



STÖDTLEN

KREIS : OSTALBKREIS

GEMEINDE : STÖDTLEN

II GEMARKUNG: STÖDTLEN

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

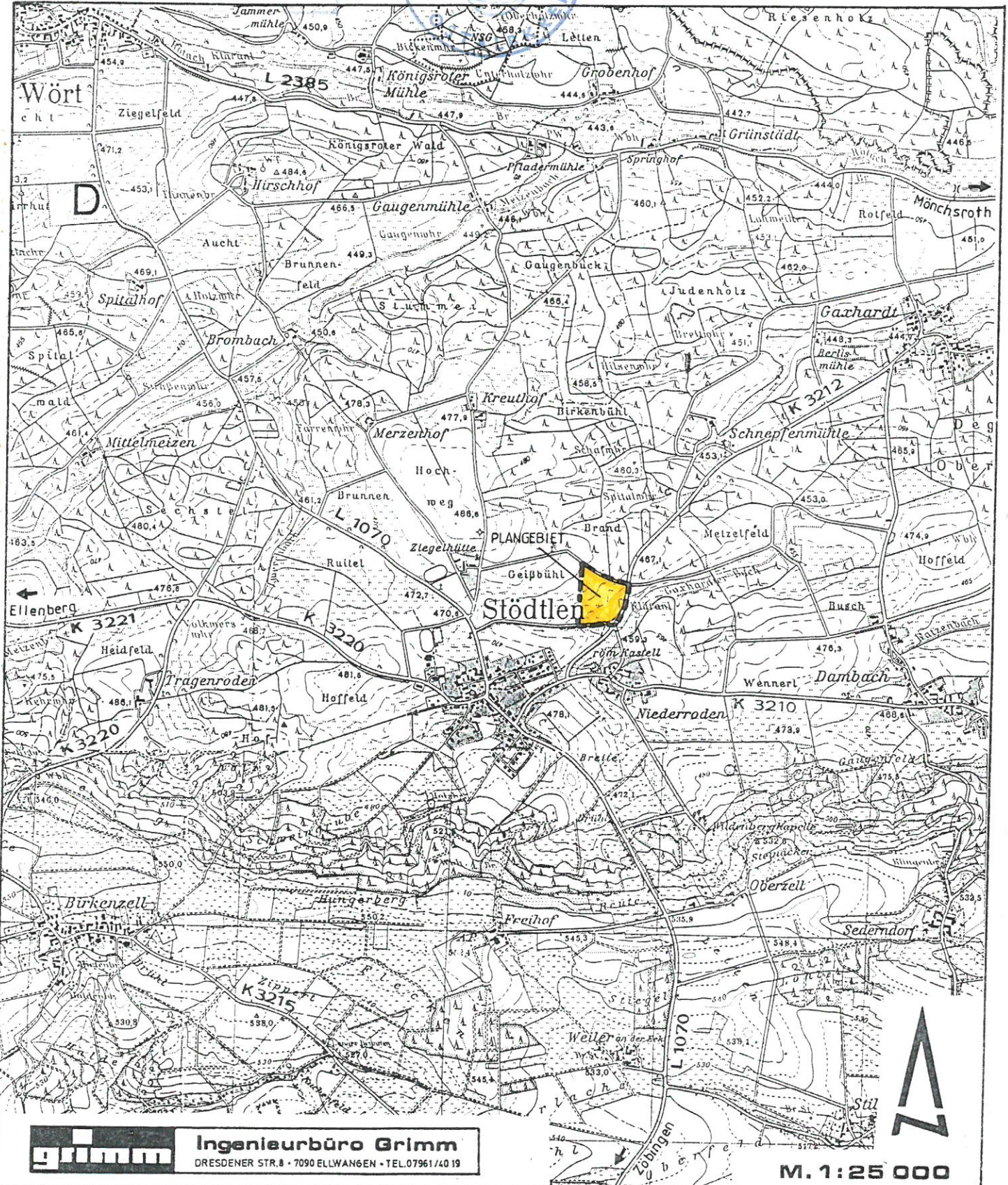
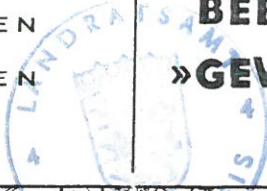
zum

BEBAUUNGSPLAN

»GEWERBEGEBIET LACHFELD II«

15 FEB 1934

W 141-60A 41



Ingenieurbüro Grimm
DRESDENER STR. 8 • 7090 ELLWANGEN • TEL. 07961/40 19

M. 1:25 000

LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Stöttlen und direkt nördlich des Ortsteils Niederroden, jeweils vom Ortsrand 200 m bzw. 100 m entfernt. Es grenzt unmittelbar westlich an die Außenstrecke der K 3212 nach Gaxhardt. Im Süden, getrennt durch den Lachgraben schließt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lachfeld" an.

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch den Feldweg Flst.Nr. 345 (Moosweg) und den daran anschließenden Wald;
- im Osten durch die K 3212 (Flst. Nr. 34) von Stöttlen nach Gaxhardt;
- im Süden durch den Lachgrabenweg (Flst. Nr. 359 359/1) und
- im Westen durch das Flst.Nr. 355.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen ganz oder teilweise folgende Flste. Nr.: 355 (teilweise), 358, 358/1, 356 (Feldweg), 357 und 34 (K 3212 - teilweise).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lachfeld II" werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, geschaffen. Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Aufstellung.

Daneben garantiert der Bebauungsplan durch rechtsverbindliche Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ist Voraussetzung für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B. Grunderwerb und Erschließung etc.

Folgende Aspekte waren bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen:

- Möglichkeit der Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung.
- Einbindung des Gewerbegebietes in seine Umgebung und in die Landschaft.
- Für eine gewerbliche Bebauung geeignete Bauquartiere.
- Bei der Erschließung und Bebauung anfallende Erdmassen sind zu minimieren und möglichst im Baugelände selbst oder auf naheliegenden Deponien unterzubringen.
- Maßnahmen zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses.

TOPOGRAPHIE UND BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLAN- GEBIETS

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bisher keinerlei Bebauung vorhanden. Die Flächen werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Vom Planfertiger wurde eine topographische Geländeaufnahme durchgeführt und daraus die Höhenschichtlinien des Plangebiets konstruiert, die in den Lageplan zum Bebauungsplan übernommen wurden. Die Topographie zeigt danach einen ca. 4 % nach Südosten hin geneigten Hang, der für eine gewerbliche Bebauung gut geeignet ist.

Im Osten tangiert die K 3212 und im Süden der Lachgrabenweg den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Norden verläuft der Geltungsbereich entlang dem Waldrand und im Westen grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur an.

VERKEHRSERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die **Verkehrerschließung** erfolgt im wesentlichen durch eine in etwa mittig durch das Plangebiet verlaufende Stichstraße (Straße "A"), die in einer für LKW dimensionierten Wendeplatte endet. Der nordöstliche Planbereich, wird durch eine kurze Stichstraße (Straße "B") an die Haupterschließungsstraße angeschlossen. Von der Wendeplatte der Straße "A" aus ist ein Fußweg zum Moosweg geplant.

Um eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zu ermöglichen, ist zwischen der Wendeplatte und der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) ausgewiesen.

Über den Lachgrabenweg im Süden ist das geplante Gewerbegebiet unmittelbar an die K 3212 angeschlossen.

Die Dimensionierung der Straßen- und Wegequerschnitte wurde nach den derzeit geltenden Vorschriften und Richtlinien (EAE 85) vorgenommen. Der Straßenquerschnitt ist gegliedert in einen 1,50 m breiten einseitigen Gehweg, eine 5,50 m breite Fahrbahn und einen 2,50 m breiten Mehrzweckstreifen, der in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt wird.

Die max. Längsneigung der Haupterschließungsstraße beträgt 4 %.

Gegenüber der K 3212 und entlang dem Moosweg wurde durch Planzeichnung ein Verbot der Ein- und Ausfahrt zum Gewerbegebiet festgesetzt.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt im Mischsystem. Die Abwasserkanäle werden in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt und an den bestehenden Kanal im "Gewerbegebiet Lachfeld" angeschlossen. Für das bestehende "Gewerbegebiet Lachfeld" ist ein Regenüberlaufbecken südlich der K 3212 vorhanden. Die Regenwasserbehandlung für das "Gewerbegebiet Lachfeld II" und für den Ortsteil Niederroden ist geplant und die wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Danach wird das bestehende Regenüberlaufbecken so erweitert, daß für das "Gewerbegebiet Lachfeld II" und den Ortsteil Niederroden eine ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung gegeben ist.

Die **Wasser- und Stromversorgung** sind über die örtlichen Versorgungsnetze garantiert, die dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert werden.

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG, GRÜNORDNUNG

Das Bebauungsplangebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Geplant ist eine max. II-geschossige Bebauung, wobei die zulässige Gebäudehöhe auf max. 8,00 m begrenzt wird. Für Hochregallager und technische Bauteile, wie Kamine, Silos, etc., können im Einzelfall bewußt auch größere Höhen zugelassen werden.

Die Festsetzungen entsprechen im wesentlichen denen des südlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lachfeld", sodaß ein insgesamt einheitliches Erscheinungsbild erreicht wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Flächennutzungen ausgewiesen:

Gewerbegebiet-GE	4,30 ha = 91 %
öffentl.Verkehrsfläche	0,40 ha = 9 %
<hr/>	
Gesamtgebiet	4,70 ha = 100 %

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichnung und durch textliche Formulierung umfangreiche Grünflächen und Pflanzgebote für Einzelbäume, Strauch- und Buschgruppen festgesetzt. Insbesondere ist am westlichen Rand des Plangebiets ein Pflanzgürtel ausgewiesen, der das Gewerbegebiet zur freien Landschaft abgrenzt. Zusammen mit den, insbesondere entlang der Haupteinfahrtsstraße, festgesetzten Baumpflanzungen wird eine gute Durchgrünung des gesamten Gewerbegebiets erreicht. Gegen Norden hin bildet der dort anstehende Wald eine natürliche Begrenzung des Baugebiets.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN, UNTERBRINGUNG VON ERDAUSHUB, OBERFLÄCHENWASSERABFLUSS

Ein Großteil der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stödtlen. Die Flurst.Nr. 355 und 358 sind im Privatbesitz. Die Gemeinde wird versuchen auch diese Flächen zu erwerben, sodaß bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. eine Baulandumlegung, nicht erforderlich werden.

Als Beitrag zum Umweltschutz im Rahmen von Baugebietserschließungen wird auch die ortsnahe Unterbringung von Erdaushub verstanden. Aus diesem Grunde werden die Gradienten der Erschließungsstraßen so hoch über das bestehende Gelände gelegt, daß beim Straßenbau möglichst wenig Bodenaushub anfällt und daß außerdem der Baugrubenaushub der Gebäude auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden kann.

Zum Schutze des Vorfluters soll der Oberflächenwasserabfluß soweit möglich reduziert werden. Dazu ist vorgesehen, daß die PKW-Stellplätze auf den Privatgrundstücken und der Mehrzweckstreifen entlang der Haupterschließungsstraße in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) befestigt werden.

ABWÄGUNGSGEBOT

Es hat bislang bereits eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Verhandlungen und Anhörungen der Träger öffentlicher Belange sowie auch bei den Beratungen des Gemeinderates, stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis von Gewerbeflächen,
- Belange der Landwirtschaft und des Landverbrauchs,
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege. Insbesondere die landschaftliche Einbindung aller Baubereiche ins Landschaftsbild und die innere Durchgrünung,
- Belange der Verkehrserschließung und der Abwasserbeseitigung,
- Schutz des Vorfluters durch Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- private Interessen.

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

KOSTENSCHÄTZUNG

Bei der Erschließung des geplanten "Gewerbegebietes Lachfeld II" 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 einschl. Beleuchtung und Bepflanzung ca. 3200 qm	á 175,- DM	=	560.000,- DM
Kanalisation ca. 400 m	á 750,- DM	=	300.000,- DM
Wasserversorgung DN 100 ca. 400 m	á 450,- DM	=	180.000,- DM
Sonstiges und Unvorhergesehenes		=	60.000,- DM
<hr/>			
Gesamt-Erschließungskosten		=	1.100.000,- DM
<hr/>			

Aufgestellt:

Ellwangen, den 23-10-1992

INGENIEURBÜRO GRIMM

Anerkannt:

Stödtlen, den 29. OKT. 1993

Bürgermeister

