

24. März 1980

Gemeinde Stöttlen

Gemarkung Gaxhardt

Ostalbkreis

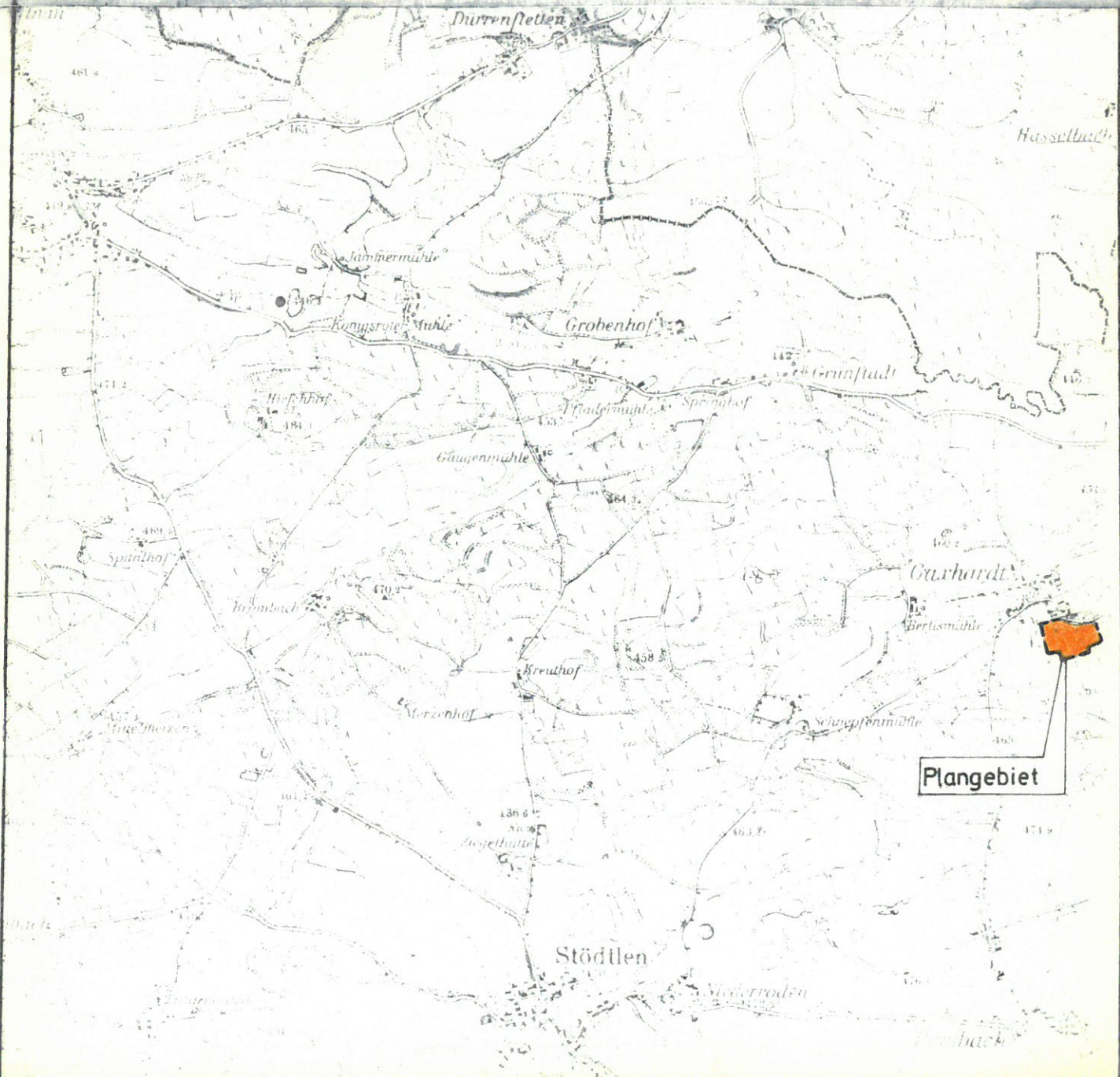
BEBAUUNGSPLAN "OBERHOLZ" im Ortsteil Gaxhardt



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Beil. IV zur Satzungs-
genehmigung
vom 20.8.80 Nr. 610.21

1. Übersichtsplan M. 1 : 25 000



2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten der Ortschaft Gaxhardt und wird im wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flst.Nr. 60/4 und die Ortsstraße Flst.Nr. 67/1 und Flst.59/28
- im Osten durch die östliche Grenze des Flst.Nr. 59/28 und deren südliche Verlängerung bis zum Waldrand Flst.Nr. 236,
- im Süden durch den Waldrand als nördliche Grenze des Flst.Nr. 236 und
- im Westen durch Teile der Flste.Nr. 59/1, 59/16, 60/1, 60/2 und die westliche Grenze des Flst.Nr. 60/4.

3. Einordnung

Das durch obige Abgrenzung beschriebene Gebiet ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut; die Bebauung der noch freien Flächen ordnet sich in die dort vorhandene Bebauung ein und ist durch den Flächen-nutzungsplanentwurf abgedeckt.

Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tannhausen, dem auch die Gemeinde Stödtlen angehört, wird derzeit neu bearbeitet. Das Bebauungsplangebiet "Am Oberholz" wird dabei voll berücksichtigt.

Derzeit sind im Ortsteil Gaxhardt keine freien Bauplätze vorhanden, es ist daher zwingend notwendig ein entsprechendes Wohnbaugebiet auszuweisen. Mit dem Bebauungsplan "Am Oberholz" soll die ständige Nachfrage und der Bedarf befriedigt werden.

Außerdem wurde der Plan auf der Grundlage eines Bebauungsvorschlages des Ing.-Büros Grimm, 7090 Ellwangen, weiter ausgearbeitet. Dieser Bebauungsvorschlag wurde aus verschiedenen Alternativen entwickelt und vom Gemeinderat beschlossen. Die Planungsgedanken sind voll in den Bebauungsplan eingegangen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden; vorhandene rechtskräftige Baulinienpläne werden mit Rechtskraft dieses Planes ungültig.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Topographie zeigt ein nahezu ebenes Gelände.

Im Norden und Westen ist der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut. Die noch freien Bauflächen im südlichen Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Ortsdurchfahrt der Gemeindeverbindungsstraße von Stöttlen nach Regelsweiler und hierüber an die vorhandene Bebauung der Ortsdurchfahrt Gaxhardt. Im Süden und Südwesten grenzt das Baugebiet gegen den Wald, während sich im Westen und Osten landwirtschaftliches Freigelände anschließt.

Im Westen durchquert eine Wasserleitung des Zweckverbandes Rieswasserversorgung das Plangebiet, die im Zuge der Bebauung in das im Plan ausgewiesene Leitungsrecht und in die öffentliche Verkehrsfläche umgelegt werden soll.

Die noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend im Besitz der Gemeinde.

6. Erschließung und Versorgung

6.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die im Norden das Plangebiet tangierende Ortsdurchfahrt der Gemeindeverbindungsstraße Stöttlen-Regelsweiler. Drei von diesen Gemeindeverbindungsstraßen nach Süden abzweigende Stichstraßen mit Wendepalte erschließen die übrigen Baubereiche.

Der im Süden dem Waldrand entlang verlaufende Weg dient der Bewirtschaftung des dortigen Waldgebietes und ist über zwei Verbindungswege an die Wendepalten der o.g. Stichstraßen angeschlossen.

Die Straßen- und Wegequerschnitte sind entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung und Funktion nach den geltenden Vorschriften und Richtlinien und unter Beachtung des Gesichtspunktes der Wirtschaftlichkeit bemessen.

- 6.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über ordnungsgemäß verlegte und ausreichend dimensionierte Kanäle, die zum Großteil bereits vorhanden sind. Die in geringem Umfang für die noch zu erschließenden Baugrundstücke erforderlichen Abwasserkanäle werden in gleicher Art und Weise ausgebaut und an die bestehenden Dolen angeschlossen.
Eine Abwasserreinigungsanlage ist bisher noch nicht vorhanden, aber für die Zukunft geplant.
- 6.3 Die Wasserversorgung mit genügender Wassermenge und ausreichendem Betriebsdruck erfolgt über das vorhandene örtliche Wasserversorgungsnetz, das zur Versorgung der noch freien Bauflächen nur geringfügig erweitert werden muß.
- 6.4 Die Stromversorgung ist über das elektrische Versorgungsnetz der UJAG, Ellwangen, sichergestellt.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Dieser Plan dient der Bereitstellung von Bauland, im wesentlichen für den Eigenbedarf der Ortschaft Gaxhardt und trägt zur geordneten baulichen Entwicklung bei.

Der überwiegende Teil des insgesamt ca. 3,10 ha großen Plangebietes ist als Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben den bereits vorhandenen und bebauten Grundstücken sind weitere 9 Baugrundstücke ausgewiesen. Der Bauplatz südlich von Geb. 39 wurde bereits als Hausgarten an den Eigentümer von Geb. 39 veräußert.

Es ist jedoch so, daß die im südwestlichen Planbereich direkt an den Wald angrenzenden Grundstücke zur Bebauung unverkäuflich sind, so daß tatsächlich nur 6 Bauplätze zur Verfügung stehen.

Bei den bebauten Grundstücken wurde im wesentlichen der Bestand festgesetzt. Bei den noch zu bebauenden Grundstücken sind 6 eingeschossige Einfamilienhäuser, gegebenenfalls mit Dachausbau, mit insgesamt ca. 6 WE, entsprechend ca. 18 E vorgesehen.

Etwa in der Mitte des Gebietes ist ein ca. 11 ar großer Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Lage wurde auch deshalb gewählt, weil hier wegen eines früheren Auffüllplatzes das Gelände für eine Bebauung nicht geeignet ist.

Im einzelnen sind folgende Flächen ausgewiesen:

Nutzungsart	Netto-Fläche ca.	% der Gesamt- fläche
Dorfgebiet (MD)	1,88 ha	52,2 %
allg. Wohngebiet (WA)	1,14 ha	31,7 %
Landw. Flächen	0,05 ha	1,4 %
Kinderspielplatz	0,11 ha	3,0 %
Öffentl. Verkehrs- flächen	0,42 ha	11,7 %
Gesamtgebiet	3,60 ha	100,0 %

8. Kostenschätzung Das Plangebiet ist zum Großteil bereits bebaut und in diesem Bereich auch voll erschlossen. Für die Erschließung der noch freien Baubereiche ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßen, Wege und Parkplätze	ca. DM 75.000,--
Kanalisation	ca. DM 110.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 40.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 5.000,--
Kinderspielplatz	ca. DM 5.000,--
Gesamterschließungskosten	ca. DM 235.000,-- =====

Die Finanzierung erfolgt im wesentlichen über Beiträge und Gebühren sowie ordentliche Haushaltsmittel.

9. Als Träger öffentlicher Belange sind zum Bebauungsplan zu hören:

- a) Straßenbauamt, Ellwangen
- b) Wasserwirtschaftsamt, Ellwangen
- c) Landratsamt Ostalbkreis, Aalen
untere Naturschutzbehörde, Kreisbaumeisterstelle
- d) Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd
- e) Gewerbeaufsichtsamt, Stuttgart
- f) Staatl. Gesundheitsamt, Aalen
- g) Staatl. Vermessungsamt, Aalen
Nebenstelle Ellwangen
- h) Landwirtschaftsamt, Aalen
- i) Ueberlandwerk Jagstkreis AG, Ellwangen
- k) Fernmeldeamt, Schwäbisch Hall

Aufgestellt:

Ellwangen, den 30. März 1978 / 24.3.1980
5. Juli 1978

INGENIEURBÜRO GRIMM

Grimm

Anerkannt:

Stöttlen, den

21. JULI 1978

Grimm
Bürgermeister



30. Mai 1980



Grimm