

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gartenhausgebiet am Brunnenbach“

Begründung

ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Gartenhausgebiet liegt östlich der Ortslage von Rudersberg zwischen der „Neuen Zumhofer Straße“ im Norden und dem Brunnenbach im Süden. Es umfasst die Flurstücke Nr. 224 - 227, 229, 232, 233, 236, 237/2 - 237/5, 244, 248-250, 254 - 255/1, 259 sowie 266 – 267.

Die Lage des Plangebiets ist dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan zu entnehmen.



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.

Mit dem Bebauungsplan soll das bereits bestehende Gartenhausgebiet planungsrechtlich gefasst und gesichert werden sowie weiteren wasserrechtlichen Missständen im Bereich des Brunnenbachs vorgebeugt bzw. entgegen gewirkt werden.

1.3 Übergeordnete Vorgaben

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als sonstige Sonderbaufläche, die der Erholung dient, dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Östlich, im Bereich des Brunnenbachs, grenzt das Offenland-Biotop „Oberbach und Brunnenbach südlich Zumhof“ (Biotop-Nr. 171231198786) an das Plangebiet.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um leicht geneigtes Gelände, das von ca. 279 m üNN im Nordosten auf 277 m üNN im Südwesten fällt.

Es wird derzeit bereits als Gartenhausgebiet genutzt. Es befinden sich mehrere Garten- und Gewächshäuser im Plangebiet. Im Uferbereich des Brunnenbachs befindet sich Bewuchs.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch den Bebauungsplan soll das 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 Vorbeugung weiterer wasserrechtlicher Missstände, zum Erhalt und Verbesserung der ökologischen Funktion des Brunnenbachs sowie zur Sicherung des Wasserabflusses wird entlang des Brunnenbachs ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Bauliche oder sonstige Anlagen sind dort nicht zulässig und müssen, falls vorhanden, beseitigt werden (vgl. § 29 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

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.

1.6 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.

1.7 Ver- und Entsorgung

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

1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	61 ar
Baufläche	ca.	56 ar
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB – Fläche (Gewässerrandstreifen)	ca.	5 ar

1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung abgehandelt.

gefertigt:
Plüderhausen, den 06.11.2014 / 15.09.2015
Käser Ingenieure GbR

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister

Teil 2: Umweltbericht

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, September 2015

bearbeitet durch:
werkgruppe gruen
Mendelssohnstraße 25
70619 Stuttgart