

**Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Plüderhausen**



**Bebauungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
im vereinfachten Verfahren §13 BauGB**

„Hohrain Gländ I – 1. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: 06.03.2026

ARIP

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung	1
2	Bebauungsplangebiet	1
2.1	Lage und Größe	1
2.2	Bestand und Umgebung	2
3	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen.....	2
3.1	Regionalplan.....	2
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
3.3	Bebauungspläne.....	4
4	Verfahren.....	4
5	Örtliche Bauvorschriften.....	4
5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	4
5.2	Zahl der notwendigen Stellplätze	5
6	Umweltbelange	5
7	Planverwirklichung.....	6

1 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohrain Gländ I“, rechtskräftig seit 19.12.2024, ist insbesondere die beabsichtigte Erweiterung der zulässigen Dachformen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Hohrain Gländ I“ zeigte sich, dass die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Neigung von 30° – 40° in den Gebieten WA 1 und WA 2 zu übermäßigen gestalterischen Einschränkungen führt. Die Zulässigkeit einer weiteren Dachform (WD - Walmdach) und eine Erweiterung in Bezug auf die zulässigen Neigungswinkel bei Satteldächern, ist vertretbar, da es sich in den geplanten Bereichen WA 1 und WA 2 weiterhin um geneigte Dächer handelt, die sich im Vergleich zu den bereits zulässigen steileren Satteldächern ebenso in das Ortsbild einfügen und eine vergleichbare städtebauliche Qualität gewährleisten. Die Erweiterung ermöglicht größere architektonische Gestaltungsfreiheiten bei gleichzeitiger Sicherung einer geregelten städtebaulichen Entwicklung.

Ein weiterer Änderungsbedarf ergibt sich aus der beabsichtigten Neufassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Um die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der künftigen Satzung in Einklang zu bringen und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, werden die entsprechenden Abschnitte im Bebauungsplan angepasst. Diese Aktualisierung schafft damit eine im Hinblick auf eventuelle künftige Anpassungen der Stellplatzsatzung flexible rechtliche Grundlage für die Errichtung von Stellplätzen im Plangebiet.

Zur Erreichung der o.g. Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Hohrain Gländ I – 1. Änderung“ erforderlich.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (Planzeichnung) „Hohrain Gländ I“ sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hohrain Gländ I“, in Kraft getreten am 19.12.2024 gelten weiterhin, soweit sie nicht durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans geändert oder ergänzt werden.

Auf die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplans „Hohrain Gländ I“, in Kraft getreten am 19.12.2024 wird verwiesen.

2 Bebauungsplangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet bildet den nordwestlichen Siedlungsrandes der Gemeinde Plüderhausen gegenüber dem Landschaftsraum zwischen Plüderhausen und Urbach (regionale Grünzäsur) und gegenüber den angrenzenden Naherholungsgebieten. Es liegt ca. 1.200 m nordwestlich des Ortskernes von Plüderhausen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch Gehölzstrukturen bzw. durch eine mit Gehölzen bewachsene Hangkante zum Bärenbachtal
- im Nordosten durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen,

- im Südosten durch die angrenzende Bestandsbebauung entlang der Goldackerstraße,
- im Südwesten durch die Bestandsbebauung zwischen Hölderlinweg und Jakob-Schüle-Straße.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohrain Gländ I“, rechtsverbindlich seit dem 19.12.2024 und umfasst eine Fläche von ca. 8,49 ha.

2.2 Bestand und Umgebung

Im Plangebiet wird voraussichtlich in den Jahren 2025 und 2026 die Erschließung des Baugebietes „Hohrain Gländ I“ hergestellt.

Nordwestlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die den Übergang zum Landschaftsraum zwischen den Gemeinden Plüderhausen und Urbach bilden. Südöstlich schließt sich ein größeres Wohngebiet mit vorwiegend zweigeschossiger Bebauung, teilweise mit zusätzlichem Dachgeschoss in Einzelhausbauweise an. Im Südwesten liegt, im Anschluss an den Hölderlinweg, ein Quartier mit einer Mischung aus Wohnen und Kleingewerbe.

3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als - Landwirtschaft, sonstige Fläche - innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets weist der Regionalplan eine Grünzäsur aus. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Plüderhausen am nördlichen Siedlungsrand im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche.

Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sind bereits heute im Südwesten und Südosten von Wohnbebauung begrenzt. Das Gebiet arronziert damit künftig den nördlichen Ortsrand und bildet gleichzeitig abschließend die Grenze zum im Nordwesten anschließenden Landschaftsraum und insbesondere auch zur Grünzäsur des Regionalplans.

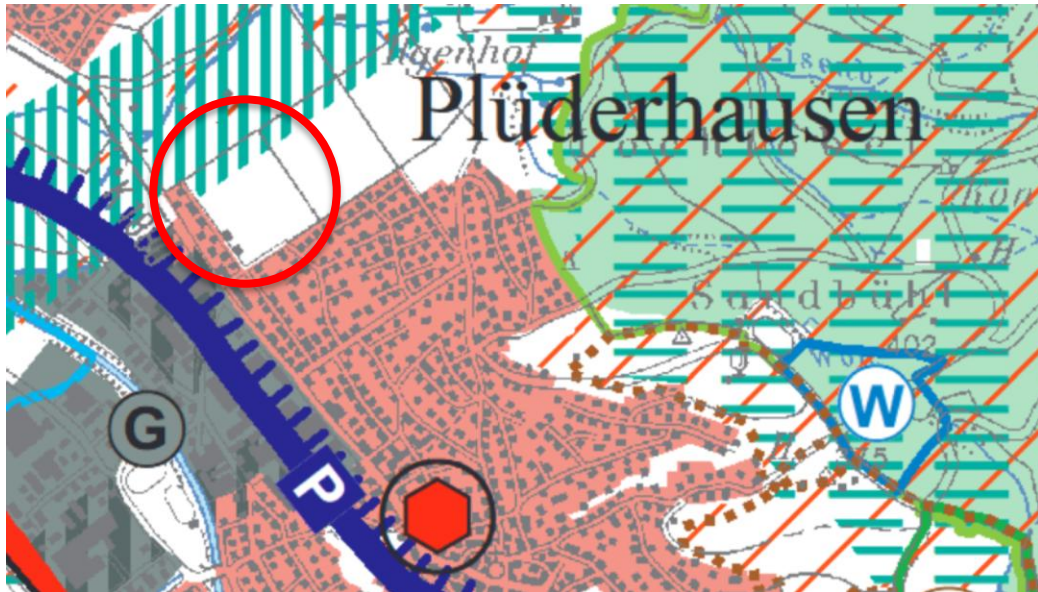


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen – Urbach. Der FNP stellt für den nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche als Puffer zum angrenzenden regionalen Grünzug, ansonsten Wohnbauentwicklungsfläche dar.

Der Bebauungsplan „Hohrain Gländ I“, rechtskräftig seit dem 19.12.2024 wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht daher den Darstellungen dieses Plans (aus dem FNP entwickelter Bebauungsplan).



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Plüderhausen-Urbach 13.10.1993

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Planungsgebietes besteht der seit dem 19.12.2024 rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Hohrain Gländ I“, dessen Festsetzungen durch diese Bebauungsplanänderung in Teilen geändert bzw. ergänzt werden.

Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes „Hohrain Gländ I“ bleiben unberührt.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan „Hohrain Gländ I – 1. Änderung“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da lediglich die zulässigen Dachformen marginal erweitert werden und auf die neue Stellplatzsatzung der Gemeinde Plüderhausen reagiert wird.

Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes „Hohrain Gländ I“ bleiben unberührt.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werde keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen statt den bislang festgesetzten Satteldächern mit 30° bis 40° Dachneigung künftig Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 40° sowie die Errichtung von Walmdächern mit einer Neigung von 15° bis 24° zugelassen werden. Die Erweiterung des Spielraums für die Dachneigung bei Satteldächern und die ergänzende Zulassung von Walmdächern als zusätzliche geneigte Dachform, erweitert den architektonischen Gestaltungsspielraum, während sich die Gebäude weiterhin harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Die Neigungsspanne von 15° bis 24° bei Walmdächern und 20° bis 40° bei Satteldächern bleibt dabei im moderaten Bereich und vermeidet bewusst einen Flachdach-Charakter, sodass der Grundcharakter der geneigten Dächer in den Randbereichen des Baugebietes als Übergang zum Baubestand erhalten bleiben. Zusätzlich gewährt die gewählte Dachneigung weiterhin eine ruhige Dachlandschaft, da gemäß Dachaufbautensatzung der Gemeinde Plüderhausen in diesem Neigungsbereich (15° bis 24°) keine Dachaufbauten zulässig sind.

Die Erweiterung erhöht die Planungsflexibilität und ermöglicht eine bessere Anpassung an individuelle Bauvorhaben und architektonische Vorstellungen. Dies

erhöht die Attraktivität des Baugebiets, ohne dass dabei die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt wird. Die Maßnahme trägt somit sowohl den individuellen Gestaltungswünschen als auch den übergeordneten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Rechnung und stellt einen angemessenen Ausgleich zwischen gestalterischer Vielfalt und einheitlichem Gebietscharakter dar.

5.2 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Vorschrift zur Zahl der notwendigen Stellplätze wird an dieser Stelle ersatzlos gestrichen. Die Herstellung notwendiger Stellplätze wird künftig in vergleichbarer Form durch die kommunale Stellplatzsatzung der Gemeinde Plüderhausen geregelt. Diese Satzung ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuwenden. Durch die Streichung dieser Passage im Textteil des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass im Plangebiet stets die jeweils aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Plüderhausen zur Anwendung kommt. Dies ermöglicht eine flexible Anpassung an sich ändernde Mobilitätsanforderungen und verkehrspolitische Zielsetzungen, ohne dass eine erneute Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

6 Umweltbelange

Da das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB Anwendung findet, kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Auch ist kein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Schutzgebiete sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderungen im Textteil bezüglich der Dachformen lassen nicht erwarten, dass die natürlichen Schutzgüter nachteilig betroffen sein könnten.

Starkregen

Für die Gemeinde Plüderhausen liegt zum aktuellen Zeitpunkt eine Starkregengefahrenkarte vor. Für seltene, außergewöhnliche und extreme Niederschlagsereignisse weist die Starkregengefahrenkarte für das Plangebiet im südöstlichen Bereich Aufstauungen von 50 - 100 cm und teilweise über 100 cm aus.

Die Unterlagen der Starkregengefahrenkarte sind bei der Gemeinde Plüderhausen alternativ über die Website <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/rem/s/einsehbar>.

Die neuen Starkregengefahrenkarten im Remsgebiet stehen seit dem 16. Dezember 2024 zur Verfügung. Die Rechtskraft des zugrundeliegenden Bebauungsplans, auf dessen Grundlage die Änderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, liegt vor diesem Datum. Die Starkregengefahrenkarten waren zum Zeitpunkt der maßgeblichen Planung demnach noch nicht verfügbar.

Ungeachtet dessen wurde die Starkregengefahr innerhalb des Plangebietes sowie die möglichen Auswirkungen auf Bestandsgebäude außerhalb des Plangebietes untersucht und Auswirkungen im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Folgende Schutzmaßnahmen wurden festgelegt:

Die Grünfläche bzw. Baumreihe entlang des in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohrain Gländ I“ mit Weg 2 bezeichneten Verkehrsfläche wird als leichter Geländehügel ausgebildet, um die geplante Bebauung vor Starkregenereignissen zu schützen. Im Extremfall kann Regenwasser über den Weg 4 in südlicher Richtung abfließen. Die Wendeanlage am nördlichen Ende der Bärenbachstraße entwässert bei Starkregen über den vorhandenen Wirtschaftsweg (Flurstück 3433/1) in westlicher Richtung.

Die gesamte Erschließung wurde ohne Tiefpunkte geplant, sodass Oberflächenwasser über die Zufahrtsstraße „Mittlerer Hohrain“ sowie über den Uhlandweg und die Goldackerstraße in Richtung Jakob-Schüle-Straße abfließen kann.

Die Stichstraßen am „Mittleren Hohrain“ (N7 und N8) konnten topografiebedingt nicht mit Gefälle in Richtung der Straße „Mittlerer Hohrain“ trassiert werden. Zum Schutz der angrenzenden Bauplätze wurden diese mit einem Hochpunkt geplant, der ca. 10 cm über dem wasserführenden Rand der Erschließungsstraße liegt. Der Weg N1 weist eine Längsneigung weg von der Haupterschließungsstraße auf; urbane Sturzfluten können dort über den Grünstreifen in westlicher Richtung abfließen. Die Goldackerstraße wurde mit einer von den Bestandsgebäuden abgewandten Querneigung in Richtung der Erschließung trassiert, um die vorhandene Bebauung zu schützen.

Das nördlich der Erschließung liegende Außengebiet (Flurstücke 4220 bis 4227 sowie 3040 bis 3042) entwässert in Richtung des Wirtschaftsweges am Nordrand der Erschließung.

Für die bestehenden Gebäude unterhalb der geplanten Erschließung ergibt sich insgesamt keine Verschlechterung der Situation. Die bisherigen Fließwege bei Starkregen in Richtung Jakob-Schüle-Straße bleiben erhalten. Für die bislang in der Senke gelegenen Gebäude Hölderlinweg 52 und 54 wird durch die höher angeordnete Querstraße „Mittlerer Hohrain“ eine deutliche Verbesserung des Schutzes gegen Starkregen erreicht. Das Regenrückhaltebecken kann im Extremfall über den Notüberlauf schadfrei in Richtung Bärenbach entwässern.

7 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Zusätzliche Erschließungskosten sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Plüderhausen,

Stuttgart, den 06.03.2026
Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)