

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan untere Bachstrasse - Hauptstrasse - westliche Seestrasse - Gleisdorfer Platz.

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 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 Flächennutzungsplanes überein.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt: Östliche Bachstrasse von Gebäude 20 in nördlicher Richtung bis zur Rems. Im Süden von Gebäude 20 Bachstrasse entlang Gebäude 15/1 und 15 Hauptstrasse und der Parzelle 329/1 zur Seestrasse. Im Osten die Westseite der Seestrasse bis zur Mühlstrasse und östliche Begrenzung des Gleisdorfer Platzes bis zur Rems. Im Norden die Rems.

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet liegen zum grössten Teil in der Hand privater Eigentümer. Der Gleisdorfer Platz ist Gemeindeeigentum und ist als öffentliche Fläche ausgewiesen. Ebenfalls ist das Gebäude 26 Bachstrasse im Eigentum der Gemeinde.

Vorhandener Baubestand und vorhandene Bebauung

Die Grundstücke sind alle bebaut und weisen zum grössten Teil eine erhaltenswerte oder aber erneuerungsbedürftige Bausubstanz auf. Die Nutzung entspricht einem besonderen Wohngebiet. Eine erneuerungsbedürftige Bausubstanz ist insbesondere bei Gebäude 24, 26, 28 Bachstrasse vorhanden sowie entlang der Hauptstrasse (westlicher Teil).

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 Nutzung auszuweisen. Ein besonders Plankonzept für den Ausbau wird noch ausgearbeitet, um dort eine verkehrsberuhigte Zone zu schaffen. Die Bachstrasse dient als Durchgangstrasse (Landesstr. 1140).

Bauliche und sonstige Nutzung

Da in dem Gebiet die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll, wurde der grösste Teil des Plangebietes als besonders Wohngebiet gemäss § 4 a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Am Gleisdorfer Platz und an der Seestrasse wurde WA gemäss § 4 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 auf die teilweise Überschreitung der höchstzulässigen Masse der baulichen Nutzung gemäss § 17 Abs. 7 der Baunutzungsverordnung zu. 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. Dies trifft insbesondere zu für das Gebäude Hauptstr. 27, das unter Denkmalschutz steht.

Immissionen

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

Bodenverkehrsgenehmigungen

Eine 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 ca. 150 000

DM

Beiträge

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

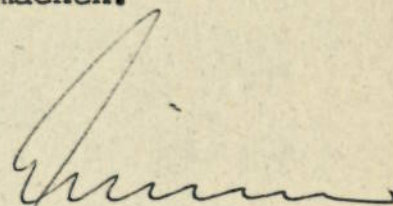
Verwirklichung des Bebauungsplans

Die erforderlichen Strassenbauarbeiten werden im Laufe der nächsten Jahre entsprechend der Bereitstellung der Mittel ausgeführt. Im Baugebiet werden verschiedene Bauinteressenten ihre Gebäude richten. Bei Gebäude 30 Bachstrasse ist ein Anbau vorgesehen.

Ziel und Zweck der Planung

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

Winterbach, den 14.12.1979



Bürgermeister