

12 I
50

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Finkengasse - nördliche Westergasse

Erfordernis der Planaufstellung

Um das Ortsbild zu erhalten und städtebaulich zu ordnen wurde vom Gemeinderat am 28.1.77 beschlossen, einen Rahmenplan aufzustellen. Es wurde beschlossen, auf Grund dieses Rahmenplanes Teilbebauungspläne aufzustellen i.S. substanzerhaltender Sanierungspläne. Somit wird ein langfristiges städtebauliches Konzept festgeschrieben, das besonders auf die Erhaltung und Erneuerung der historischen Bausubstanz abzielt.

Einfügung in die Bauleitplanung

Im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Schorndorf wird ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist ausgearbeitet, jedoch noch nicht rechtskräftig. Der jetzige Bebauungsplan stimmt mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans überein.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um eine Altbebauung innerhalb des alten Ortskernes.

Gestaltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

Im Osten durch die Bachstrasse, im Süden durch die Westergasse, im Westen entlang Gebäude 18 Westergasse, Parzelle 148, Parzelle 141, Parzelle 140/1 und Parzelle 183, 185, im Norden durch Parzelle 185, 186/2 und Bachstrasse 13 und 11.

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet liegen zum grössten Teil in der Hand privater Eigentümer. Parzelle 183 ist bereits Gemeindееigentum. Es ist dort eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Ebenfalls auf der Parzelle 140/2 und 141.

Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzung

Die Grundstücke sind alle bebaut und weisen zum grössten Teil eine erhaltenswerte oder aber erneuerungsbedürftige Bausubstanz auf. Die Nutzung entspricht zum grössten Teil einem allgemeinen Wohngebiet bzw. an der Bachstrasse einem besonderen Wohngebiet (WB).

Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet ist mit Wasser, Gas, Elektrizität sowie Kanalisation versorgt. Es handelt sich um ein altes Ortsgebiet.

Angaben zur Erschliessung und Versorgung

In den Bereichen, in denen der Ortscharakter mit durch die typischen Gassen geprägt ist (insbesondere in der Finkengasse) wurde eine gemischte Verkehrszone mit entsprechendem Belag ausgewiesen und somit auch eine verkehrsberuhigende Zone geschaffen. Verkehrstechnisch ist dies

ohne weiteres gerechtfertigt, da in der Finkengasse keinerlei Durchgangsverkehr ist, sondern es sich nur um einen reinen Anliegerverkehr handelt. Am Ende der Finkengasse geht ein Fussweg - Ortsweg ⁹ in Richtung Zehntscheuer, zu dem dort befindlichen Wohngebiet bzw. öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Feuerwehrhaus usw. Diese Fusswegverbindung ist sehr wichtig und muss erhalten bleiben.

Die kleinmaßstäbliche Belagsgestaltung in der Finkengasse unterstreicht und erhält das typische Strassenbild. Die Versorgung der Bevölkerung mit infrastrukturellen Einrichtungen ist gewährleistet.

Bauliche und sonstige Nutzung

Da in dem Gebiet die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll, wurde das Gebiet als allgemeines Wohngebiet bzw. an der Bachstrasse und am Marktplatz, wo eine Geschäftsnutzung vorhanden ist, als besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Die Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung durch Zahl der Vollgeschosse, GRZ und Traufhöhenbeschränkung wird deshalb gewählt, um den Ortscharakter auch in Zukunft voll zu erhalten (Erhaltung der bestehenden Gebäudehöhen). Ebenso trifft dies zu auf die teilweise Überschreitung der höchstzulässigen Masse der baulichen Nutzung gemäss § 17 Abs. 7 der Baunutzungsverordnung. Die abweichende Bauweise soll auch in Zukunft eine Bebauung mit geringfügig vermindertem Grenz-, Gebäude- und Fensterabstand unter den im Textteil erwähnten Bedingungen ermöglichen (z. B. durch entsprechende Grundrissgestaltung und Anordnung der Fenster).

Um auch das äussere Gestaltungsbild der historischen Bausubstanz, also den Ortscharakter nach einer späteren Modernisierung bzw. einem Umbau zu gewährleisten wurden detaillierte Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

Immissionen

Die von den jetzigen Ortsstrassen ausgehenden Immissionen werden durch die Bebauung nicht geändert.

Bodenverkehrsgenehmigungen

Im Bereich der Finkengasse ist teilweise ein Grunderwerb für die Strasse erforderlich. Im westlichen Teil wird von den Parzellen 141 und 140/2 eine grössere Strassenfläche benötigt. Nach Genehmigung des Bebauungsplans ist der Grunderwerb teilweise noch zu tätigen. Es wird ^{hierzu} bemerkt, dass bereits jetzt die privaten Grundstücksteile als Strassenfläche benützt werden.

Kostenschätzung

An Kosten fallen für die Erschliessung des Baugebietes an:

Kanalisation und Wasserleitung

0

Strassenbau nach dem Bebauungsplan ca. 150 000 DM.

Beiträge sind nicht zu erwarten, da es sich um historische Strassen handelt.

Die Verwirklichung soll im Rahmen des Haushaltsplanes in den nächsten Jahren erfolgen. Entsprechende Mittel werden im Haushaltsplan eingesetzt.