



Gemeinde  
STÖTTLEN  
Ostalbkreis

Beil. II zur Satzungs-  
genehmigung  
vom 30. 10. 86. Nr. IV/41-621 41

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG  
BEBAUUNGSPLAN  
"WEIHERÄCKER UND HIRTENÄCKER III"

## LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden des Ortes Stöttlen, direkt angrenzend an das bestehende Wohnbaugebiet "Weiheräcker und Hirtenäcker II".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

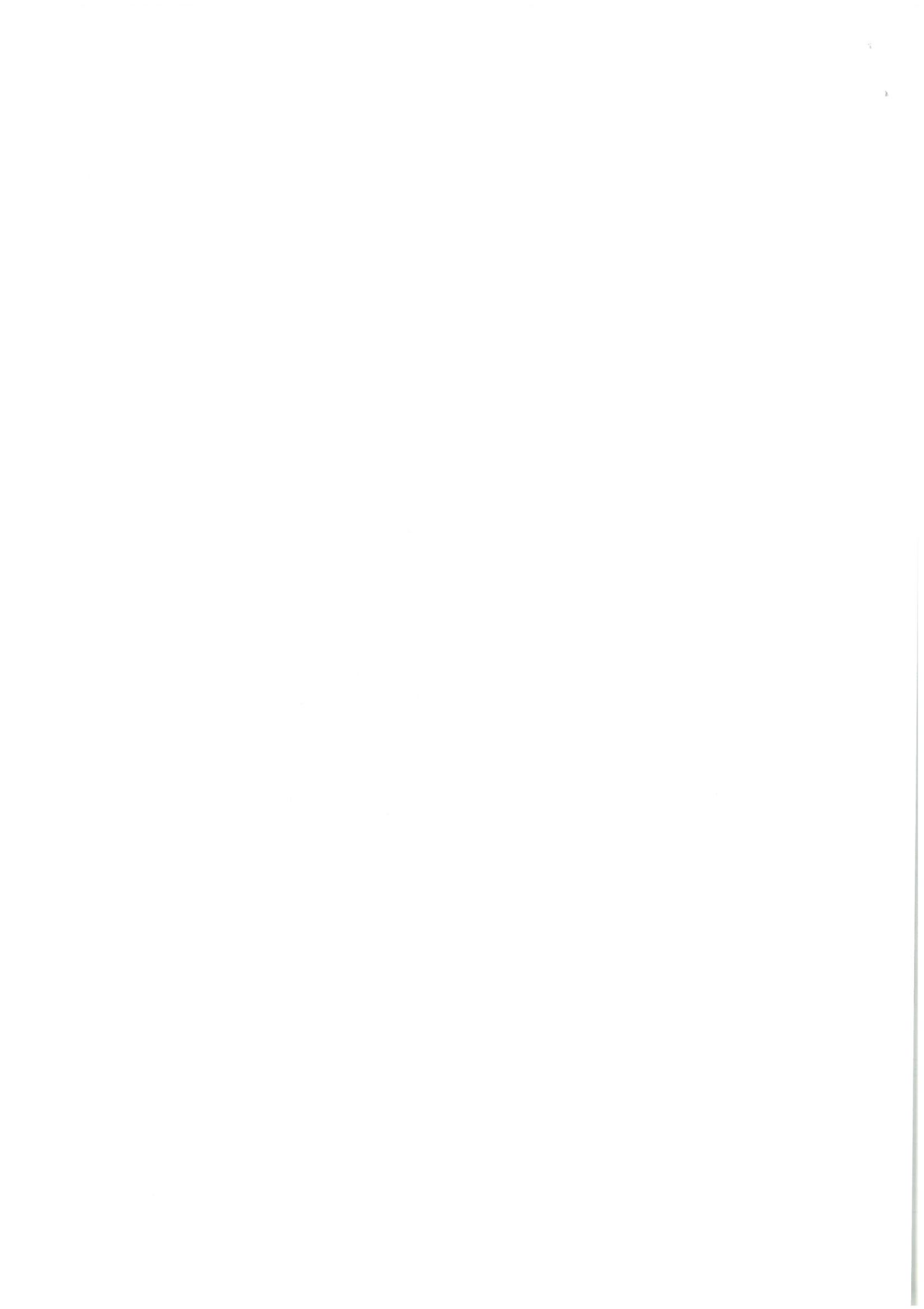
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flstcke. Nr.: 188, 190 (Feldweg), 140, 139, 138, 137;
- im Osten durch den Feldweg Flstck. Nr. 459;
- im Süden durch den Feldweg Flstck. Nr. 191 und
- im Westen durch den Feldweg Flstck. Nr. 190, die südliche Grenze des Feldwegs Flstck. Nr. 200 und eine geplante Grenze, die in etwa mittig durch das Flstck. Nr. 188 verläuft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flstcke. Nr.: 188 (teilweise), 190 (Feldweg, teilweise), 140 (teilweise), 139, 138 und 137.

## EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG - BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tannhausen - Unterschneidheim - Stöttlen wird der Bebauungsplan bezüglich Lage, Ausdehnung und Nutzungsart berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wurde aus einer generellen Bebauungskonzeption entwickelt, die die bauliche Entwicklung von



Stöttlen für einen überschaubaren Zeitraum zeigt und für die Neuzuteilung im Rahmen der Flurbereinigung Stöttlen ausgearbeitet wurde.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder Baulinienpläne vorhanden.

Planungsrechtlich liegt das Plangebiet ausschließlich im Außenbereich i.S. von § 35 BBauG.

#### ERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANAUFGSTELLUNG

In Stöttlen stehen, insbesondere für den Eigenbedarf, nicht mehr genügend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Es besteht daher eine zwingende Notwendigkeit geeignetes Wohnbauland auszuweisen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes will die Gemeinde die Nachfrage nach Bauplätzen für eine Wohnbebauung befriedigen und einer Abwanderung von Bauwilligen entgegenwirken.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan durch rechtsverbindliche Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und er bildet zudem die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie: Grunderwerb und Erschließung.

## TOPOGRAPHIE, BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Vom Planfertiger wurde die Topographie örtlich exakt eingemessen und in einem Höhenlinienplan dargestellt, der in den Lageplan zum Bebauungsplan eingearbeitet ist.

Das Plangebiet zeigt eine nahezu ebene Fläche, die nur leicht nach Norden hin geneigt ist. Höhenmäßig liegt das Gelände zwischen N 476 m und N 478 m ü. NN.

Im Plangebiet ist bisher keinerlei Bebauung vorhanden - die Fläche wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt das Bebauungsplangebiet an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan "Weiheräcker und Hirtenäcker II" (genehmigt vom 03.02.1982 Nr. 612.21). Sonst umgibt die freie Feldflur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Südosten ist das Plangebiet nur durch den Feldweg Flstck.Nr. 459 vom Waldrand getrennt.

## ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine geplante Verbindungsstraße zwischen der Blumenstraße im Nordwesten und der Rosenstraße im Nordosten. Im Westen und Osten führen zwei Stichstraßen an die südliche Geltungsbereichsgrenze, um eine künftige Erweiterung des Baugebiets in diese Richtung zu garantieren.

Die Querschnitte der Erschließungsstraßen sind nach den derzeit geltenden Vorschriften und Richtlinien (EAE-85)

so bemessen, daß sie auch einer wirtschaftlichen Erschließung des Baugebiets Rechnung tragen.

Die Abwasserbeseitigung ist, entsprechend dem allgemeinen Kanalisationsplan, im Trennsystem geplant. Das Bebauungsplangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten Kanalisationsplanes berücksichtigt.

Die Wasser- und Stromversorgung sind über die bestehenden Ortsnetze gewährleistet, die dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert werden.

## BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG, BODENORDNUNG

Das Bebauungsplangebiet wird, dem nördlich angrenzenden Wohnbaugebiet entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Geplant sind 14 max. 2-geschossige Wohngebäude, wobei die Gebäudehöhe mit max. 3,75 m und die Dachneigung mit max. 40° so festgesetzt sind, daß ein mögliches 2. Geschoß im Dachraum liegen muß.

Im Südosten des Plangebiets soll ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz angelegt werden, der über einen Fußweg sowohl an das Straßennetz der geplanten und bestehenden Wohnsiedlung, als auch an das Feldwegenetz angeschlossen ist.

Die Eingrünung des Wohngebiets besorgen zahlreiche hochstämmige, einheimische Laubbäume, die, insbesondere straßenbegleitend, auf privaten und öffentlichen Flächen als Pflanzgebote festgesetzt wurden. Neben einer positiven Einbindung der Siedlung in die Landschaft sollen diese Anpflanzungen auch zur Straßenraumgestaltung und damit Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

Flächenbilanz	Netto-Fläche ca.	v.H. der Gesamt- fläche ca.
Allgem. Wohngeb. (WA)	1,32 ha	79,9 %
Öffentl. Verkehrsfläche	0,25 ha	15,2 %
Kinderspielplatz	0,08 ha	4,9 %
Gesamtgebiet	1,65 ha	100,0 %

Die Gemeinde beabsichtigt das Rohbauland insgesamt zu erwerben und die Baugrundstücke nach der Erschließung zu veräußern, sodaß keine besondere Maßnahmen der Bodenordnung notwendig sind.

#### ABWÄGUNGSGEBOT, KOSTENSCHÄTZUNG

Die Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, wie:

- Erfordernis von Wohnbauflächen,
- landwirtschaftliche Belange und Landverbrauch,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- sowie private Interessen,

hat bislang sowohl durch Verhandlungen und Anhörung verschiedener Träger öffentlicher Belange sowie Grundstückseigentümer, als auch in den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

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

Bei der Erschließung des Baugebiets ist überschlägig mit folgenden Kosten zu rechnen (ohne Grunderwerb):

- Straßenbau incl. Beleuchtung	ca. = 300.000,-- DM
- Kanalisation und Wasserversorgung	ca. = 250.000,-- DM
- Bepflanzung und Sonstiges	ca. = 25.000,-- DM
<hr/>	
Insgesamt	ca. = 575.000,-- DM
=====	

## ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zum Bebauungsplan sollten als Träger öffentlicher Belange mind. folgende Behörden und Stellen gehört werden:

- Landratsamt Ostalbkreis, Aalen,  
Untere Naturschutzbehörde  
Kreisbaumeisterstelle  
Umweltschutzamt
- Straßenbauamt Ellwangen
- Wasserwirtschaftsamt Ellwangen
- Flurbereinigungsamt Ellwangen
- Staatliches Forstamt Ellwangen
- Überlandwerk Jagstkreis AG, Ellwangen
- Staatliches Gesundheitsamt Aalen
- Staatliches Vermessungsamt Aalen
- Landwirtschaftsamt Aalen
- Verwaltungsgemeinschaft Tannhausen - Unterschneidheim  
- Stöttlen
- Regionalverband Ostwürttemberg Schwäb. Gmünd
- Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart
- Fernmeldeamt Schwäb. Hall

**Aufgestellt:**

Ellwangen, den 10.03.1986

INGENIEURBÜRO GRIMM



**Anerkannt:**

Stöttlen, den 10.10.1986

BÜRGERMEISTERAMT

Bürgermeister

