

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan östliche Bachstrasse - Hauptstrasse.

Erfordernis der Planaufstellung

Um das Ortsbild zu erhalten und städtebaulich zu ordnen wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.1.1977 ein Rahmenplan aufgestellt. Auf Grund dieses Rahmenplanes wurde beschlossen, Teilbebauungspläne im Sinne substanzerhaltender Sanierungspläne aufzustellen. Somit wird ein langfristiges städtebauliches Konzept festgeschrieben, das insbesondere auf die Erhaltung und Erneuerung der historischen Bausubstanz abzielt.

Einfügung in die Bauleitplanung

Im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft 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 ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Es handelt sich um eine Altbebauung innerhalb des alten Ortskernes.

Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt: Östliche Bachstrasse vom Gebäude 1 Hauptstrasse bis Ortsweg 33, im Norden durch Ortsweg 33, entlang dem Gebäude Hauptstr. 13 a und Flst. 310, Ortsweg 20 (Hauptstrasse und Flst. 329. Im Osten entlang Flst. 328/1, 328/2 bis zur Neuen Gasse. Im Süden Nordseite der Neuen Gasse von Gebäude 5 Neue Gasse bis Gebäude 2 Hauptstrasse, Hauptstrasse bis Gebäude 1 (Gasthaus Hirsch).

Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet liegen zum grössten Teil in der Hand privater Eigentümer.

Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzung

Die Grundstücke sind alle bebaut und weisen zum grössten Teile eine erhaltenswerte oder aber erneuerungsbedürftige Bausubstanz auf. Die Nutzung entspricht einem besonderen Wohngebiet.

Ver- und Entsorgung

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

Angaben zur Erschliessung und Versorgung

Es ist vorgesehen, in der Hauptstrasse eine gemischte Verkehrszone auszuweisen, um dort eine verkehrsberuhigte Zone zu schaffen. Die Bachstrasse dient als Durchgangsstrasse Landesstrasse 1140. In der Hauptstrasse soll durch besondere Belagsgestaltung ein besonderes

Strassenbild geschaffen werden.

Bauliche und sonstige Nutzung

Da in dem Gebiet die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll, wurde das gesamte Plangebiet als besonderes Wohngebiet gemäss § 4 a Baunutzungsverordnung festgesetzt. 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 höchst zulässigen Masse der baulichen Nutzung gemäss § 17 Abs. 7 der Baunutzungsverordnung. Die abweichende Bauweise soll auch in Zukunft eine Bebauung mit geringfügig verminderten Grenz-, Gebäude- und Fensterabständen unter den im Textteil erwähnten Bedingungen ermöglichen (z. B. durch entsprechende Grundrissgestaltung, Anordnung der Fenster). Um auch das äussere Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz, also den Ortscharakter nach einer späteren Modernisierung bzw. Umbau zu gewährleisten, wurden detaillierte Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

Immissionen

Die von den beiden Strassen Bachstrasse (Landesstr. 1140) und Hauptstrasse (Ortsweg 20) ausgehenden Immissionen werden durch die Planung nicht geändert. Sonstige Immissionen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodenverkehrsgenehmigungen

Bodenordnung ist in dem Gebiet nicht notwendig, da es vollständig bebaut ist. Durch den Bebauungsplan werden lediglich baurechtliche Bestimmungen festgesetzt.

Kostenschätzung

An Kosten fallen für die Erschliessung des Baugebietes an:

1. Kanalisation und Wasserleitung	0	
2. Strassenbau		
Bachstrasse	0	
(da diese bereits ausgebaut ist)		
Hauptstrasse		
Verwirklichung des vorgesehenen Belagskonzeptes	200 000	DM

Beiträge

Beiträge sind nicht zu erwarten, da es sich um eine historische Strasse handelt. Die Verwirklichung des Bebauungsplans soll in den nächsten 3 bis 4 Jahren erfolgen. Die entsprechenden Mittel werden im Haushaltsplan eingesetzt.

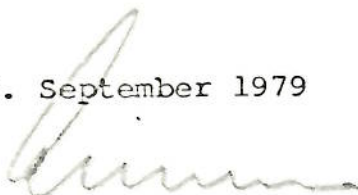
Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die erforderlichen Strassenbauarbeiten werden im Laufe der nächsten Jahre entsprechend der Bereitstellung der Mittel ausgeführt. Im Baugebiet werden verschiedene Bauinteressenten ihre Gebäude richten. Es wird versucht, bei einigen Gebäuden das Fachwerk freizulegen.

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die Erhaltung und die Verbesserung des für Winterbach charakteristischen alten Ortskerns zu gewährleisten und die bestehende Bausubstanz zu verbessern, um insbesondere auch das Wohnen im Ortskern wieder attraktiv zu machen.

Winterbach, den 25. September 1979

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to the official responsible for the plan.