrote bis rotbraune und auf anthrazitfarbene Farbtöne beschränkt. Weiterhin besteht die Möglichkeit einer Dachbegrünung.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen und damit den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren ist an der südwestlichen Gebietsgrenze eine Begrünung durch Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese dient der Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft zum Vogelschutzgebiet hin ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

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. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

1.7 Allgemeine Planungsgrundsätze

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und geeignet bemessene Grundstückszuschnitte.

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.

1.8 Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

1.9 Ver- und Entsorgung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

1.10 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 84 Ar	100 %
davon:		
Baufläche WA	ca. 69 Ar	82 %
Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca. 15 Ar	18 %
Anzahl der Bauplätze (vgl. vorliegender Entwurf)	12	

1.11 Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Zur Bildung der Baugrundstücke hat die Gemeinde ein Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB angeordnet.

1.12 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung abgehandelt. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde in einem separaten Fachgutachten geprüft (siehe Anlage).

gefertigt:
Plüderhausen, den 04.12.2014
Käser Ingenieure GbR Plüderhausen

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Beratende Ingenieure

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Dezember 2014

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25

70619 Stuttgart

Anlage:

Faunistisches Gutachten, Artenschutzfachbeitrag und FFH-Verträglichkeitsprüfung, Dezember 2011

-Vogelschutzgebiet „Streuobst- und Weinberggebiete zwischen Geradstetten, Rudersberg und Waldhausen“-

-Gebiet Jungholz, Rudersberg-

bearbeitet durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie

Essigweg 1A

70565 Stuttgart