

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

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Änderung und Erweiterung Fliederweg“

Begründung mit Nachtrag

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Rudersberg-Steinenberg. Es wird eingerahmt vom Veilchenweg (südlich), dem Fliederweg (westlich) sowie dem Lenzweg (nördlich). Westlich des Plangebietes befindet sich die August-Lämmle-Schule. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 193, 194, 194/1, 195, 198 und 199.

#### 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.

Im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung strebt die Gemeinde Rudersberg an, die bestehenden Baulücken im Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen. Mit einer Maßnahme der Innenentwicklung sollen hierfür die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

#### 3. Planerische Vorgaben / Einordnung ins Plangefüge

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Im Bebauungsplan soll die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht damit dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet teilweise im Bereich Fliederweg durch den Bebauungsplan „Fliederweg“ von 1984 überplant. Im Bereich Lenzweg (Flst.Nr. 195) ist das Plangebiet durch einen Baulinienplan von 1960 überplant („Änderung Braite“).

#### 4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt in West-Ost-Richtung ab, von ca. 299m üNN im Westen auf ca. 291m üNN im Osten. Im Plangebiet befinden sich mehrere Wohngebäude, Scheunen, Schuppen und andere Nebengebäude. Teilweise sind Leerstände vorhanden, die aus dem landwirtschaftlichen Strukturwandel herrühren. Das Plangebiet weist vor allem im Quartiersinneren auch Freiflächen auf, die teilweise aus Wiesen oder punktuellen Baumpflanzungen und/oder Buschwerk bestehen.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung der innerörtlichen Flächen für eine Wohnnutzung zu schaffen und die bauliche Entwicklung auf den Flächen zu steuern.

Im Bebauungsplan wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebiets und mit der umgebenden Bestandsbebauung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzung (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im gesamten Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Über die bestehenden Straßen ist eine flexible Erschließung von Gebäuden möglich. Die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist entlang des Veilchenwegs, am oberen Teil des Fliederweges sowie am Lenzweg auf zwei pro Einzel- und Doppelhaus begrenzt. Im Inneren des Plangebietes sind im Einzelhaus zwei Wohnungen, im Doppelhaus hingegen nur eine Wohnung zulässig, da die möglichen Grundstückszuschnitte hier sehr schmal sind und keine zu hohe Verdichtung im Quartiersinneren gewünscht wird (Belichtung und Belüftung, Verkehrsaufkommen). Die Erschließung des Innenbereichs kann mit einer Privatstraße vom Fliederweg her erfolgen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt die Festsetzung von Erdgeschossfußboden-, Trauf- und Firsthöhen, jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze. Entsprechend der zugrundeliegenden Konzeption beträgt die maximale Traufhöhe im Plangebiet überwiegend 4,5m, die maximale Firsthöhe 8,5m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), somit ist eine 1,5geschossige Bebauung möglich. Das Baufenster an der Schorndorfer Straße orientiert sich hinsichtlich der Höhenfestsetzung an den größeren Gebäuden der Ortsdurchfahrt und lässt dort eine voll zweigeschossige Bebauung zu. Die Traufhöhe beträgt hier 6,0m bzw. die Firsthöhe 10,5m über der EFH.

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15°. Damit wird der Rahmen der in der Umgebung vorhandenen Bebauung aufgenommen und die Planungsabsicht hinsichtlich der Bebauungsstruktur unterstrichen.

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 / stadökologisch wirksame Maßnahmen**

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Auf den Baugrundstücken ist ein flächiges 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

Es kann an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt hierbei im Mischsystem.

## 9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	64ar
Baufläche (WA)	ca.	64ar

## 10. 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.

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 24.02.2015 / 25.08.2015 /  
25.11.2015  
Käser Ingenieure GbR

anerkannt:  
Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister