

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan nördlich Neue Gasse.

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 i. S. 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 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

Das Plangebiet grenzt an folgende Bebauungspläne an

1. Im Osten an den genehmigten Bebauungsplan Seegraben gen. am 29.11.63,
2. im Norden an den Bebauungsplan Seestrasse - Neue Gasse gen. 24.3.80,
3. im Süden an den Bebauungsplan nördliche Bahnhofstrasse - Kronenbergele gen. 2.1.80,
4. im Westen an den Bebauungsplan östliche Bachstrasse - Hauptstrasse z. Zt. im Verfahren.

Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt: Im Süden durch die Neue Gasse OW. 21, im Osten durch die Seestrasse OW. 51, im Norden durch die Grenze des Bebauungsplan Seestrasse - Neue Gasse entlang der Parzelle 340, Nordgrenze von Gebäude 13 und 11, Ost- und Nordgrenze von Gebäude 9 Neue Gasse und im Westen entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Gebäude 7 und 9 Neue Gasse.

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

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

Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzung

Die Grundstücke sind zum grössten Teil bebaut und weisen zum grössten Teil eine erhaltenswerte oder aber erneuerungsbedürftige Bausubstanz auf. Die Nutzung entspricht zum Grossteil einem Dorfgebiet. In dem Bereich sind noch einige landwirtschaftliche Betriebe ansässig z. B. auf Parzelle 343/1, Gebäude 17 und 19 Neue Gasse, Gebäude 11 und 9 Neue Gasse.

Ver- und Entsorgung

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

Angaben zur Erschliessung und Versorgung

Das Gebiet ist über die Neue Gasse und die Seestrasse ordnungsgemäss erschlossen.

Bauliche und sonstige Nutzung

Die vorhandene Wohnnutzung im vorhandenen Gebiet soll erhalten und fortentwickelt werden können. Es handelt sich um ein Dorfgebiet. Die Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung durch Zahl der Vollgeschosse, GRZ und Traufhöhenbeschränkung wird deshalb gewählt, um den Ortscharakter insbesondere entlang der Neuen Gasse auch in Zukunft voll zu erhalten (Erhaltung der bestehenden Gebäudehöhen und Abstufungen). Ebenso trifft dies zu auf die teilweise Überschreitung der höchstzulässigen Masse der baulichen Nutzung gemäss § 17 Abs. 7 Baunutzungsverordnung. Die abweichende Bauweise soll auch in Zukunft eine Bebauung mit geringfügig verminderter 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

Von dem Baugebiet gehen keine weiteren Immissionen aus als bereits jetzt bestehen. Wegen den landwirtschaftlichen Betrieben wurde das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen.

Bodenverkehrsgenehmigungen

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da das Gebiet 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

Die Seestrasse ist bebauungsplanmässig ausgebaut. Die Neue Gasse ist im östlichen Teil ebenfalls bereits neu ausgebaut, so dass nur noch ein Stück mit ca. 80 - 90 m ausgebaut werden muss. Es ist insbesondere notwendig, den Gehweg anzulegen.

An Kosten fallen an insgesamt ca.

100 000 DM

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

Die Verwirklichung des Strassenbaus soll in den nächsten 3 - 4 Jahren erfolgen. Die Mittel werden zu gegeb. Zeit im Haushaltsplan eingestellt.

Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Strassenbauarbeiten werden im Laufe der nächsten Jahre ausgeführt.

Im Baugebiet selbst werden verschiedene Bauinteressenten ihre Gebäude richten. Die Gebäude an der Neuen Gasse sollen bezüglich der Fassade bestimmte Anbauvorschriften erhalten, die eingehalten werden müssen.

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 attraktiver zu machen.

Winterbach, den 6. Oktober 1980

