

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Brunnengasse - Ost

Erfordernis der Planaufstellung

Um den Ort zu erhalten und städtebaulich zu ordnen wurde mit Beschluss vom 28.1.77 ein Rahmenplan aufgestellt. Auf Grund dieses Rahmenplanes wurde beschlossen, Teilbebauungspläne im Sinne substanzerhaltender Sanierungspläne zu erstellen. 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet innerhalb des alten Ortskerns. Ein Bebauungsplan besteht in diesem Gebiet nicht.

Geltungsbereich

Das Plangebiet Brunnengasse Ost ist wie folgt abgegrenzt:
Im Süden durch die Bahnlinie, im Westen durch die westliche Begrenzung der Brunnengasse, im Osten durch die Landesstrasse "Oberdorf".

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebiets liegen zum grössten Teil in der Hand privater Eigentümer.

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 der eines Mischgebietes.

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

In den Bereichen, in denen der Ortscharakter mit durch die typischen Gasse geprägt ist, wurde - soweit verkehrstechnisch vertretbar - eine gemischte Verkehrszone mit entsprechendem Belag (s. Belagskonzept) ausgewiesen und somit auch eine verkehrsberuhigte Zone geschaffen. Die kleinmaßstäbliche Belagsgestaltung unterstreicht und erhält dieses 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 es als besonderes Wohngebiet gem § 4 a BauNVO festgesetzt. Um den Ortskerncharakter zu erhalten und noch zu stärken wurden die Erdgeschosszonen zum grössten Teil nur für Geschäftsnutzungen festgesetzt. Die Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung durch Zahl der Vollgeschosse, GRZ und Traufhöhenbeschränkung wurde deshalb gewählt, um den Ortscharakter auch in Zukunft voll zu erhalten (Erhaltung der bestehenden Gebäudehöhen). Ebenso trifft dies zu auf die teilweise Überschreitung des höchstzulässigen Masses der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 7 BauNVO.

Die abweichende Bauweise soll auch in Zukunft eine Bebauung mit geringfügig vermindertem Grenz-, Gebäude- und Festerabstand unter den im Textteil erwähnten Bedingungen ermöglichen (z. B. durch entsprechende Grundrissgestaltung und Anordnung der Fenster).

Um auch das äussere Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz, also den Ortscharakter, nach einer evtl. späteren Modernisierung bzw. Umbaus zu gewährleisten, wurden detaillierte Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

Immissionen

Die von der Landesstrasse 1150 ausgehenden Immissionen werden durch die Planung nicht geändert.

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 nach dem neuen Belagskonzept ca. 240 000 DM

Beiträge sind nicht zu erwarten, da es sich um historische Strassen handelt. Die Verwirklichung soll in den nächsten 2 Rechnungsjahren durchgeführt werden. Die entsprechenden Mittel werden im Haushaltsplan eingesetzt.

Verwirklichung des Bebauungsplans

Nach Genehmigung des Bebauungsplans wird der Ausbau der Strasse entsprechend dem Belagsplan ausgeführt. Ebenfalls 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 gestalten.

Winterbach, den 1. März 1979

