

(3)

Gemeinde Winterbach, Rems-Murr-Kreis

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Örlen 3"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in der Gemeinde Winterbach zur Zeit sehr stark, vor allem deshalb, weil seit 3 Jahren keine Umlegung stattgefunden hat.

Der Gemeinderat hat bereits vor einigen Jahren die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet beschlossen und die Behördenanhörung durchgeführt. Dem Plan wurde von allen Trägern öffentlicher Belange zugestimmt. Es konnte jedoch keine Einigung bei der freiwilligen Umlegung mit den Grundstücksbesitzern erreicht werden. Der jetzt vorliegende Entwurf hat bereits die Zustimmung von allen Grundstückseigentümern gefunden. Die Eigentümer der 5 Grundstücke wollen alle selbst bauen. Der weitere Platz, der an die Gemeinde fällt, wird an einen Winterbacher Bürger vergeben.

2. Verkehr

Der Anschluss des Baugebietes Örlen 3 erfolgt an die Schlichtener Strasse. Die Schlichtener Strasse ist ortsbauplanmässig ausgebaut bis zur Einmündung Bussardstrasse. Es ist somit nur ein kleines Strassenstück zu erschliessen. Die Schlichtener Strasse ist im Bereich des Bebauungsplans geringfügig zu verbreitern. Im Baugebiet selbst ist eine Stichstrasse vorgesehen. Diese Stichstrasse soll lediglich eine Breite von 4 m erhalten und ausdrücklich als Wohnweg gekennzeichnet sein. Aus diesem Grund wird auf einen Hochbordgehweg verzichtet. Das Verkehrsaufkommen in diesem Wohnweg ist bei nur 5 Anliegern sehr gering.

Die Funktion der kurzen Stichstrasse als Wohnweg soll dadurch unterstrichen werden, dass die privaten angrenzenden Flächen wie Garagenzufahrten und Hauseingänge von der Materialwahl auf den Strassenbelag abgestimmt sein sollen.

3. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes Örlen 3 mit Wasser, Abwasser, Strom bereitet keine Schwierigkeiten. Sämtliche Anschlüsse sind an der Bussardstrasse vorhanden.

Der Kanal liegt bereits in der Schlichtener Strasse, so dass nur ein kleiner Stichkanal eingelegt werden muss. Vorsorglich wurde ein Leitungsrecht für einen Abwasserkanal für die Entsorgung der nördlichen 3 Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen. Dasselbe trifft für die Wasserversorgung zu. Die Stromversorgung ist durch die Neckarwerke gewährleistet.

Das Abwasser wird über die bestehende Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch das Fernmeldeamt Göppingen.

#### 4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Baugebiet liegt südlich dem genehmigten Bebauungsplan Örlen 2 (genehmigt am 15.1.1976). Im Osten grenzt das Gebiet an den Bebauungsplan Sterrenberg II (genehmigt am 6.6.1973) an. Südlich und westlich dem Baugebiet ist freie Landschaftsfläche. Diese soll auch nach dem Flächennutzungsplan erhalten bleiben.

#### 5. Bodenverkehrsgenehmigungen

Bei den Grundstücken handelt es sich um Privatgrundstücke. Eine freiwillige Baulandumlegung ist durchzuführen. Die Grundstücksbesitzer stimmen einer Umlegung zu. Die Bodenverkehrsgenehmigungen dürften durch das Landwirtschaftsamt Backnang zu erhalten sein. Es handelt sich um keine wertvollen landwirtschaftlichen Grundstücke, sondern um leichte Hanglage mit Obstbäumen.

#### 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Gemeinbedarfsflächen sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Das Gebiet wird als reines Wohngebiet genutzt.

#### 7. Kostenschätzung

An Kosten fallen für die Erschliessung des Baugebiets an:

Verbreiterung der Schlichtener Strasse mit Anschluss-Stück in das Baugebiet	135 000 DM
Wasserleitung	25 000 DM
Kanalisation	85 000 DM

An Beiträgen sind zu erwarten

für die Erschliessung	ca. 121 500 DM
für die Wasserversorgung	ca. 16 000 DM
für die Kanalisation	ca. 61 000 DM

#### 8. Verwirklichung des Bebauungsplans

Nach Genehmigung des Bebauungsplans wird das Gebiet in einer freiwilligen Baulandumlegung umgelegt. Sobald die Umlegung durchgeführt ist, wird mit den Erschliessungsmassnahmen begonnen.

#### 9. Ziel und Zweck

Mit dem Bebauungsplan soll weiteres Wohngelände geschaffen werden, da die Nachfrage nach Bauplätzen sehr stark ist. Es handelt sich um eine bevorzugte Wohnlage.

Winterbach, 20. Februar 1984

  
Heinz  
Bürgermeister