

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "Änderung Westerwiesen II"

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Winterbach beabsichtigt mit dieser Bebauungsplanänderung auf 2 grösseren Grundstücken im rückwärtigen Bereich der Gartenstrasse 2 Baumöglichkeiten zu schaffen, die nach dem genehmigten Bebauungsplan "Änderung in Westerwiesen" bisher als Bauverbotsfläche ausgewiesen waren. Weiter wird das Baufenster für Gebäude Gartenstrasse 18 ebenfalls geändert.

Die Gemeinde will damit versuchen, die Möglichkeiten, die im innerörtlichen Bereich für eine Bebauung gegeben sind, auszuschöpfen. Die Bebauung in diesem Bereich erscheint uns städtebaulich vertretbar.

#### 2. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und die Umgebung

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Winterbach im Bereich der Entwicklungsachse Stuttgart - Schorndorf. Zur Zeit wird der Entwurf eines gemeinsamen Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf/Winterbach aufgestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfs wird im Norden von der Bahnlinie Stuttgart Bad Cannstatt - Nördlingen, im Westen von den Flurstücken 5176 und 5178, im Süden von der Gartenstrasse und im Osten von Flurstück 5158/4 begrenzt.

Die Flurstücke 5178 und 5158/4 sind bereits bebaut, während der geltende Bebauungsplan "Änderung in Westerwiesen" für Flurstück 5176 ein Baufenster ausweist.

Das Gelände fällt von der Gartenstrasse in Richtung Bahnlinie leicht ab. Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten werden.

#### 3. Verkehrserschliessung

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt über die Gartenstrasse, wobei die beiden rückwärtigen Bauplätze durch eine private Zufahrt an die Gartenstrasse angebunden sind.

Für den ruhenden Verkehr sind Garagen vorgesehen.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

Neben Eigenwasser steht Frischwasser der Landeswasserversorgung zur Verfügung.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Gartenstrasse - Silcherstrasse. Es ist auch möglich, dass direkt an die Silcherstrasse im Wege einer privaten Grunddienstbarkeit angeschlossen wird.

Die Stromversorgung ist durch die Neckarwerke AG. gewährleistet.

Eine Gasleitung in der Gartenstrasse ist ebenfalls verlegt.

Die fernmeldetechnische Versorgung hat das Fernmeldeamt Göppingen zu übernehmen.

#### 5. Immissionen

Es wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit Ausnahme der Bahnlinie sind keine störenden Immissionen zu erwarten. Die Deutsche Bundesbahn hat uns vorab mitgeteilt, dass sie gegen das Bauvorhaben nichts einzuwenden haben, wenn in der Genehmigung des Baugesuchs ein Entschädigungsanspruch gegen die Deutsche Bundesbahn wegen der vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen ausgeschlossen wird.

#### 6. Nutzungsfestsetzungen

Auf eine gute Einfügung und Anpassung an die vorhandene Bebauung wird Wert gelegt. Die Wohndichte wurde auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude beschränkt, wobei für das Baufenster auf Flst. 5161/1 und 5161/4 zusätzlich die Bestimmung "Einzelhaus" vorgeschrieben wird. Ausserdem sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0.4, die Geschossflächenzahl 0.8.

#### 7. Bodenordnung

Eine Grundstücksneuordnung im Zuge einer Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### 8. Kostenschätzungen

Strassenneubauten sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Der Anschluss an Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt lediglich als Hausanschlussleitung, so dass ebenfalls keine Aufwendungen anfallen.

Winterbach, den 10.3.1983



Heinz  
Bürgermeister