

GEMEINDE WINTERBACH

REMS MURR KREIS

# BEGRÜNDUNG

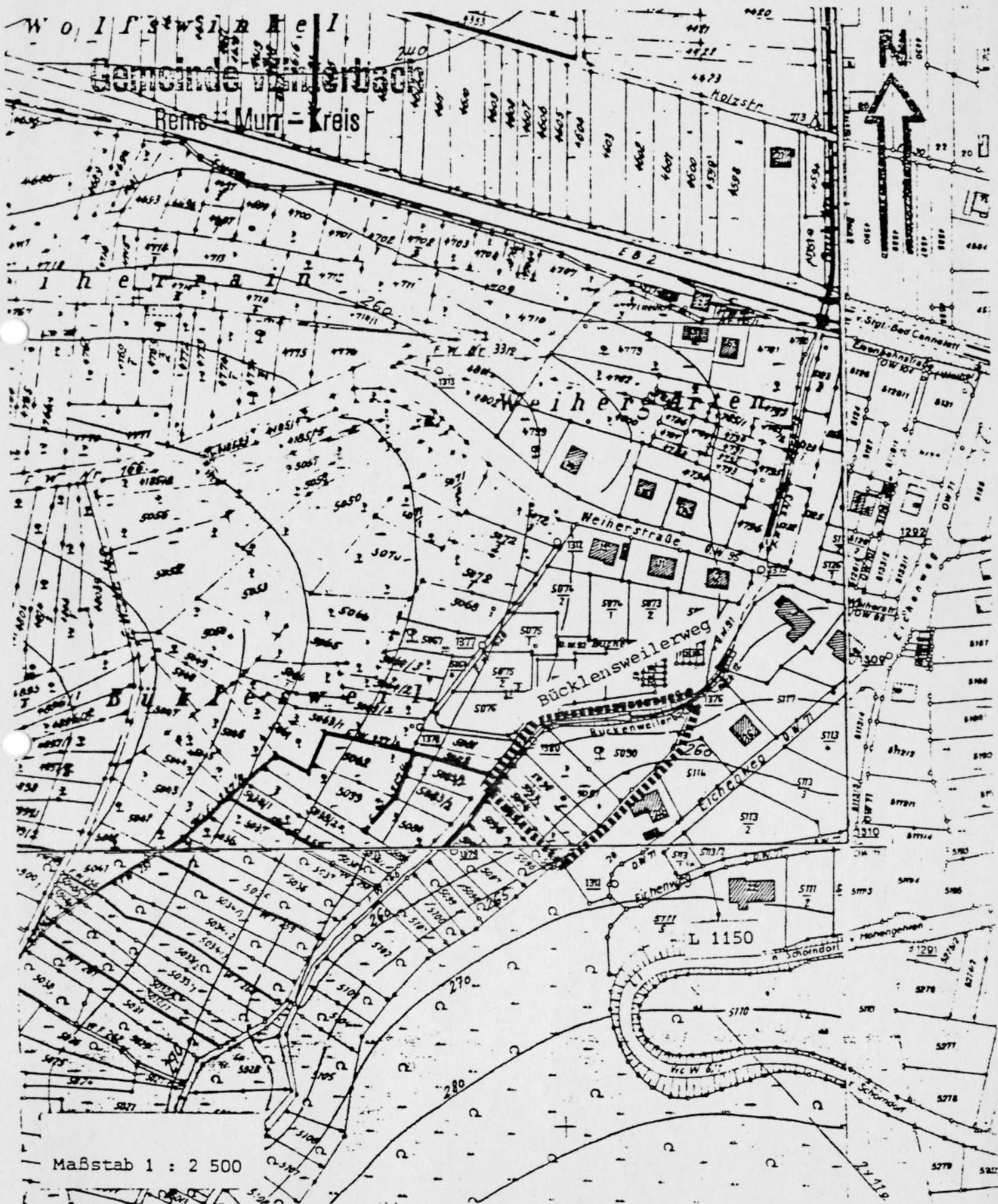
26.2.1985

## BEBAUUNGSPLAN

Bücklensweilerweg

# 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Winterbach. Es ist im Nordwesten und Südosten von Wohngebieten umschlossen und grenzt im Süden an die freie Landschaft an.



## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Winterbach hat seit 3 Jahren keine Neubaugebiete mehr erschlossen und keine Baulandumlegungen durchgeführt. In Winterbach ist jedoch eine starke Nachfrage nach Bauplätzen vorhanden.

Bevor durch Ausweisung und Erschließung neuer Wohngebiete in bisher freie Landschaft eingegriffen wird, verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Bauplatzbedarf nach Möglichkeit durch Schließung von Baulücken zu decken. Eine solche Möglichkeit bietet sich im Bereich der Grundstücke am Bücklensweilerweg, die weitgehend von Wohngebieten umschlossen sind, an. Der Gemeinderat Winterbach hat aufgrund dieser Situation am 25.9.1984 beschlossen, für das Gebiet zwischen dem Ortsweg 91 (Bücklensweilerweg), der Südwestgrenze des Flst.Nr. 5094 und den Südostgrenzen der Flst.Nr. 5090, 5091, 5092, 5093 und 5094 einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde

Im genehmigten Flächennutzungsplan Winterbach vom 22.11.1986 ist das Plangebiet bis zu der 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Neckarwerke als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf-Winterbach wird zur Zeit ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt, in dem das Plangebiet ebenfalls bis zu der 110 kV-Hochspannungsfreileitung als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung, so daß das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BBauG erfüllt ist. Da in Winterbach zur Zeit keine Bauplätze zur Verfügung stehen und in absehbarer Zeit kein neues Baugebiet erschlossen wird, besteht ein dringendes Bedürfnis für die Aufstellung des Bebauungsplans. Dringende Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs.4 BBauG werden geltend gemacht.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist zur Zeit als Außenbereich (§ 35 BBauG) zu betrachten. An das Plangebiet grenzen im Südosten bebaute Grundstücke an. Der Bebauung dieser Grundstücke lag der vom Landratsamt Waiblingen am 10.6.1964 genehmigte Bebauungsplan Eichenweg zugrunde. Im Nordwesten grenzen ebenfalls bebaute Grundstücke an das Plangebiet an, die nach den Festsetzungen des vom Landratsamt Waiblingen am 15.3.1966 genehmigten Bebauungsplanes bebaut wurden.

## 5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Bei den Grundstücken innerhalb des Plangebietes handelt es sich um gärtnerisch genutzte Grundstücke mit Obstbaumbestand. Die Grundstücke liegen etwa auf gleicher Höhe wie der Bücklensweilerweg und sind relativ eben (Steigung nach Süden um ca. 4 %). Zwischen der ebenen Grundstücksfläche und der Grenze der bebauten Grundstücke am Eichenweg besteht eine Höhendifferenz von rd. 9,00 m, die durch eine Böschung überwunden wird. Parallel zur Südgrenze des Bücklensweilerweges verläuft der Bückenweilerbach in einem offenen mit Böschung versehenen Bachbett.



Der Buckenweilerbach ist ein Gewässer II. Ordnung. Das Plangebiet grenzt an den bebauungsplanmässig ausgebauten Bücklensweilerweg an, der in den Feldweg Nr.146 übergeht. Die das Plangebiet umgebende Bebauung besteht aus 1- 2-geschossigen Wohngebäuden die als Einzelgebäude in der offenen Bauweise errichtet wurden. Die Umgebungsbebauung hat die Eigenart eines Reinen Wohngebietes. Das Plangebiet wird an der Südgrenze von einer 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Neckarwerke Esslingen tangiert, die von Südosten nach Nordwesten verläuft.

#### 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Entsprechend der Eigenart des umgebenden bebauten Gebietes werden die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Reines Wohngebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation - Talsituation des Buckenweilerbaches- und der klimatischen Verhältnisse (Kaltluftabfluß) sollen nur eingeschossige Einzelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen werden, die nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten dürfen. Die Gebäudehöhe wird so beschränkt, daß keine Gebäude mit mehr als 10 m Gebäudehöhe entstehen. Der Anschluß der Baugrundstücke an den Bücklensweilerweg erfolgt mit Holzbrücken über den Buckenweilerbach. Im Interesse der Erhaltung und Gestaltung des Landschaftsbildes werden Veränderungen an der Höhenlage der Baugrundstücke nur in geringem Umfang zugelassen und die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude festgelegt. Entlang des Buckenweilerbaches sollen entsprechend dem dem Bebauungsplan beigefügten Grünordnungsplan vorhandene Bäume erhalten und zur besseren Gestaltung des Gewässerbereiches neue Bäume und Sträucher in Gruppen angepflanzt werden. Dabei wird davon ausgegangen, daß die parallel zum Bücklensweilerweg verlaufende Bachböschung als öffentliche Grünfläche gestaltet und die andere Böschungsseite in die privaten Baugrundstücke als private Grünfläche einbezogen wird. Der Übergang in die freie Landschaft wird durch die Anpflanzung von Obstbäumen entlang der Südgrenze des Plangebiets vollzogen. Die Böschung entlang der Südostgrenze des Plangebietes soll im oberen Bereich von Bepflanzungen und Nebenanlagen freigehalten werden. Vorhandene artfremde Anpflanzungen in diesem Bereich sollen nach Möglichkeit entfernt werden. Zur Sicherung der 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Neckarwerke wird ein Leitungsrecht festgesetzt, wobei davon auszugehen ist, daß die Leitung unter Einhaltung der vom Energieträger erlassenen Bedingungen unterbaut werden kann.

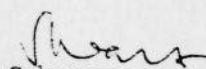
#### 7. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Der bebauungsplanmässig ausgebaut Bücklensweilerweg ist für die Erschließung der geplanten drei Einzelhäuser ausreichend. Die vorhandenen Leitungen zur Wasser- und Stromversorgung reichen auch für die hinzukommende Bebauung noch aus. Die anfallenden Abwasser werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Winterbach zugeführt.

#### 8. Planverwirklichung

Mit der Bebauung der Grundstücke soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach Durchführung von freiwilligen Bodenordnungsmaßnahmen begonnen werden.

Aufgestellt  
Schorndorf, den 26.2.1985  
Stadtplanungsamt

  
Schwarz