

Land:

Baden-Württemberg

Kreis:

Ostalbkreis

Gemeinde:

Stöttlen

Gemarkung:

Stöttlen

BEGRÜNDUNG

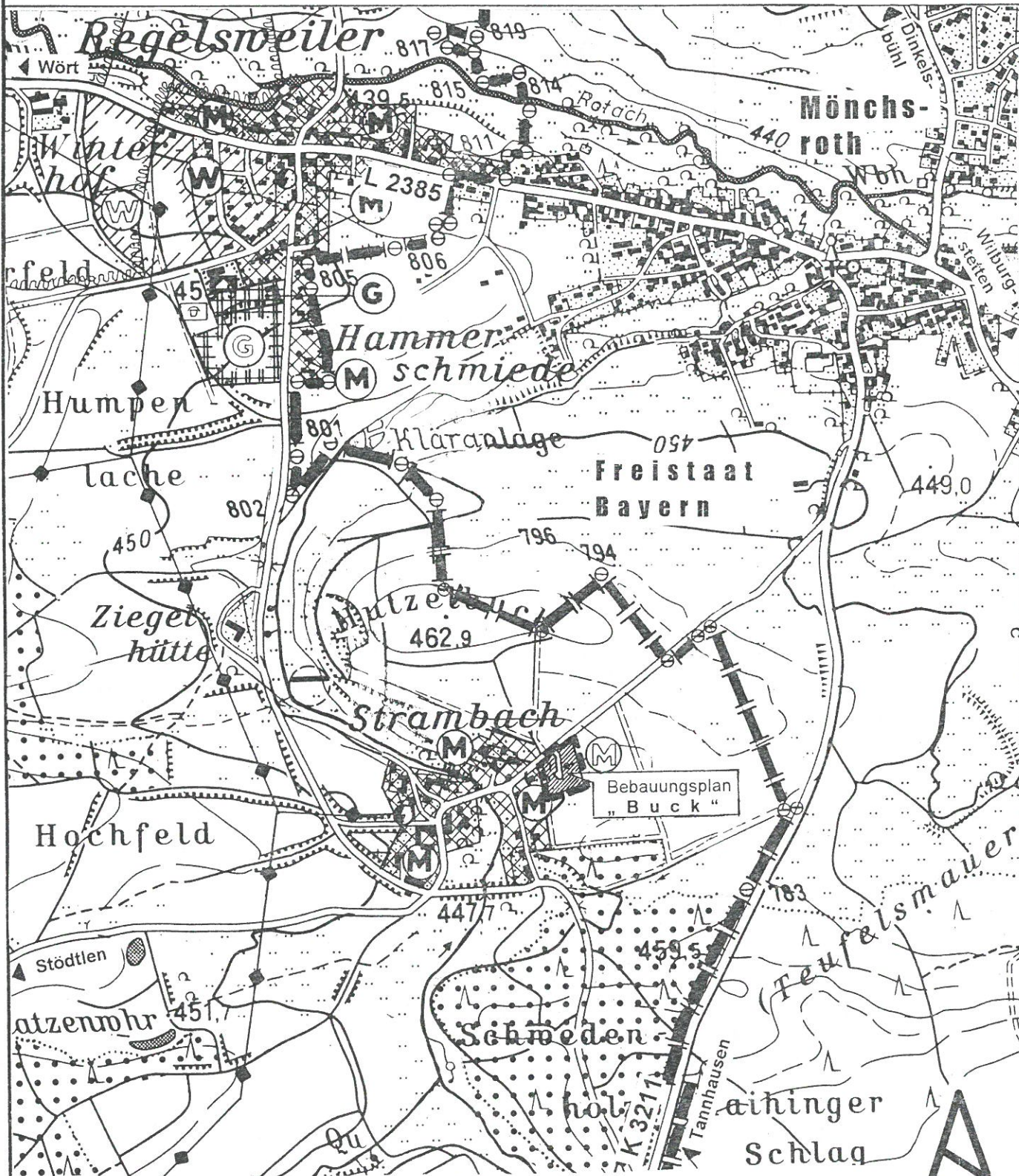
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum **BEBAUUNGSPLAN »B U C K«**

Beil. **II** zur Bebauungs-
genehmigung

vom **7. AUG. 1997**

19



Ingenieurbüro Grimm + Partner
 Dresdener Str. 8 • 73479 Ellwangen • Tel. 07961/9023-0

Auszug aus Flächennutzungsplan
 Maßstab 1 : 10 000

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebiets, bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Strambach, einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Stöttlen, direkt südlich angrenzend an die Gemeindeverbindungsstraße Strambach-Mönchsroth. Die Landesgrenze zum Freistaat Bayern verläuft ca. 300 m östlich des Plangebiets.

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen begrenzt:

im Norden durch die südliche Grenze des Flst.Nr. 1638 (Gemeindeverbindungsstraße nach Mönchsroth);

im Osten durch eine gedachte Linie, die in Nord-Süd-Richtung durch das Flst. Nr. 1642 verläuft;

im Süden durch die gemeinsame Grenze der Flste.Nr. 1642 und 1643 und

im Westen durch die östliche Grenze des Flst.Nr. 1644 (Feldweg).

Innerhalb dem Geltungsbereich liegen Teile der Flste. Nr. 1642 und 1638 (Gemeindeverbindungsstraße), Gemarkung Stöttlen.

Das Plangebiet liegt ausschließlich im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan für den Verwaltungsverband Tannhausen, mit den Gemeinden Tannhausen, Stöttlen und Unterschneidheim, der zur Zeit aufgestellt wird, wird das Plangebiet bezüglich Lage, Abgrenzung und Nutzungsart berücksichtigt.

Die Lage des Plangebiets wurde mit dem Landratsamt Ostalbkreis wiederholt diskutiert und bestätigt.

Überörtliche Planungen, wie die Raumplanung, sind nicht betroffen.

Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Gemeinde Stöttlen verfügt derzeit über keine Wohnbauflächen im Ortsteil Strambach. Die vorhandenen Baulücken befinden sich im Privateigentum und sind zur Bebauung durch Familienangehörige reserviert bzw. durch landwirtschaftliche Nutzung langfristig belegt. Auf der anderen Seite wird von Einwohnern Strambachs wiederholt nach Baumöglichkeiten nachgefragt.

Der Gemeinderat von Stöttlen hat daher beschlossen, eine Teilfläche von Flst.Nr. 1642 mit ca. 60 ar in den Flächennutzungsplan zur Wohnbebauung aufzunehmen und das Ingenieurbüro Grimm + Partner, 73479 Ellwangen, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beauftragen.

Der Bebauungsplan dient somit der Bereitstellung von Wohnbauland für den Eigenbedarf im Ortsteil Strambach. Gleichzeitig konkretisiert er die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und soll außerdem zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen.

Im Vorfeld der Planung wurden vom Ingenieurbüro Grimm + Partner 4 alternative Bebauungsvorschläge skizziert. Der Gemeinderat entschied sich für die Alternative „C“, die der weiteren Planung zugrunde gelegt wurde.

Bestand und Topographie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher keine Bebauung vorhanden; das Gelände wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Vom Planfertiger wurde eine topographische Gelände- und Bestandsaufnahme durchgeführt und danach der Grundlageplan M. 1 : 500 mit Höhenschichtlinien und Katasterinformationen kartiert.

Das Plangebiet liegt an einem mäßig in südwestlicher Richtung geneigten Hang; die Ausdehnungen betragen ca. 70 m x 70 m.

Im Norden tangiert die Gemeindeverbindungsstraße von Strambach nach Mönchsroth den Geltungsbereich und im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung von Strambach. Im Süden und Osten umgibt die freie Feldflur das Bebauungsplangebiet.

Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt ausschließlich durch die Erschließungsstraße "A" die in Nord-Südrichtung etwa mittig durch das Plangebiet verläuft, im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße anbindet und im Süden in einer kleinen Wendepalte endet.

Die geplante Erschließungsstraße ist so trassiert, daß sie für die künftige Erweiterung des Plangebiets in südlicher Richtung fortgeführt werden kann.

Von der Wendepalte der Straße „A“ aus führt ein Fußweg in westlicher Richtung bis zum Feldweg Flst. Nr. 1644, der das geplante Baugebiet fußläufig mit der Ortslage Strambach verbindet.

Die Straßen- und Wegequerschnitte sind nach den derzeit geltenden Vorschriften und Richtlinien (EAE 85/95) so dimensioniert, daß sie den verkehrlichen Anforderungen genügen und gleichzeitig einer wirtschaftlichen Erschließung des Baugebiets Rechnung tragen. Der Einmündungsbereich der Straße „A“ in die Gemeindeverbindungsstraße liegt im Einschnitt. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse wurde daher ein Sichtfeld mit den Abmessungen 10 m x 70 m ausgewiesen.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt dem Kanalisationsplan von Strambach entsprechend im Mischsystem. Ca. 7 m nordöstlich von Gebäude Mönchsrother Straße 21 befindet sich der Endschacht des bestehenden Kanals, an den der geplante Abwasserkanal für das Neubaugebiet angeschlossen werden kann.

Geplant ist auch eine dezentrale Regenwasserrückhaltung, indem für jedes Baugrundstück Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Ablauf vorgeschrieben werden. Die Behälter müssen so ausgebildet sein, daß im Regenwetterfall ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche zur Verfügung steht.

Zur Zeit werden das Regenüberlaufbecken für Strambach und die Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Gaxhardt hergestellt, so daß eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung des geplanten Baubegiets garantiert sind. Rechtzeitig vor der Erschließung des Bebauungsplangebiets werden die ordnungsgemäße Abwasserableitung (bis Schacht 18) und die Regenwasserbehandlung im Wasserrechtsgesuch nachgewiesen.

Die **Wasser- und Stromversorgung** sind durch die entsprechenden Ortsnetze sichergestellt, die dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert werden.

Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung

Das Bebauungsplangebiet wird, dem dörflichen Charakter von Strambach entsprechend, als eingeschränktes Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Danach sind neben der beabsichtigten Wohnbebauung bei landwirtschaftlichen Hofstellen nur solche ohne Massentierhaltung zulässig.

Vorgesehen sind 5 Baugrundstücke für max. II-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser, wobei das mögliche 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß. Die vorgeschriebenen Satteldächer mit einer Neigung von 32° - 45° erlauben Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte in begrenztem Umfang, entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Durch die vorgeschriebene äußere Gestaltung der Gebäude mit ihren rot bis braunen Ziegeldächern und durch die üppig festgesetzten Pflanzgebote entsteht eine kleine Wohnsiedlung, die sich am Ortsrand von Strambach gut und unauffällig in ihre Umgebung einfügt und die das Landschaftsbild an dieser Stelle wenig beeinträchtigt.

Flächenbilanz

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächennutzungen ausgewiesen:

• Eingeschränktes Dorfgebiet - MDe	0,42 ha = 86 %
• Öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	0,07 ha = 14 %
<hr/>	
Gesamtgebiet	0,49 ha = 100 %

Insgesamt sind 5 Baugrundstücke mit einer mittleren Größe von ca. 840 m² ausgewiesen.

Bodenordnung

Die Gemeinde Stöttlen beabsichtigt das Rohbauland insgesamt zu erwerben und nach der Erschließung des Baugebiets die einzelnen Baugrundstücke zu veräußern. Bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. eine gesetzliche Baulandumlegung, sind daher nicht vorgesehen.

Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz

Im besonderen Maße muß die Bauleitplanung auch den Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigen und dafür Sorge tragen, daß der, durch die Besiedlung zwangsläufig verursachte Eingriff, durch geeignete grünordnerische Maßnahmen möglichst gleichwertig und im Plangebiet ausgeglichen wird.

Bestandsanalyse

Strambach ist ein rein ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Stöttlen mit ca. 59 Einwohner.

Beim Plangebiet handelt es sich ausschließlich um eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft, die als Grünland intensiv genutzt wird. Das Gelände besitzt keinerlei Gehölzstrukturen und ist völlig ausgeräumt.

Nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg sind besonders geschützte Biotop im Bebauungsplangebiet selbst und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen; ebenso keine Landschafts- und Naturschutzgebiete.

Altlasten oder sonstige Vorbelastungen des Bodens sind nicht bekannt.

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den östlichen Ortsrand von Strambach; es verfügt über keine besondere Erholungsfunktion.

Grünordnerische Konzeption - Maßnahmen - Ausgleich

Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten, schließt das geplante Baugebiet unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

Eine intensive Durchgrünung des kleinen Siedlungskörpers und eine gezielte Randeingrünung sorgen für eine gute Integrierung des geplanten Wohngebiets ins Landschaftsbild.

Zur Verringerung der Versiegelungsfläche sind im Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten vorgeschrieben.

Durch die Erschließungsstraße, die Gebäude und befestigte Nebenflächen wird ein großer Teil der Bodenoberfläche versiegelt. Dies führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen, der nicht gleichartig auszugleichen ist.

Als Ersatz ist vorgesehen, die im Baugebiet verbleibenden Freiräume intensiv zu bepflanzen und somit eine erhöhte ökologische Aktivität gegenüber den vorher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erreichen.

Zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses sind dezentrale Regenrückhaltemaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken in Form von Regenrückhaltezysternen vorgesehen.

Fazit

Durch die geplante Bebauung wird die Bodenoberfläche zum Teil versiegelt.

Die geplanten zahlreichen Grünstrukturen in und am Rande des geplanten Baugebiets (21 Obst- bzw. Laubbaumhochstämme und ca. 60 lfm Hecken- bzw. Strauch- und Buschgruppen) sowie die sonstigen beschriebenen Maßnahmen minimieren die negativen Auswirkungen der Bebauung und führen zu einem gleichwertigen Ausgleich der Eingriffe innerhalb dem Bebauungsplangebiet.

Bodenschutz

Im Zuge von Baugebietserschließungen ist auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und gemäß dem Landesbodenschutzgesetz gefordert. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen, mit denen dem Bodenschutz Rechnung getragen wird:

- Das gesamte Baugebiet ist für max. II-geschoßige Bebauung ausgewiesen.
- Die Querschnitte der Erschließungsstraße wurden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert sowie die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen verlangt.
- Durch die Anhebung der Straßengradiente über das bestehende Gelände und die damit verbundene höhere Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude, wird der anfallende Erdaushub insgesamt verringert und außerdem kann das verbleibende, überschüssige Bodenmaterial auf den Baugrundstücken selbst eingebaut werden.

Abwägungsgebot

Es hat bislang bereits eine sehr intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Verhandlungen und Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie auch bei den Beratungen des Gemeinderates und in Gesprächen mit den Bürgern und den Grundstückseigentümern stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis von Wohnbauflächen;
- Belange der Landwirtschaft und des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege, insbesondere der Grünordnung;
- Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes, insbesondere der Abwasserbeseitigung und Regenwasserrückhaltung;
- Belange der verkehrlichen Erschließung;
- Belange des Städtebaues und der Gebäudegestaltung;
- private Interessen.

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Bedenken und Anregungen dies erforderlich machen sollten.

Kostenschätzung

Bei der Erschließung des geplanten Neubaugebiets „Buck“ ist beim derzeitigen Preisniveau mit folgenden Kosten, incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer, zu rechnen - jedoch ohne Kosten des Grunderwerbs und der Hausanschlußleitungen für die Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung.

Straßenbau incl. Beleuchtung

- Straßen und Wege
ca. 600 m² à 250,-- DM = 150.000,-- DM

Kanalisation

- Mischwasserkanal
ca. 135 m à 700,-- DM = 94.500,-- DM

Wasserversorgung DN 100

ca. 170 m à 450,-- DM = 76.500,-- DM

Bepflanzung und Sonstiges

und zur Rundung pauschal = 14.000,-- DM

Zu erwartende Erschließungskosten insgesamt ca. 335.000,-- DM

Aufgestellt:

Ellwangen (Jagst), den 16-09-1996/28-04-1997/14-07-1997

INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER

Anerkannt:

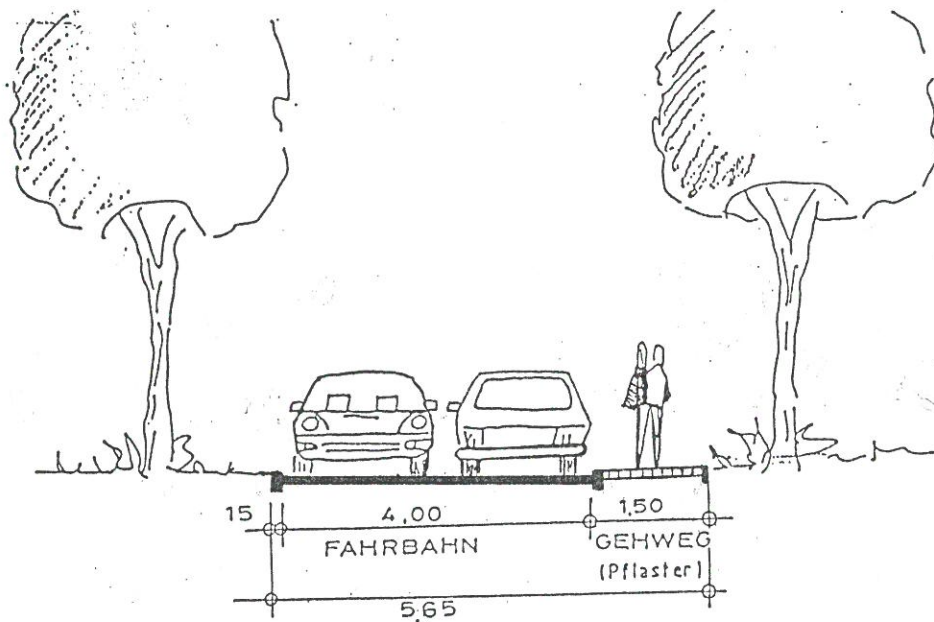
Stöttlen, den 25. Juli 1997

Bürgermeister







Systemschnitt der Erschließungsstraße

M. 1:100



Befestigung i.d.R.	Fahrbahn	Gehweg
Komb. Frostschütz-Tragschicht 0/56 mm	43 cm	43 cm
Bitum. Tragschicht 0/32 mm	8 cm	
Asphalt-Deckschicht 0/8 mm	4 cm	
Betonpflaster mit Splittbett		12 cm
Gesamtdicke	55 cm	55 cm

Gefertigt:
 ING.-BÜRO GRIMM+PARTNER
 73479 Ellwangen (Jagst)

Datum	Ergänzung bzw. Änderung	gezeichnet	geprüft												
		Ingenieurbüro Grimm + Partner Dresdener Str. 8 73479 Ellwangen Tel. (07961) 9023-0 FAX 52498													
Bauherr: Gemeinde Stöttlen ● Ostalbkreis		Anlage: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datum</th> <th>Name</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb.:</td> <td>Sept.96</td> <td>KH</td> </tr> <tr> <td>gez.:</td> <td>Sept.96</td> <td>KH</td> </tr> <tr> <td>gepr.:</td> <td>-</td> <td><i>Kh.</i></td> </tr> </tbody> </table>			Datum	Name	bearb.:	Sept.96	KH	gez.:	Sept.96	KH	gepr.:	-	<i>Kh.</i>
	Datum	Name													
bearb.:	Sept.96	KH													
gez.:	Sept.96	KH													
gepr.:	-	<i>Kh.</i>													
Projekt: Bebauungsplan "Buck" in Strambach		Maßstab: 1:500/50													
Plan: Höhenplan Straße "A"		Auftrags-Nr. 035/96													
Aufgestellt: Ellwangen, den 16. 09. 1996 Ingenieurbüro Grimm + Partner 		Anerkannt: Stöttlen, den 25. Juli 1997  Bürgermeister 													
		Zeichnungs-Nr.													
		Format 0.30 m x 0.58 m													
		Fläche: 0.17 m ²													