

40

G e m e i n d e W i n t e r b a c h

Rems-Murr-Kreis

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Engelberger Strasse/Raingärten gemäss § 9 Abs. 2 BauGB.

1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Winterbach herrscht eine sehr starke Nachfrage nach Wohnungen und Bauplätzen. Die Gemeinde bemüht sich darum, Baumöglichkeiten auszuweisen. Auf Grund der Lage der Gemeinde im Remstal und den vorhandenen Grünzäsuren der Regionalplanung ist eine städtebauliche Ausdehnung im Osten oder Westen so gut wie nicht möglich. Die Gemeinde ist deshalb darauf angewiesen, die Baulücken in Winterbach für den Wohnungsbau zu nutzen. Beim vorliegenden Gebiet handelt es sich um eine grössere Baulücke, die ohne grossen Erschliessungsaufwand bebaut werden kann.

Das künftige Wohngebiet weist eine gewisse Verdichtung auf und trägt damit den Grundsätzen flächensparender Bauweise Rechnung.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen und geltendes Recht

Für das Plangebiet gibt es noch keinen Bebauungsplan. Das Plangebiet wird im Osten von dem bestehenden Baugebiet "Raingärten", im Norden von Grundstück Engelberger Strasse 17, im Westen von verschiedenen Grundstücken, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind, jedoch kein Bebauungsplan vorhanden ist, im Norden von einzel stehenden Häusern entlang der Engelberger Strasse, für die ebenfalls kein Bebauungsplan vorhanden ist, begrenzt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht im Einklang mit dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf/Winterbach, genehmigt am 21.7.1989. Von der umgebenden Bebauung her entspricht das Plangebiet dem Charakter einer allgemeinen Wohnbebauung.

3. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung rund um das künftige Plangebiet soll das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Der Bebauungsvorschlag sieht im wesentlichen 2-geschossige Gebäude sowie ein Gebäude mit Eigentumswohnungen entlang der Engelberger Strasse vor. Entlang der Strasse Raingärten sollen Reihenhäuser gebaut werden. Die Gebäude passen sich in ihrer Maßstäblichkeit und Dachform gut in das Winterbacher Ortsbild ein. Die Parkierung ist mit Ausnahme für die Eigentumswohnungen den Häusern direkt zugeordnet. Für die Eigentumswohnungen ist eine Tiefgarage geplant.

Neben den Garagen und privaten Stellplätzen sind öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht einen kostengünstigen und flächensparenden Wohnungsbau. Trotz der angestrebten Verdichtung bleiben genügend Freiflächen übrig, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Die GRZ beträgt 0.4 und die GFZ 0.8 für die Reihenhäuser entlang der Raingärten, während für die Bebauung entlang der Engelberger Strasse 0.4 GRZ und 1.0 GFZ festgesetzt ist. Für die Reihenhäuser unterhalb des Gebäudes Engelberger Strasse 17 beträgt die GRZ 0.3 und die GFZ 0.7.

5. Strassen-Erschliessung

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt über die Strasse "Raingärten" und eine noch zu bauende Stichstrasse. Fussläufig werden die Gebäude entlang der Engelberger Strasse auch von dieser Seite erschlossen.

6. Öffentlicher Personennahverkehr

Dieses Baugebiet liegt sehr günstig zum S-Bahn-Haltepunkt und zur Ortsmitte mit der Anbindung an das Bus-Verkehr-Netz.

7. Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Gebiets erfolgt, wie bereits geschildert, durch die Strasse "Raingärten" und die Engelberger Strasse. Von dort aus erfolgt auch die Anbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Versorgung mit Gas und Strom ist gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Kläranlage der Gemeinde Winterbach.

8. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten (Stand Januar 1990) für die bebauungsplanmässige Herstellung der Erschliessungsanlagen und technischen Ver- und Entsorgung betragen:

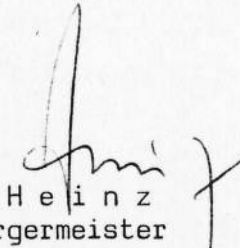
| | |
|------------------|------------|
| Strassenbau | 130.000 DM |
| Entwässerung | 60.000 DM |
| Wasserversorgung | 25.000 DM |
| | <hr/> |
| | 215.000 DM |

Die Anlieger haben hiervon die satzungsgemässen Anliegerleistungen zu entrichten.

9. Verwirklichung des Bebauungsplans

Nach Genehmigung des Bebauungsplans kann das Gebiet sofort bebaut werden. Es handelt sich lediglich um 2 Grundstückseigentümer, wovon einer noch die Gemeinde ist. Die Grundstückseigentümer haben ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an der Umlegung erklärt.

Winterbach, den
16. Januar 1990


Heinz
Bürgermeister