

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Alte Gasse – 1. Änderung“

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Rudersberg. Es wird südlich eingerahmt durch den Steinhaldenweg und nördlich durch den Dahlienweg. Es umfasst die Flurstücke Nr. 24, 24 /1 und 24/2 (vgl. nachstehender Übersichtsplan)



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 Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll die Fläche als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht damit dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet durch den Bebauungsplan „Alte Gasse“, rechtskräftig seit dem 08.10.1992, überplant. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt mit einem Gefälle von ca. 14% in östliche Richtung ab. Im Plangebiet befindet ein Wohnhaus mit Garage sowie weitere Nebengebäude.

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 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebiets und mit der umgebenden Bestandsbebauung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzung (§ 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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.

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 8,50 m, die maximale Firsthöhe 10,00 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). In Verbindung mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist städtebaulich gewährleistet, dass die Baulandentwicklung die bestehende Nutzungsstruktur aufnimmt und weiterführt.

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 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.

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 / stadttökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

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.

9. Planstatistik

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 6 Ar.

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 05.11.2015/11.01.2016
Käser Ingenieure GbR

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Kaufmann, Bürgermeister