Begründung 58

zum Bebauungsplan Herdfeld/südliche Westergasse/Brunnengasse

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 besonders 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 Plangebiets besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Es handelt sich um eine Altbebauung innerhalb des alten Ortskerns.

Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:
Im Norden durch die Westergasse, im Osten durch die Brunnengasse, im Süden durch die Eisenbahnlinie und im Westen durch Gebäude Herdfeld 20, Parzellen 65, 68 und 70 und den Feldweg 37/1.

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet liegen zum grössten Teil in der Hand privater Eigentümer. Das Gebäude Herdfeld 5 mit dem grossen Garten ist als öffentliche Fläche ausgewiesen. In diesem Gebäude befindet sich das Heimatmuseum. Die Freifläche dient für kleinere Dorffeste im Rahmen der Heimatpflege.

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 Dorfgebiet, insbesondere im Bereich des Herdfeldes. Dort sind auch noch einige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Entlang der Westergasse ist Wohnbebauung mit dörflichem Charakter.

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 im Herdfeld) wurde eine gemischte Verkehrszone mit entsprechendem Belag (s. Belagskonzept) ausgewiesen und somit auch eine verkehrsberuhigte Zone geschaffen. Verkehrstechnisch ist dies ohne weiteres gerechtfertigt, da im Herdfeld keinerlei Durchgangsverkehr ist, sondern es sich nur um einen reinen Anliegerverkehr handelt. Am Ende des Herdfeldes geht nur ein Fussgängerüberweg über die Eisenbahnlinie zum Feldweg 37/3. Am Ende des Herdfeldes ist eine Aufweitung der Strasse bereits jetzt vorhanden, die als Wendeplatte verwendet werden kann.

Die kleinmaßstäbliche Belagsgestaltung 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 entlang der Westergasse und Brunnengasse als besonderes Wohngebiet gemäss § 4 a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Gebiet Herdfeld ist als Dorfgebiet gemäss § 5 Baunutzungsverordnung ausgewiesen, um die dort kleineren landwirtschaftlichen Verhältnisse weiterhin zu erhalten und zu fördern.

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 Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz, also den Ortscharakter, nach einer späteren Modernisierung bzw. Umbau zu gewährleisten, wurden detailierte Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

Immissionen

Die von der Bundesbahn ausgehenden Immissionen werden durch die Planung nicht geändert. Sonstige Immissionen sind im Planungsgebiet 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 DM
2. Strassenbau nach dem neuen Belagsplan ca.	185 000 DM

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

Die Verwirklichung soll in den nächsten 2 - 3 Jahren erfolgen. 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 2. April 1979