

Land:

Baden-Württemberg

Kreis:

Ostalbkreis

Gemeinde:

Stöttlen

Gemarkung:

Stöttlen

# BEGRÜNDUNG

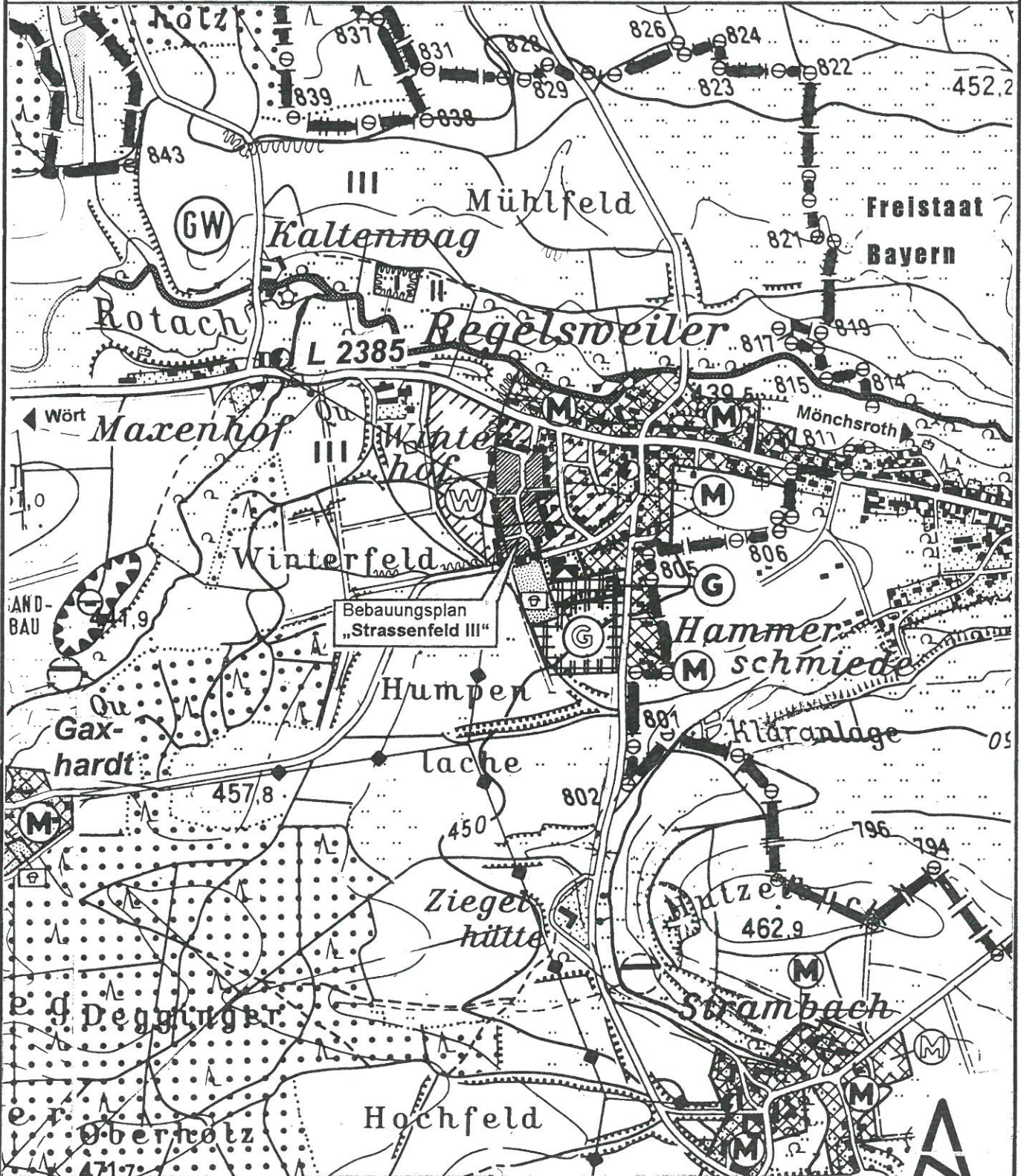
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

## Bebauungsplan »STRASSENFELD III«



Beil. 11 zur Satzungs-  
genehmigung

vom 31.08.2000 Nr. 21



Ingenieurbüro Grimm + Partner

Dresdener Str. 8 • 73479 Ellwangen • Tel. 07961/9023-0

Maßstab 1 : 10 000  
Auszug aus Flächennutzungsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	1
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung und Raumordnung	2
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3 - 4
4. Bestand und Topographie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	6 - 7
6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung	8 - 9
7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz	10 - 15
8. Abwägungsgebot	16
9. Kostenschätzung	17

### Anlagen:

Anlage 1:	Bauliche Erweiterung Regelsweiler - Lageplan	M. 1 : 2000
Anlage 2:	Systemschnitt der Erschließungsstraßen	M. 1 : 100
Anlage 3:	Höhenpläne Erschließungsstraßen	M. 1 : 1000/100
3.1	Höhenplan Straße „A“	
3.2	Höhenpläne Straße „B“ und Straße „C“	

Aufgestellt:

Ellwangen (Jagst), den 12.04.2000/14.07.2000

INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER

Anerkannt:

Stöttlen, den 28.07.2000

Bürgermeister

## 1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Regelsweiler und dort direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist der erste Teil einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für ein insgesamt ca. 6 ha großes Wohngebiet (Anlage 1: Bauliche Erweiterung Regelsweiler).

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Bebauung südlich entlang der Rotachstraße / L 2385 bzw. durch eine gedachte Linie durch den nördlichen Bereich des Flst.Nr. 1472 und die südliche Grenze des Flst.Nr. 1470 und danach durch eine gedachte Linie durch die Flste.Nr. 1468, 1466, 1465, 1464 und 1460;
- im Osten durch die östliche Grenze des Flst.Nr. 1460, die östliche und südliche Grenze des Flst.Nr. 1465 sowie die westliche Grenze und eine gedachte Linie durch die südwestliche Ecke des Flst.Nr. 1458 (Kellerstraße 12);
- im Süden durch die Kellerstraße (Flst.Nr. 1422 und 1490);
- im Westen durch eine gedachte Linie im südöstlichen Bereich des Flst.Nr. 1474 sowie die östliche Grenze des Feldweges Flst.Nr. 1476 und des Wassergrabens Flst.Nr. 1473.

Innerhalb dem Geltungsbereich liegen, ganz oder teilweise, folgende Flste.Nr. (alle Gemarkung Stödtlen):

1472, 1469, 1468, 1466, 1465, 1464, 1460, 1467, 1476 (Feldweg), 1474, 1458 (Kellerstraße 12) und 1422 (Kellerstraße).

## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung und Raumordnung

Im Flächennutzungsplan, der z.Zt. bearbeitet wird, ist das Plangebiet bezüglich Lage, Abgrenzung und Nutzungsart voll berücksichtigt. Im Randbereich zur vorhandenen Bebauung greift das Plangebiet geringfügig in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Straßenfeld I“ ein, dessen Festsetzungen im Bereich der Überschneidung aufgehoben und durch die Neuplanung ersetzt werden. Im übrigen liegt das Bebauungsplangebiet im Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

Anlässlich der Flurbereinigung wurde vom Ingenieurbüro Grimm, 73479 Ellwangen, bereits anno 1984 eine städtebauliche Konzeption für die bauliche Entwicklung von Regelsweiler ausgearbeitet (siehe Anlage 1: Bauliche Erweiterung Regelsweiler). Bei der Flurbereinigung wurde dann der östliche Bereich der überplanten Fläche als Bauerwartungsland von der Umlegung ausgenommen (Bebauungsplangebiet „Straßenfeld III“) und bei der Neuzuteilung des westlichen Bereichs die Abgrenzung der baulichen Entwicklungsfläche berücksichtigt.

Vom Ingenieurbüro Grimm + Partner wurden für das neue Wohnbau-gebiet zunächst zwei alternative Bebauungsplan-Vorentwürfe ausgearbeitet. Nach intensiver Beratung hat sich dann der Gemeinderat für die zum Bebauungsplan „Straßenfeld III“ ausgearbeitete Variante entschieden.

### 3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Im Teilort Regelsweiler verfügt die Gemeinde Stöttlen derzeit über keine bebaubaren Wohnbaugrundstücke. Wegen der ständigen Nachfrage muss die Gemeinde dringend neues Bauland ausweisen und erschließen. Der Gemeinderat Stöttlen hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßenfeld III“ beschlossen und mit der Ausarbeitung das Ingenieurbüro Grimm + Partner, 73479 Ellwangen, beauftragt.

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von fehlendem Wohnbauland, insbesondere für den Eigenbedarf, und damit der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Außerdem soll er zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen und die Voraussetzungen für den Vollzug weiterer Maßnahmen schaffen, wie z.B. Grunderwerb, Erschließung etc..

Folgende Zielsetzungen und Kriterien mussten bei der Planung insbesondere berücksichtigt werden:

- Die Planungsinhalte der städtebaulichen Konzeption und des vom Gemeinderat beschlossenen Vorentwurfes müssen beachtet werden.
- Eine Erweiterung der Wohnsiedlung in westlicher Richtung muss möglich bleiben.
- Die geplante Bebauung muss einmal die Topographie und das Landschaftsbild und zum andern die ländlich geprägte Siedlungsstruktur berücksichtigen.
- Die Erschließungsstraßen und -wege sind bezüglich Trassierung und Querschnittsausbildung bedarfs- und funktionsgerecht sowie verkehrsberuhigend zu gestalten.

Hochstämmige Laubbäume entlang den Straßen und Wegen sollen den Straßenraum gliedern und damit gleichzeitig zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

- Mit einer guten und zielführenden Durchgrünung des Plangebiets sowie einer intensiven Eingrünung des vorläufigen Siedlungsrandes, soll eine landschaftsverträgliche Einbindung des Siedlungskörpers in seine Umgebung erreicht werden.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine möglichst optimale Nutzung und gute architektonische Gestaltung der Wohngebäude erlauben und dabei die heutigen Wohnbedürfnisse, gerade auch im ländlichen Raum, berücksichtigen.

#### 4. Bestand und Topographie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher keine Bebauung vorhanden, die Flächen des Plangebiets werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

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

Die Topographie des überplanten Baugeländes zeigt einen mäßig nach Norden geneigten Hang, der für eine Wohnbebauung gut geeignet ist. Das Neubaugebiet grenzt im Norden und Osten an die bestehende Wohnbebauung; im Süden steht vis-à-vis der Kellerstraße das Schulgebäude und daneben ist ein großer, gut ausgestatteter Kinderspielplatz angelegt. Im Westen begrenzt die Feldflur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die westliche Begrenzung des Geltungsbereichs tangiert direkt das Schutzgebiet des Wasserschutzzone III und es greift dort der Schutzstreifen einer elektrischen Hochspannungsleitung der ODR Ellwangen geringfügig in die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baugebiets ein.

## 5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt primär über die zentral durch das Neubaugebiet verlaufende Erschließungsstraße „A“, die die Rotachstraße (L 2385) bzw. Kurze Straße im Norden mit der Kellerstraße im Süden verbindet. Von dieser Haupterschließungsstraße führen zwei kurze Stichstraßen „B“ und „C“ sowie ein befahrbarer Weg an die westliche Geltungsbereichsgrenze, damit hier die spätere Erweiterung der Wohnsiedlung angebunden werden kann. Über diese drei Straßenstiche wird auch jeweils 1 peripher gelegener Bauplatz erreicht.

Durch die versetzt trassierte Haupterschließungsstraße wird der langgestreckte Straßenzug in einzelne Straßenräume gegliedert, die durch die straßenbegleitende Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen zusätzlich betont werden.

Die Straßen- und Wegequerschnitte wurden ihrer verkehrlichen Bedeutung entsprechend nach den derzeit maßgebenden Vorschriften und Richtlinien (EAE 85/95) bemessen und so dimensioniert, dass eine möglichst wirtschaftliche Erschließung gewährleistet ist (siehe Anlage 2: Systemschnitt der Erschließungsstraßen).

Das so gestaltete Straßennetz wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht, sorgt gleichzeitig für eine spürbare Verkehrsberuhigung und trägt ganz wesentlich zur Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes bei.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt, dem genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP Regelsweiler) entsprechend, im Mischsystem. Ebenso empfiehlt der AKP die im Bebauungsplan verlangte Regenwasserrückhaltung in Zisternen mit gedrosseltem Abfluß auf den Privatgrundstücken – bemessen für 2 m<sup>3</sup> Speicherraum je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche.

Abweichend vom AKP soll die Kanalführung allerdings so erfolgen, dass der geplante Erschließungskanal für den südlichen Teil des Plangebiets nicht zum Kanal in der Hoffeldstraße geführt, sondern an den bestehenden Kanal in der Kurze Straße angeschlossen wird. Auf die im AKP vorgesehene Auswechslung und Aufdimensionierung des bestehenden Kanals in der Kurze Straße und anschließend in der Rotachstraße kann zunächst verzichtet werden; sie wird erst notwendig, wenn weiteres Baugelände angeschlossen wird.



Zur Verringerung des Regenwasserabflusses und zur Erhaltung der Grundwasserneubildung ist die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen verbindlich im Bebauungsplan vorgeschrieben.

Sofern im Plangebiet Felddränagen verlegt sind, werden diese im Baugebiet selbst funktionslos gemacht und durch Abfangsammler am Rande des Gebiets dem nächstgelegenen Vorfluter zugeleitet. In den Abwasserkanal dürfen Dränwässer in keinem Falle eingeleitet werden.

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

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung

Den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und dem örtlichen Bedarf entsprechend ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Geplant sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser für max. II-geschossige Bebauung, wobei das mögliche 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Bewusst wurde auf eine verdichtete Bebauung (Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser) verzichtet, da hierfür in Regelsweiler kein Bedarf besteht.

Für die Wohngebäude sind steile Satteldächer mit Neigungen von 30° - 45° vorgeschrieben, die Dachaufbauten als Gauben sowie Dacheinschnitte mit einheitlicher Gestaltung und in begrenztem Umfang, entsprechend den textlichen Festsetzungen, erlauben, soweit die geschlossene Wirkung des Daches nicht darunter leidet.

Durch die vorgeschriebene äußere Gestaltung der Gebäude mit ihren rot bis braunen Ziegeldächern, entsteht, zusammen mit der verkehrsberuhigten Straßenraumgestaltung und den zwingend festgesetzten Pflanzgeboten, eine Siedlung mit hoher Wohnqualität, die sich ihrer bebauten Umgebung gut anpasst und die sich unauffällig ins Landschaftsbild einfügt.

### Flächen- und Einwohnerbilanz

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächennutzungen ausgewiesen und ist folgende Einwohnerdichte zu erwarten:

- Allgemeines Wohngebiet - WA                      1,19 ha => 82 %
- Öffentl. Verkehrsfläche                              0,26 ha => 18 %

---

Bruttobauland insgesamt	1,45 ha => 100 %
-------------------------	------------------

---

Insgesamt sind 15 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer mittleren Bauplatzgröße von ca. 775 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

- Wohneinheiten: 15 Gebäude x 1,5 WE/Gebäude = 23 WE
- Einwohner: 23 WE x 2,3 E/WE = 53 E
- Wohndichte: 53 E : 1,45 ha = 37 E/ha Bruttobauland  
53 E : 1,19 ha = 45 E/ha Nettobauland

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde bewusst verzichtet, da unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ein großer und gut möblierter Spielplatz vorhanden ist.

#### **Bodenordnung**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich teilweise bereits im Eigentum der Gemeinde Stödtlen. Soweit dies nicht der Fall ist, wird die Gemeinde das restliche Rohbauland erwerben und danach das Neubaugebiet den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechend parzellieren und erschließen. Bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. eine gesetzliche Baulandumlegung, sind daher nicht vorgesehen.

## 7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz

Im besonderen Maße muss die Bauleitplanung auch den Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigen.

Nach Einführung des § 8a BNatSchG sind die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst auf den Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Dies bedeutet, dass die Eingriffsproblematik im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu behandeln ist.

In Baden-Württemberg ist für die Durchführung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kein konkretes Verfahren vorgegeben. Es erfolgt daher eine verbal-argumentative Gegenüberstellung der Eingriffssituation und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

### **Bestandsanalyse**

Räumliche Einordnung / Boden / Wasser / Klima

Regelsweiler ist ein noch ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Stödtlen, der mit der bayerischen Gemeinde Mönchsroth zusammen eine gemeinsame Ortslage bildet. Durch den Ort führt die L 2385, die Regelsweiler mit dem klassifizierten regionalen Straßennetz verbindet.

Die Gemeinde Stödtlen gehört regional zu Ostwürttemberg und hier zum Verwaltungsraum Tannhausen, zusammen mit den Gemeinden Unterschneidheim und Tannhausen.

Das Gebiet um Regelsweiler zählt natur- und kulturräumlich zum vorderen Ries.

Beim Plangebiet handelt es sich derzeit ausschließlich um eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft, die überwiegend als Ackerland genutzt wird.

Die für den Naturhaushalt sehr wichtigen Bodenfunktionen sind hochempfindlich gegenüber einem Verlust dieser Funktionen, z.B. infolge von großflächigen Versiegelungen, die die geplante Bebauung zwangsläufig verursacht.

Altlasten oder sonstige Vorbelastungen des Bodens sind nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Es liegt am Rande der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Rotachtal“. Bereiche innerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete haben eine hohe, die angrenzenden Bereiche eine mittlere Bedeutung für die Trinkwasserversorgung.

Aufgrund der großen Entfernungen zu Siedlungsverdichtungen hat der Raum keine besondere siedlungsklimatische Bedeutung. Ebenso ist aufgrund der ländlichen Lage mit keinen negativen Einflüssen auf die Luftqualität zu rechnen; Großemittenten sind nicht vorhanden.

#### Flora / Fauna / Lebensräume

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich als Ackerland und zum geringeren Teil als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist bisher nicht bebaut und verfügt nur über einen sehr spärlichen Gehölzbestand – 4 Obstbäume in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets, von denen 2 der geplanten Bebauung zum Opfer fallen.

Nach § 24a Biotopschutzgesetz besonders geschützte Biotope sind im Bebauungsplangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen; ebenso keine Landschafts- und Naturschutzgebiete.

#### Landschaftsbild / Besiedelung / Erholung

Der Ort Regelsweiler hat sich von einem rein landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem Wohnort im ländlichen Raum entwickelt, an dessen westlichem Ortsrand eine ausgedehnte Wohnsiedlung entstanden ist. Die Siedlungsstruktur des Ortes selbst ist z.T. noch von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt, deren Umfeld immer wieder durch einzelne Wohnhäuser verdichtet wurde.

Das Bebauungsplangebiet, unmittelbar angrenzend an den westlichen Ortsrand, ist mäßig nach Norden hin geneigt.

Das Plangebiet hat keine besondere Erholungsfunktion.

### **Grünordnerische Rahmenbedingungen**

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten bzw. umzusetzen:

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Naturgut Boden:

- Festsetzen einer geringen Grundflächenzahl,
- Erhalt von Teilfunktionen des Bodens,
- Befestigung von Zufahrts- und Parkierungsflächen mit wasser-durchlässigen Belägen.

Reduzierung des Erdmassenüberschusses:

- Anhebung der Straßengradiente über bestehendes Gelände,
- Anheben der Baugrundstücke auf Straßenniveau.

Verringerung des Oberflächenwasserabflusses:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen,
- Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen.

Erhalt der lokalklimatischen Funktion:

- Lockere Bebauung zur Aufrechterhaltung der lokalklimatischen Austauschprozesse.

Eingliederung ins Landschaftsbild:

- Zur Vermeidung massiger Baukörper max. II-geschossige Bebauung und Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude,
- Innere Durchgrünung,
- Einbindung der Ortsränder durch Pflanzgebote.

### **Grünordnerische Konzeption - Maßnahmen - Ausgleich**

**Landschaftsbild**

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

Die Straßentrassen und die Gliederung der Bauquartiere orientieren sich weitgehend an der Topographie des Geländes und berücksichtigen auch die angrenzende Bebauung. So passt sich das geplante Baugebiet gut seiner natürlichen und bebauten Umgebung an und fügt sich harmonisch ins Landschaftsbild ein.

#### Innere Durchgrünung / Randeinbindung

Um eine gute Integrierung des geplanten Wohngebiets ins Landschaftsbild zu erreichen, sind eine intensive Durchgrünung des Siedlungskörpers und eine gezielte Randeingrünung unerlässlich. Zur Gliederung und Gestaltung der öffentlichen Straßenräume sind Laubbaum-Hochstämme geplant und zusätzlich Pflanzgebote durch textliche Festsetzungen festgesetzt (mind. 1 großkroniger Laubbaum je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

#### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

##### Flächenversiegelung

Durch die Erschließungsstraßen, die Gebäude und befestigte Nebenflächen wird ein erheblicher Teil der Bodenoberfläche versiegelt. Dies führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Ein gleichartiger Ausgleich wäre jedoch nur durch eine Entsiegelung bisher befestigter Flächen möglich - solche Flächen stehen aber nicht zur Verfügung.

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

##### Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses

Eine gezielte Versickerung des Dachflächenwassers auf den Grundstücken selbst ist wegen der stark bindigen Böden nicht möglich.

Geplant ist, das nicht belastete Regenwasser der Gebäudedächer in Zisternen zu speichern und gering dosiert an die Kanalisation abzugeben.

### Veränderung des Kleinklimas

Durch die Gebäude, Straßen und Wege wird das Strahlenpotential erhöht. Die zahlreichen Pflanzungen im Straßenraum und in den Hausgärten minimieren jedoch diese negativen Auswirkungen.

Außerdem ist durch die aufgelockerte Bebauung eine wesentliche Beeinträchtigung des Kleinklimas nicht zu erwarten.

### Landschaftsbild und Erholungsfreiraum

Durch die Orientierung der Bebauung an der Topographie sowie durch die geplante intensive innere Durchgrünung und Randeinbindung mit hochstämmigen Bäumen, Strauch- und Buschgruppen fügt sich die geplante Wohnsiedlung gut in die Landschaft ein, so dass keine negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben.

### Fazit

Durch die geplante Bebauung wird ein erheblicher Teil der Bodenoberfläche versiegelt.

Die geplanten zahlreichen Grünstrukturen im und am Rande des geplanten Wohngebiets (41 Obst- bzw. Laubbaum-Hochstämme und 125 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 Baugebieterschließungen 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 Erschließungsstraßen wurden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert sowie die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen verlangt.
- Durch die Anhebung der Straßengradienten 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.

## 8. Abwägungsgebot

Es hat bislang bereits eine sehr intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen stattgefunden, insbesondere bei den Beratungen in den kommunalen Gremien und bei Gesprächen mit den Grundstückseigentümern.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

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

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

## 9. Kostenschätzung

Bei der Erschließung des geplanten Neubaugebiets „Straßenfeld III“ 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.

Der Kostenschätzung liegt die entwurfsmäßige Planung der Verkehrsanlagen sowie die vorentwurfsmäßige Planung der Kanalisation und Wasserversorgung zugrunde.

### **Straßenbau** incl. Beleuchtung und Bepflanzung

- Straßen und Wege ca. 2650 m <sup>2</sup> à 220,-- DM	583.000,-- DM
---	---------------

### **Kanalisation**

- Mischwasserkanal DN 300 – DN 400 ca. 300 m à 700,-- DM	210.000,-- DM
---	---------------

### **Wasserversorgung** DN 100

ca. 310 m à 375,-- DM	116.250,-- DM
-----------------------	---------------

### **Sonstiges und Unvorhergesehenes**

und zur Rundung	pauschal	15.750,-- DM
-----------------	----------	--------------

---

**Zu erwartende Erschließungskosten insgesamt ca. 925.000,-- DM**

---



**EILER**

Anlage 1

Gemeinde Stöttlen - Ostalbkreis

**Bauliche Erweiterung  
REGELSWELLER**

**LAGEPLAN**

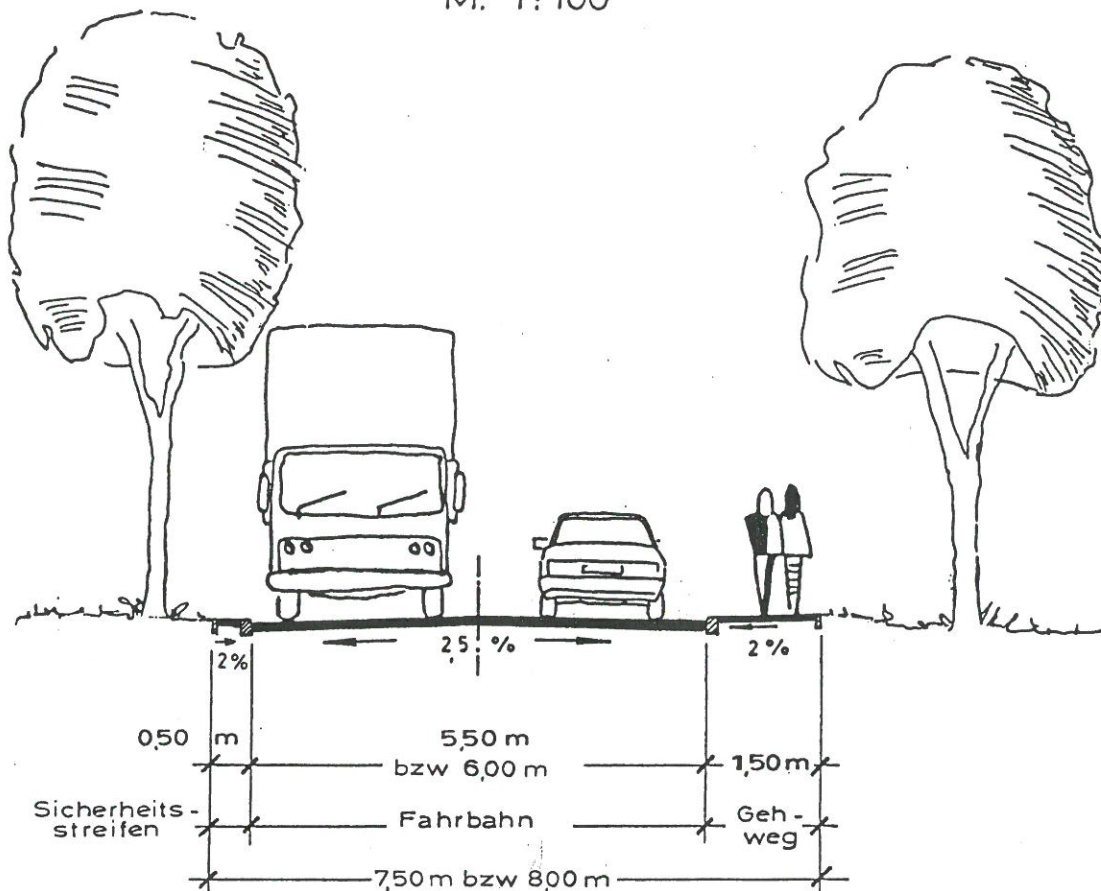
M. 1: 2000



	<b>Ingenieurbüro Grimm</b> Baumeister Dr. E. Grimm (DPOB 1919) 7830 Ellwangen/Jagst	bearbeitet gezeichnet geprüft	M. 1: 2000 06.11.2000 
	GR		06.11.2000
	06.11.2000		06.11.2000

## Systemschnitt der Erschließungsstraßen

M. 1:100







Befestigung i.d.R.	Fahrbahn	Gehweg bzw. Sicherheitsstreifen
Komb. Frostschutz-Tragschicht 0/56 mm	43 cm	24,5 cm
Bitum. Tragschicht 0/32 mm	8 cm	8,0 cm
Asphalt-Deckschicht 0/8 mm	4 cm	
Asphalt-Deckschicht 0/5 mm		2,5 cm
Gesamtdicke	55 cm	35,0 cm




Gefertigt:

Ingenieurbüro Grimm + Partner  
73479 Ellwangen (Jagst)

Höhen über NN  
im neuen System

Datum	Ergänzung bzw. Änderung	gezeichnet	geprüft
		<b>Ingenieurbüro Grimm + Partner</b> Dresdener Str. 8 73479 Ellwangen Tel. (07961) 9023-0 FAX 52498	
Bauherr: <b>Gemeinde Stöttlen</b> ● <b>Ostalbkreis</b>		Anlage: <b>3.1</b>	
Projekt: <b>Bebauungsplan "STRASSENFELD III"</b> in Regelsweiler		bearb.: Apr.00	St
		gez.: Apr.00	St
		gepr.: Apr.00	<i>Pa.</i>
Plan: <b>Höhenplan Straße "A" (Achse 2)</b>		Maßstab: <b>1:1000/100</b>	
Aufgestellt: Ellwangen, den 12. 04. 2000  Ingenieurbüro Grimm + Partner		Anerkannt: Stöttlen, den <b>28.07.2000</b>  Bürgermeister 	
		Auftrags-Nr. <b>042/99</b>	
		Zeichnungs-Nr.	
		Format 0.68 m x 0.297 m	
		Fläche: 0.20 m <sup>2</sup>	

Höhen über NN  
im neuen System

Datum	Ergänzung bzw. Änderung	gezeichnet	geprüft
		<b>Ingenieurbüro Grimm + Partner</b> Dresdener Str. 8 73479 Ellwangen Tel. (07961) 9023-0 FAX 52498	
Bauherr: Gemeinde Stöttlen ● Ostalbkreis		Anlage: <b>3.2</b>	
Projekt: Bebauungsplan "STRASSENFELD III" in Regelsweiler		bearb.: Apr.00 St	Datum Name
		gez.: Apr.00 St	
		gepr.: Apr.00 <i>Ap</i>	
Plan: Höhenplan Straße "B" und "C" (Achse 3 u. 4)		Maßstab: <b>1:1000/100</b>	
Aufgestellt: Ellwangen, den 12. 04. 2000   Ingenieurbüro Grimm + Partner		Anerkannt: Stöttlen, den 28.07.2000  Bürgermeister <i>[Signature]</i>	
		Auftrags-Nr. <b>042/99</b>	
		Zeichnungs-Nr.	
		Format 0.77 m x 0.297 m	
		Fläche: 0.23 m <sup>2</sup>	