

Begründung zum Bebauungsplan Nr. vom
für das Baugebiet " Wiedenberg I "

1. Allgemeines

Die Nachbarschaft des hochindustrialisierten Filstales bedeutet für Ottenbach eine laufende Nachfrage nach Bauland - vorwiegend für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Diese Tatsache ist eine Grundlage für den Flächennutzungsvorentwurf.

Aus bodenpolitischen Gründen bietet sich zunächst der östliche Ortsteil als Erwartungsland an. Die Gemeinde trug dieser Tendenz Rechnung und beschloß die Aufstellung von Bebauungsplänen. Zunächst wurde ein Vorentwurf für das Gesamtgebiet Wiedenberg (ca. 15 ha) angefertigt, (25.5.67), der unter dem Aspekt kleinerer Realisierungsabschnitte entworfen wurde.

Als erstes Teilgebiet soll nun eine ca. 1,8 ha große Fläche erschlossen werden, auf der schon verschiedene Bauvorhaben realisiert sind. Das Gebiet stellt die Verbindung zwischen den vorhandenen Brückenköpfen an der Strutzgasse bzw. Kitzener Straße her; gegen die bestehenden Baugebiete ist das neue Gebiet durch grünbegleitete Fußwege abgesetzt, die die Verbindung vom Ortskern zu den späteren Neubaugebieten herstellen sollen.

Das Gebiet Wiedenberg I gibt die Baumöglichkeit für 16 Einzelhäuser (davon 4 vorhanden) und 5 gebundene Häuser. Die topographische Situation - kurzer Südhang am Rande der Krümmung - wird unterstrichen durch Festlegung von eingeschossiger Bauweise unten und zweigeschossiger oben.

Um einen sauberen Übergang zu erhalten, muß beim bestehenden Bebauungsplan "Nördlich der Kitzener Straße" eine Baulinie und die Straßenführung geringfügig abgeändert werden. Dies soll im veränderten Verfahren entspr. § 13 BBauG durchgeführt werden.

2. Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung des Planes

Für die Parzellen entlang der Straße "Im Wiedenberg" ist eine Bodenordnung - mit Ausnahme der Abgabe der Straßenflächen sowie einiger kleinerer Grenzkorrekturen - nicht notwendig (12 Einzelhäuser, davon 4 vorhanden).

Lediglich für die Grundstücke im Bereich der Straße G ist eine Bodenordnung notwendig, da ihr Zuschnitt für eine Bebauung ungeeignet ist. Es handelt sich um die Parzellen Nr. 60, 65, 66, 67, 70/3 und 84/2 sowie 84/9.

Wegen der geringen Flächengröße und des zu erwartenden Zeitaufwandes erscheint ein Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz wenig sinnvoll; angestrebt wird deshalb ein Tauschverfahren auf privater Basis.

3. Voraussichtliche Kosten für die Gemeinde

a. Straßen und Gehwege	DM 105 000,--
b. Kanal	DM 32 000,--
c. Wasserleitung	DM 3 000,--
d. Beleuchtung	DM 7 000,--
	<hr/>
Gesamt:	DM 147 000,-- =====

Sonstige Kosten für Vermarkung, Planung
und Bauleitung DM 12 000,--



Ottenbach, den 22. Sept. 1967