

Gemeinde Stöttlen

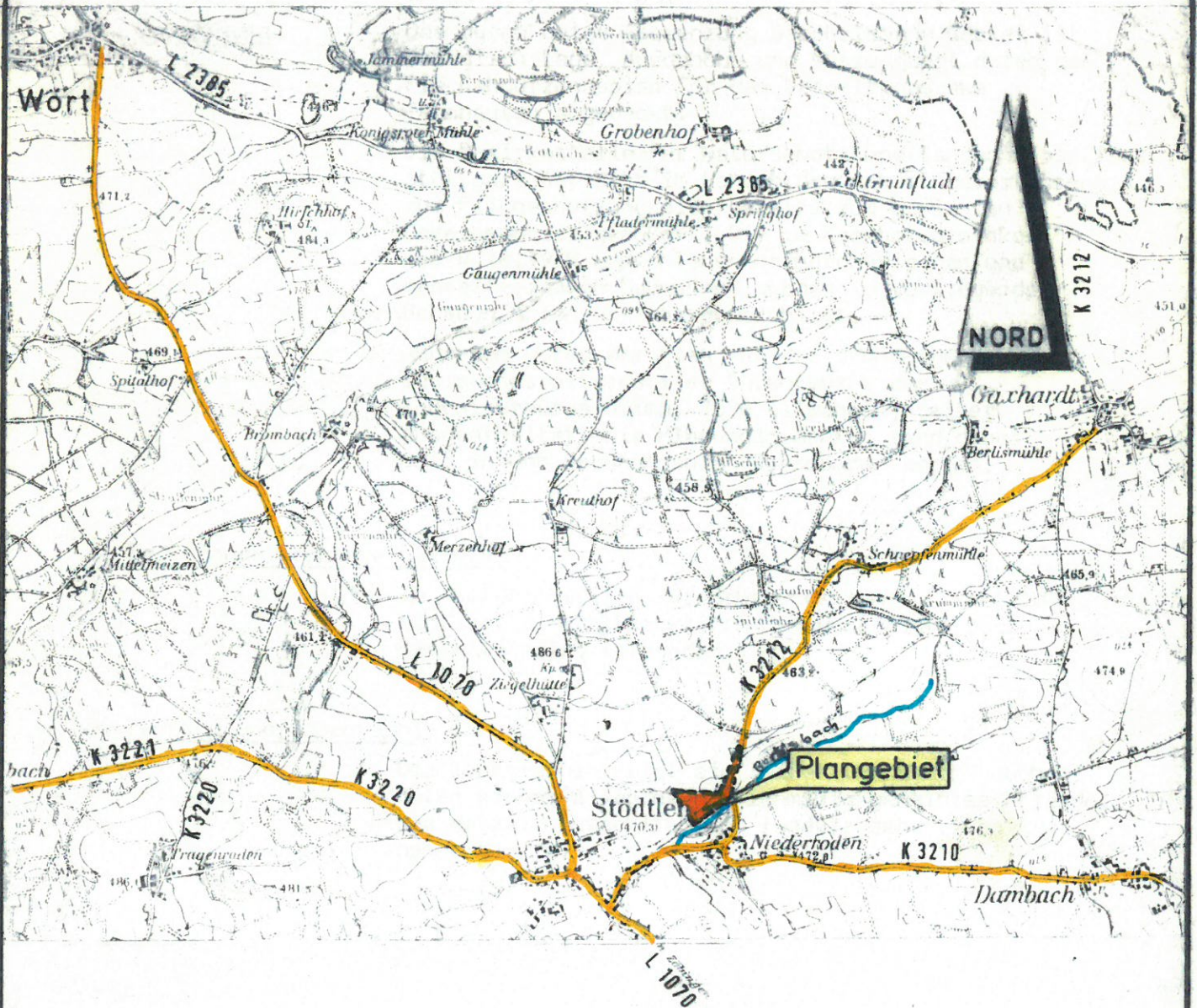
Gemarkung Stöttlen und Niederroden

Ostalbkreis

Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET LACHFELD", Stöttlen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Übersichtsplan M. 1 : 25 000



## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Osten von Stöttlen, nördlich des Ortsteils Niederroden und liegt im Umlegungsgebiet der Flurbereinigung Stöttlen.

Es wird im wesentlichen begrenzt:

- |           |   |
|-----------|---|
| im Norden | durch den im Zuge der Flurbereinigung neu ausgebauten Feldweg (noch ohne Nummer);             |
| im Osten  | durch Teile der Flst. Nr. 188/16, 189 und 173/1;  |
| im Süden  | durch die geplante Trasse der Kreisstraße 3212 entlang dem Wassergraben auf Flst. Nr. 161 und |
| im Westen | durch Teile der Flst. Nr. 161 und 160/1.  |

## 3. Einordnung

Das durch obige Abgrenzung beschriebene Gebiet ist bezüglich Lage, Ausdehnung und Nutzungsart durch den Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tannhausen abgedeckt.

Die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Stuttgart hat sich im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum Flächennutzungsplan bereits zum geplanten Gewerbegebiet geäußert. Die im Ergebnisprotokoll vom 8.10.1979 empfohlenen grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen wurden im vorliegenden Bebauungsplan voll berücksichtigt.

Außerdem wurde der Plan auf der Grundlage verschiedener alternativer Vorentwürfe des Ingenieurbüros Grimm, 7090 Ellwangen, weiter ausgearbeitet. Die Planungsgedanken sind dabei voll in den Bebauungsplan übernommen worden.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lachfeld" sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder Baulinienpläne vorhanden.

## 5. Bestand und Topographie

Die Topographie zeigt ein leicht von Westen nach Osten hin abfallendes, gleichmäßig geneigtes Gelände, das derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird.

Im Norden verläuft durch das Gebiet ein neuer Flurbereinigungsweg mit parallel verlaufendem Wassergraben, die beide unverändert belassen bleiben.

Im Süden tangiert die geplante Trasse der Kreisstraße 3212 (Stöttlen-Gaxhardt) das Plangebiet.

Im übrigen schließt die landwirtschaftliche Feldflur an das Bebauungsplangebiet an.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine Bebauung vorhanden.

## 6. Notwendigkeit und Ziele

Die Gemeinde Stöttlen bedarf dringend eines Gewerbegebietes für kleinere, meist ortsansässige Handwerksbetriebe, die aus Platz- und Immissionsgründen aussiedeln müssen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes "Lachfeld" will die Gemeinde Stöttlen den ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit der Expansion am Ort schaffen und auch anderen Interessenten geeignetes Bauland anbieten.

Mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll zusätzliches Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde geschaffen und die Infrastruktur verbessert werden.

## 7. Erschließung und Versorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße 3212.

Die geplante Zufahrtsstraße zum neuen Gewerbegebiet zweigt gegenüber der Einmündung nach Niederroden von der Kreisstraße nach Westen ab. Dabei verläuft die Trasse zunächst auf dem neu ausgebauten Feldweg und schwenkt dann nach ca. 100 m nach Süden ab, wo sie nach ca. 50 m in einer Wendeplatte endet.

Von der Wendeplatte ist eine Fußwegverbindung nach Süden zur geplanten Kreisstraße vorgesehen, die sich dann später, entlang der Kreisstraße nach Westen, bis zur Ortslage Stöttlen, fortsetzen soll.

Im Bereich der Wendeplatte und entlang der Erschließungsstraße werden mindestens 10 öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr angelegt.

Die Straßen- und Wegequerschnitte wurden entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung und nach den derzeit geltenden Vorschriften und Richtlinien und unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Erschließung bemessen. An der Einmündung der Erschließungsstraße

in die neue K 3212 wird für die Einhaltung der Annäherungssichtweite nach RAL-K, ein Sichtfeld von 10 m x 180 m ausgewiesen.

Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, daß eine später eventuell notwendige Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden, wie der Plan zeigt, ohne Schwierigkeiten möglich ist.

#### Die Abwasserbeseitigung

erfolgt im Mischsystem. Für die Regenwasserbehandlung ist ein Regenüberlaufbecken geplant, über dessen Beckenüberlauf die Regenwasserentlastung in den Berlisbach erfolgt.

Kanäle und Sonderbauwerke werden nach den geltenden technischen Richtlinien und behördlichen Erlässen geplant. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung und Erlaubnis wird rechtzeitig vor der Bauausführung gestellt.

#### Die Wasserversorgung

mit genügender Wassermenge und ausreichendem Betriebsdruck erfolgt aus den Ortsnetzen Stöttlen und Niederroden über eine entsprechende Ringleitung.

Die Stromversorgung ist über das elektrische Versorgungsnetz der UJAG, Ellwangen, sichergestellt.

#### 8. Bauliche und sonstige Nutzung

Dieser Plan dient der Bereitstellung von geeignetem Bauland für Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Stöttlen und trägt zur geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Nahezu das gesamte, 1,83 ha große, Plangebiet ist als Gewerbegebiet für max. 2-geschossige Bebauung ausgewiesen.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft und entsprechend den Empfehlungen der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege wurden umfangreiche Grün- und Pflanzflächen, insbesondere entlang der Plangebietsgrenzen festgesetzt. Hierzu trägt auch der vorhandene Grünstreifen entlang des Wassergrabens mit der bereits bestehenden Bepflanzung zwischen Straße und Wassergraben, im nördlichen Gebietsteil bei.

Im einzelnen sind innerhalb des Plangebiets folgende Flächen ausgewiesen:

Nutzungsart	Fläche in ha	v.H. der Gesamtfläche
Gewerbegebiet GE	1,28	70,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,22	12,0 %
Verkehrsgrün "V"	0,17	9,3 %
Landwirtschaftl. Flächen	0,16	8,7 %
Insgesamt	1,83 ha	100,0 %

9. Kostenschätzung

Für die Erschließung des Neubaugebiets ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßen, Wege und Parkplätze	ca. DM 175.000,--
Kanalisation	ca. DM 150.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 75.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 15.000,--
<u>Grünpflanzungen</u>	<u>ca. DM 5.000,--</u>
Gesamterschließungskosten	ca. DM 420.000,--
=====	

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

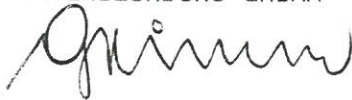
10. Als Träger öffentlicher Belange werden  
zum Bebauungsplan gehört:

- Landratsamt Ostalbkreis, Aalen  
Untere Naturschutzbehörde, Kreisbaumeisterstelle
- Straßenbauamt, Ellwangen
- Wasserwirtschaftsamt, Ellwangen
- Regionalverband Ostwürttemberg,  
Schwäbisch-Gmünd
- Gewerbeaufsichtsamt, Stuttgart
- Staatliches Gesundheitsamt, Aalen
- Staatliches Vermessungsamt, Aalen,
- Landwirtschaftsamt, Aalen
- Flurbereinigungsamt, Ellwangen
- Überlandwerk Jagstkreis AG, Ellwangen
- Fernmeldeamt, Schwäbisch Hall

Aufgestellt:

Ellwangen, den 10.11.1980 / 16-09-1983

INGENIEURBÜRO GRIMM

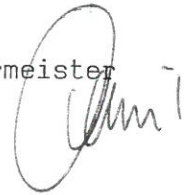


Anerkannt:

Stöttlen, den 12. Nov. 1980



Bürgermeister



Änderung anerkannt!

Stöttlen 24. Jan. 1984



Bürgermeister

