

Bebauungsplan "Ziegelberg"

Gemeinde Walzbachtal

Begründung

Anlaß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Bauwünsche der Grundstückseigentümer. Diese Wünsche sollen zu einer geordneten Bebauung zusammengefaßt werden.

Die früher weitgehend landwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden immer mehr nur noch Wohnzwecken dienen, somit soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücke durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. - Mehr Wohnraum -.

Die topographisch besonders wertvolle Lage - Südhang - verlangt eine dem Geländeverlauf angepaßte Bebauung ohne die Grundstückszuschnitte zu ändern und die vorhandene Bebauung zu stören.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,25 ha, die mit Ausnahme der südöstlichen Hanglage durchweg in die Satzung zur Abgrenzung des Innenbereichs für den Ortsteil Wössingen nach § 34 Abs. 2 BBauG einbezogen ist.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 1,5 ar und 15 ar und die Nutzung reicht von der intensiven (100 %igen) Überbauung bis zum umfangreichen Grünland um das Einfamilienhaus.

Teilweise sind die Gebäude nicht mehr zu reparieren, teilweise sind umfangreiche Instandsetzungen oder Neubauten bereits ausgeführt, so daß dort vorläufig bauliche Verbesserungen, die das Gesamtbild verändern, nicht notwendig werden.

Die nicht mehr reparablen Gebäude stehen durchweg auf Grundstücken, die größer sind als 10 ar. Hier ist angesichts der Bodenknappheit eine intensivere bauliche Nutzung gewünscht, die jedoch auch für die Grundstücke mit Altgebäuden gelten soll.

Auf einem Grundstück ist ein landwirtschaftlicher Betrieb seßhaft, der jedoch in den nächsten 15 Jahren wohl eingestellt wird.

Die nunmehr vorliegende Planung soll zum einen den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer Rechnung tragen und zum anderen für eine städtebaulich vertretbare Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einen Rahmen vorgeben. Bodenordnende Maßnahmen werden, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang notwendig.

Walzbachtal, 01. Feb. 1983



Heckmann
Bürgermeister