

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Änderung 4 Mühle – Heuweg (im Bereich Gartenhausgebiet)“

Begründung

ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Rudersberg zwischen der Siemensstraße im Osten und Süden sowie der Wieslauf im Westen und Norden. Es umfasst die Flurstücke Nr.180/4, 180/5, 226/1 - 235, 238, 240 – 245/1, 247/1 und 248.

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.

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Gartenhausgebiet. Mit der Bebauungsplanänderung wird der Bebauungsplan an den tatsächlich vorherrschenden Bestand angepasst.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Änderung Mühle – Heuweg (Bereich Weru), rechtskräftig seit 06.08.1992, setzt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft fest. Bauliche Anlagen sind dort nicht zulässig. Der Uferbereich entlang der Wieslauf ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ausgewiesen. Eine Bebauung, Wege, Plätze und Straßen sind dort nicht zulässig.

4. Topografie, momentane Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um nahezu ebenes Gelände, das derzeit bereits als Gartenhausgebiet genutzt wird. Es befinden sich dort mehrere Garten- und Gewächshäuser. Im Uferbereich der Wieslauf befindet sich Bewuchs.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit der Bebauungsplanänderung soll das bereits bestehende Gartenhausgebiet planungsrechtlich gesichert werden. Dafür wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient,

mit der Zweckbestimmung Gartenhausgebiet festgesetzt (SO Gartenhausgebiet). Zulässig sind Gartenhäuser; eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Je Baugrundstück bzw. wirtschaftliche Einheit ist maximal ein (1) Gartenhaus zulässig. Die Kubatur wird dabei eindeutig über die zulässige Größe der Grundfläche i.V.m. mit der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Weiterhin sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur als Gewächshäuser zulässig, die insgesamt eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten. Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Je Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit ist im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen ein (1) Stellplatz zulässig.

Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Wieslauf und zur Sicherung des Wasserabflusses wird entlang der Wieslauf eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Dieser hat eine Breite zwischen ca. 5,5 m im südlichen Bereich und bis zu ca. 9,0 m im nördlichen Bereich. Bauliche oder sonstige Anlagen sind dort nicht zulässig.

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglichst gering zu halten sind in den örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsvorgaben getroffen. Mit Einfriedungen ist zu befahrbaren Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, um die Befahrbarkeit nicht zu beeinträchtigen.

5. Maßnahmen zum Schutz der Natur

Für die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Beläge wie Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches zugelassen.

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

Zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs und der Vermeidung von Hochwasserspitzen ist festgesetzt, dass die Ableitung der Dachwässer und der unbelasteten sonstigen Oberflächenwässer, die nicht der Gartenbewässerung dienen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern sind.

Um das Dachflächenwasser vor Verunreinigung zu schützen ist bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

6. Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	44 ar
Baufläche	ca.	35 ar
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB – Fläche (Gewässerrandstreifen)	ca.	9 ar

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, in einem bereits überplanten Bereich, handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (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 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.

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 06.11.2014 / 25.08.2015

Käser Ingenieure GbR

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister