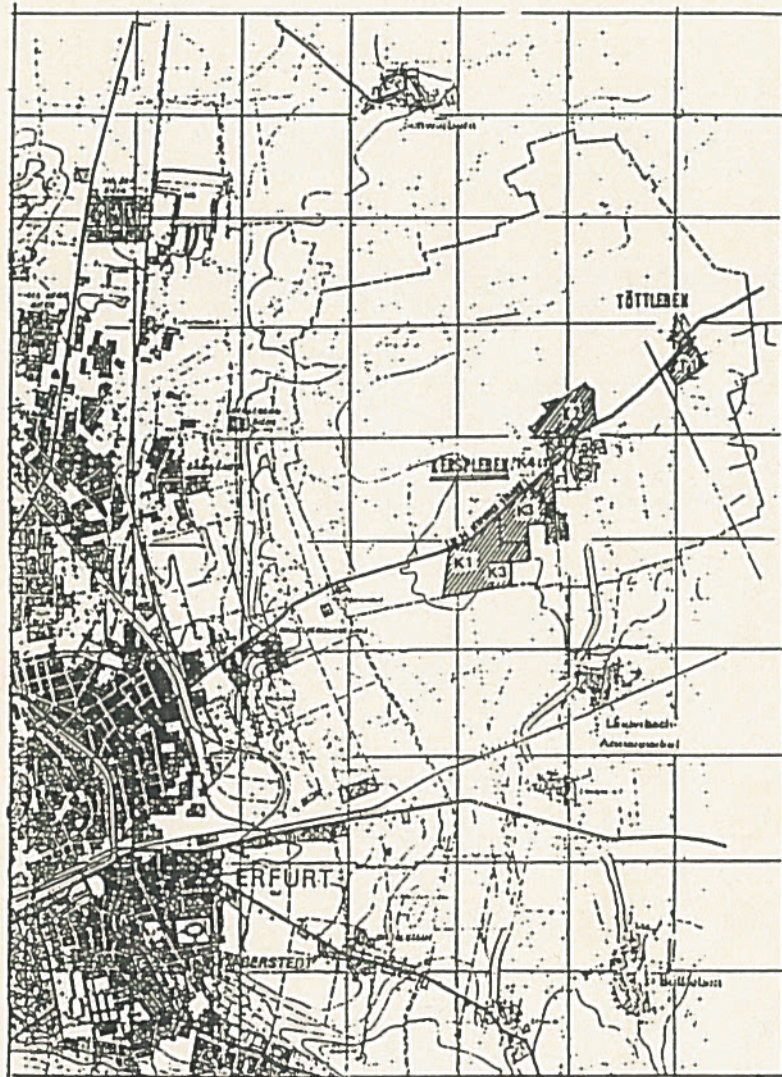


GEMEINDE KERSPLEBEN



ÜBERSICHTSPLAN IM MASSTAB 1:70000

Ausfertigung:		Erfurt, den 27.09.1994
M. Ruge Oberbürgermeister		

BEBAUUNGSPLAN - K 3

1. PLANERISCHE VORGABEN

- Planungsanlaß und Planungsziel -

Wie der für den Bebauungsplan gewählte Name schon aussagt, hat dieser Bebauungsplan eine Vorgeschichte. Er ist als eine Weiterentwicklung des ersten von der Gemeinde Kerspleben beschlossenen Bebauungsplanes K 1 "Unter'm Fichtenwege I" zu sehen.

Nach der Wiedervereinigung war es mit das wichtigste Anliegen der Gemeinde, Voraussetzungen zur Erstellung neuer Arbeitsplätze und von Einrichtungen zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung zu schaffen.

Am 16.08.1990 beschloß der Rat der Gemeinde Kerspleben für das ganze Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan (FNP) aufzustellen.

Da die Gemeinde sich nicht in der Lage sah, ohne fremde Hilfe die anstehenden Planungsprobleme zu lösen, beauftragte sie mit der Bauleitplanung das Planungsbüro ARCHITEKTEN + INGENIEURE in 5760 Arnsberg 1, sie wurde ausgeführt durch Dipl.- Ing. F. Babendreyer, BDR.i.R. -

In Zusammenhang mit einem Förderungsantrag zur Erschließung eines Gewerbegebietes wurde, nachdem mit Bewilligungsbescheid vom 28.12.1990 eine Zuwendung in Höhe von 4.356.000,-- Dm gewährt wurde, am 09.01.1991 der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die im FNP hierfür vorgesehene Gewerbefläche gefaßt.

Zur Sicherung der Bauleitplanung für den I. und weitere Bauabschnitte erließ die Gemeinde darüber hinaus eine Veränderungs-sperre und beschloß eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB.

Das I. Bauleitplanverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluß durchgeführt.

Veranlaßt durch

- Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, eingegangen nach Offenlegung und Satzungsbeschluß;
- Abstimmung mit der Regionalplanung;

erfolgte eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes mit reduziertem Geltungsbereich, dem Plan K 1 "Unter'm Fichtenwege I"

Der 1. Offenlegung des Bebauungsplanes lag eine überplante Fläche von rund 52 ha zugrunde.

Das Gebiet des flächenmäßig reduzierten Bebauungsplanes K 1 "I" umfaßte die ursprünglich vorgesehenen 1 ten und 2 ten Erschließungsabschnitte in einer Größe von knapp 30 ha Nettobaufläche.

Die verbleibenden Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Unter'm Fichtenwege" sollten erst bei erkennbarem Bedarf, in einem nachfolgenden Bauleitplanverfahren, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Für die erschließungstechnischen Untersuchungen des Plangebietes "Unter'm Fichtenwege I" zur Dimensionierung und Trassierung von Versorgungsleitungen, Straßenführungen etc. wurden jedoch die zukünftigen Entwässerungs- und Erschließungsmöglichkeiten bereits weitgehendst berücksichtigt und in diesem Plan bereits nachrichtlich dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde genehmigt und ist seit 1992 rechtskräftig.

In der Zwischenzeit - bis zum Aufstellungsbeschluß am 29.07.93. für den weiterführenden Bebauungsplan K 3 "Unter'm Fichtenwege II" - wurden die Ziele des 1 ten Bebauungsplanes nahezu verwirklicht! -

- Die im Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke sind von der Gemeinde Kerspleben überwiegend erworben und nach eingehender Prüfung der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe neu parzelliert und an die Bewerber weiterveräußert worden.
- Die von der Gemeinde vorzunehmenden Erschließungsaufgaben wurden bis auf geringe Teilbereiche, wie z.Bsp. letzte Decken bei den Straßenbaumaßnahmen, durch die von der Gemeinde beauftragten Firmen durchgeführt.
Durch Versorgungsunternehmen ist elektrische Energie sowie Gas herangeführt, desgleichen durch die Telekom eine ausreichende Versorgung für Fernsprechanchlüsse sichergestellt worden.
- Im Plangebiet K 1 herrscht eine lebhaftere Bautätigkeit! - Bis auf geringe Teile dürften bis Ende 1994 die Hochbaumaßnahmen auf allen Grundstücken begonnen, auf den meisten abgeschlossen sein ! -
- Mehrere an der Plangebietsgrenze liegende Gewerbebetriebe sind an angrenzenden, noch im Außenbereich liegenden Flächen, zur Betriebserweiterung und -entwicklung sehr interessiert und bemühen sich um einen Erwerb bei der Gemeinde ! -
- Einige, anteilmäßig geringfügige Flächen in den Teilgebieten 9 + 10 des Bebauungsplanes K 1 "Unter'm Fichtenwege I", befinden sich noch in Privatbesitz.
Ihre Eigentümer möchten ihre Grundstücke, die zwischen der Haupteerschließungsstraße, dem "Neuen Arnstädter Weg" und dem Landwirtschaftlichen Weg, dem "Alten Arnstädter Weg" im vorgesehenen Plangebiet K 3 liegen, nur in Gesamtheit, zum Zwecke der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stellen und veräußern. - Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Restflächen ist unwirtschaftlich! -
- Es gibt noch eine Vielzahl von ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden für diese Grundstücke !

Vorgenannte Gründe und um den Wünschen von bereits vorhandenen und noch ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben nachkommen zu können, sind für die Gemeinde der Anlaß, eine Realisierung der ursprünglichen Grundplanung des Gewerbegebietes umgehend in die Wege zu leiten!

Andere Gesichtspunkte, welche die Gemeinde Kerspleben zur Aufstellung des Bebauungsplanes K 3 veranlassen, sind :

- eine notwendig werdende Umleitung des Verkehrs aus dem Gelände der vormaligen LPG, der jetzt noch durch den dichtbesiedelten Ortskern verläuft.
Der neue Anschluß soll über die Anschlußstelle des Gewerbegebietes an die LIO 55 erfolgen.
- vorsorgliche planungsrechtliche Sicherung von Grundstücken für eine möglicherweise erforderlich werdende Erweiterung des Schul - und Sportgeländes;
- und, Erstellung eines notwendigen neuen Stützpunktes für die Feuerwehr in Nähe des neuen Gewerbegebietes.

1.2 Landschaftlich-topographische und landschaftsökologische Situation

Beim Plangebiet handelt es sich um ein von Südwesten nach Nordosten sehr schwach geneigtes, kaum bewegtes Gelände mit einer maximalen Höhendifferenz von ca 6 m. - 190 m ü.NN im Bereich des Sportplatzes, etwa 201 m ü.NN am höchsten Punkt des Gewerbegebietes, Entfernung zwischen beiden Punkten ca 1,2km, gemessen in Luftlinie. -Die zukünftigen gewerblichen Flächen liegen oberhalb der 197 m Höhenlinie.

Bei den noch un bebauten Flächen des Gebietes überwiegen Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von ca 10,5 ha.
Bis auf die Grünflächen im Sport- und Schulbereich können nur die beiden Hausgärten der Wohnbaugrundstücke und eine gartenmäßig genutzte Fläche Flurstück 1031 mit 3.535 qm) in einem Biotopkataster als Grünfläche bezeichnet werden. Hinzu kommen noch Straßenränder entlang der LIO 55 .

2. A B G R E N Z U N G des P L A N G E B I E T E S

" Unter'm Fichtenwege II "

Das Plangebiet umfaßt "zwei Teilbereiche " und ist auf zwei Plänen dargestellt.

2.1 Abgrenzung des Teilbereiches 1

- im Nordwesten, - durch die Nordwestseite der LIO 55
- die Nordgrenze des Schulsportgeländes
- im Osten - entlang der Ostgrenze des Sportgeländes
- " " " des Flurstückes 485 d
der Flur 4
- " " " der Wegeparzelle 482
der Flur 3
- " " " der Wegeparzelle 506
der Flur 4
(Alter Arnstädter Weg)
- im Süden - " " Südgrenze des Flurstückes 487
der Flur 4
- " der Plangebietsgrenze des Bebauungs=
planes K1 "Unter'm Fichtenwege I "
- im Westen - " der Plangebietsgrenze des Bebauungs=
planes K1 "Unter'm Fichtenwege I "

2.2 Abgrenzung des Teilbereiches 2

- im Norden - entlang der Plangebietsgrenze des Bebauungs=
planes K1 " Unter'm Fichtenwege I "
Teilgebiet (TG) 5 und 11
- im Westen - entlang der Plangebietsgrenze des Bebauungs=
planes K 1- Teilgebiet 8 -
- im Süden - entlang der Gemarkungsgrenze
- im Osten - entlang der Ostgrenze des "Neuen Arnstädter
Weges"

3. B E L A N G E der L A N D E S P L A N U N G

- L a g e i m R a u m -

Das Land Thüringen hat mit dem Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPLG) vom 17. Juli 1991 die Rechtsgrundlagen für die Landes- und Regionalplanung festgelegt.

Nach § 4 Abs. 1, Satz 1 des ThLPLG wird Thüringen in die Planungsregionen Nord-, Mittel-, Ost- und Südthüringen eingeteilt.

K e r s p l e b e n gehört zur Planungsregion MITTELTHÜRINGEN.

Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an das OBERZENTRUM, die Landeshauptstadt E r f u r t.

Nach dem REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN MITTELTHÜRINGEN. gehört Kerspleben nach der Raumstruktur zum "Verdichtungsraum Erfurt".

Die Potenzen des Verdichtungsraumes sollen genutzt und ausgebaut werden, um Entwicklungsimpulse für die übrigen Teilräume der Planungsregion auszulösen. (x)

3.1 Orte mit besonderen Ordnungs- und Entwicklungsaufgaben

Im Landesentwicklungsprogramm, Teil A, Abschnitt 2.4 sind die Aufgaben der "Orte mit besonderen Ordnungs- und Entwicklungsaufgaben" allgemein wie folgt festgelegt:

"Diese Orte ergänzen das zentralörtliche System. Sie sollen über ihre Eigenentwicklung hinausgehende Aufgaben wahrnehmen und damit zur räumlichen Stabilisierung und Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur beitragen. Sie sind in den Regionalen Raumordnungsplänen auszuweisen."

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist eine Doppelausweisung von Orten als "Ort mit Gewerbefunktion" und "Ort mit Wohnfunktion" möglich.

Nach dem Entwurf zum "Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen" gehört die Gemeinde K e r s p l e b e n zu dieser Kategorie.

Orte mit Gewerbefunktion

" In diesen Orten sollen unter Beachtung der Standortvoraussetzungen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Größe der Siedlung und des Einzugsbereiches vorrangig Gewerbeflächen angeboten werden. "

"Mit der Festlegung der Zentralen Orte und weiterer Orte als Orte mit Gewerbefunktion wird dem Arbeitsplätzebedarf im Ländlichen Raum entsprochen, und es wird eine Konzentration der neu zu schaffenden Arbeitsstätten in den vorhandenen Bevölkerungsschwerpunkten im Ländlichen Raum erzielt."

Orte mit Wohnfunktion

" geeignete Orte für die Ausweisung als "Orte mit Wohnfunktion" :

" die Verbindung mit der Schaffung raumbedeutender Gewerbestandorte geeignet sind, über ihren örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, soweit der Gewerbestandort wesentlichen Wohnungsbedarf auslöst. Hierbei sollen durch die Nähe von Arbeitsplätzen und Wohngebieten die Berufsverkehrsströme reduziert werden. "

3.2 Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Bereits im Frühstadium der Planungsarbeiten erfolgte am 27.04.93. eine Abstimmung mit der Regionalplanung und der Höheren Bauaufsicht beim Landesverwaltungsamt in Weimar über die ersten Vorstudien des geplanten Bebauungsplanes K 3.

Mit der Stellungnahme vom 26.11.1993 kommt die Regionalplanung zu nachfolgender Aussage:

" Die Planungsabsichten entsprechen den Zielvorstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Mit der nunmehr eingereichten Planung soll für die restlichen Flächen des insgesamt ca 52 ha großen Gewerbegebietes Kerspleben Baurecht geschaffen werden. Nach vollständiger Vergabe aller im Gewerbegebiet "Unter'm Fichtenweg I" verfügbaren Bauflächen besteht aufgrund einer Vielzahl weiterer ansiedlungswilliger Gewerbetreibenden dieses Erfordernis.

Aus regionalplanerischer Sicht wurde bereits der überörtlichen Gewerbeentwicklung am vorgenannten Standort grundsätzlich zugestimmt.

Die Gemeinde Kerspleben ist im Nahbereich des Oberzentrums Erfurt in den in Aufstellung befindlichen Zielen regionalplanerisch als gewerblicher Entwicklungsort vorgesehen. Mit der abschnittswisen Erschließung und Bebauung, dokumentiert in einzelnen Bebauungsplänen, soll eine organische Entwicklung gewährleistet und eine Zersiedlung vermieden werden.

Diesen Zielstellungen wurde mit der bisherigen Umsetzung des Gewerbegebietes Rechnung getragen. Es kann festgestellt werden, daß die Planungsabsichten mit den Zielen der Landesplanung und den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 2 (1) ThLPlG sowie mit den in Aufstellung befindlichen regionalplanerischen Zielen in Übereinstimmung stehen!

Dem Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung folgender Hinweise zugestimmt:

1. Die Umsetzung des 3. Abschnitts des Gewerbegebietes "Unter'm Fichtenweg" ist ebenso wie die Bauabschnitte 1 und 2 unter dem Aspekten einer organischen Entwicklung vorzunehmen.

2. Die planungsrechtliche Sicherung der auf der Zwischenfläche Gewerbegebiet - Ortsbebauung liegenden Baulichkeiten (Schule, Sportplatz, Wohnbebauung) sowie die geordnete Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtungen findet grundsätzlich die Zustimmung.
Die geplante Schulerweiterung ist mit der Schulnetzplanung des Landes Thüringen in Übereinstimmung zu bringen. Mit der Abteilung Schule des LVWA ist dazu eine Abstimmung zu führen.
3. Die beabsichtigte Ergänzung der östlich des Geltungsbereiches liegenden Wohnbebauung ist der Strukturierung, Gliederung und baulichen Gestaltung dieser anzupassen.
4. In Abstimmung mit dem Referat Immissionsschutz des LVWA sind die durch das GE/GI Gebiet möglichen Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung zu prüfen. Eventl. diesbezüglich erforderliche Auflagen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.
5. Weitere Abstimmungserfordernisse ergeben sich aufgrund der Berührungspunkte mit dem Thüringer Straßenbauamt., dem Bergamt und der Landesanstalt für Bodenforschung Weimar sowie den Versorgungsbetrieben.

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

4.1 Allgemein

Die Grundzüge der Planung orientieren sich bezüglich der Gewerbegebietsausweisung am rechtskräftigen Bebauungsplan K 1 "Unter'm Fichtenweg I", im übrigen an den Darstellungen des von der Gemeindevertretung Kerspleben 1992 beschlossenen Flächennutzungsplanes (FNP), welcher dem Landesverwaltungsamt in Weimar zur Genehmigung vorgelegt wurde.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrliche Konzeption

Überörtliche Anbindung

Überörtlich ist die Gemeinde Kerspleben verkehrsmäßig sehr günstig angebunden. Mit Erfurt ist sie direkt durch die LIO 55 verbunden, die weiter in östlicher Richtung nach Leipzig führt.

Etwa 12 km südlich von Kerspleben verläuft eine der großen Überregionalen Verkehrsachsen, die Autobahn A 4 von Eisenach in Richtung Dresden.

Im Stadium der Vorplanung befindet sich z.Zt. eine Osttangente an der Landeshauptstadt Erfurt. Aufgabe dieser Straße (LIO 52 neu) ist die Anbindung des Güterverkehrszentrum (GVZ) in Linderbach-Azmannsdorf und der Gewerbegebiete im Osten der Stadt Erfurt an die neu zu bauende A 81 und die A 4. In etwa 1 km Entfernung von der Anbindung des Gewerbegebietes an die LIO 55 wird die geplante "LIO 52 neu" dieselbe kreuzen.

Durch die Osttangente von Erfurt erhält das Gewerbegebiet zukünftig eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz!

Mit der Fertigstellung dieser Straße wird es durch die Verknüpfung mit der B 7, die nördlich derselben parallel verläuft, zu einer weiteren Verkehrsverbesserung kommen.

Von indirekter Bedeutung ist, bei Realisierung der Planung, auch eine neue Eisenbahntrasse. Zur Zeit läuft eine Untersuchung über eine ICE - TRASSE, welche in der Planungsregion Mittelthüringen das Gemeindegebiet Kerspleben in ca 1 km Abstand in West - Ost - Richtung tangieren wird. Die Stadt Erfurt wäre hierfür die nächste Bahnstation.

4.2.2 Abwasserbeseitigung

Vorhandene Abwassersituation

Die Gemeinde Kerspleben ist zur Zeit noch nicht an eine Kläranlage angeschlossen. Eine Kläranlage für die Gemeinde Kerspleben für 4000 EGW ist jedoch genehmigt und befindet sich im Bau. Die Fertigstellung wird noch im I. Quartal 1994 erfolgen.

Angeschlossen werden an die Kläranlage Töttleben:

- das Gewerbegebiet "Unter'm Fichtenweg",
- die Ortslagen Kerspleben und Töttleben ,
- die neu geplanten Wohngebiete
K 2 "Am neuen Schwerborner Weg" im Ortsteil Kerspleben,
T 1 "Töttleben Süd" im Ortsteil Töttleben

Durch die Fertigstellung der Kläranlage Töttleben ist die Abwasserbeseitigung generell gesichert!

Abwasserableitung und -behandlung

Die Entwässerung des B-Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser gelangt über die neu zu verlegenden Kanäle teilweise in das bestehende Schmutzwassernetz des Gewerbegebietes K 1 "Unter'm Fichtenweg", teilweise in den zur Kläranlage Töttleben führenden Schmutzwassersammler, der in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes verläuft. Das Schmutzwasser wird in der dann fertiggestellten Kläranlage Töttleben vollbiologisch gereinigt.

Das anfallende Regenwasser gelangt über neu zu verlegende Kanäle teilweise in das bestehende Regenwassernetz des Gewerbegebietes K 1 "Unter'm Fichtenweg", teilweise in das bestehende Kanalnetz der Ortslage Kerspleben. Zur Entlastung des Kanals wird festgelegt, daß das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen weitestgehend auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und einer geeigneten Brauchwassernutzung zuzuführen ist oder zu versickern hat.

Für die Ortslagen ist ebenfalls das Trennsystem vorgesehen.

Der Transportsammler durch den Ort ist bereits fertiggestellt. Am Sammler bis zur Kläranlage wird noch gebaut, auch er ist in Kürze aufnahmebereit.

4.2.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Kerspleben ist Rechtsträger der Wasserversorgung in der Gemarkung Kerspleben.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Anschluß an das vorhandene Netz, in Höhe Erfurter Straße Ortseingang Kerspleben. Die Trinkwasserzuführung erfolgt durch eine Leitung DN 150 mit ND 4,5 atü zum Gewerbegebiet.

Innere Erschließung

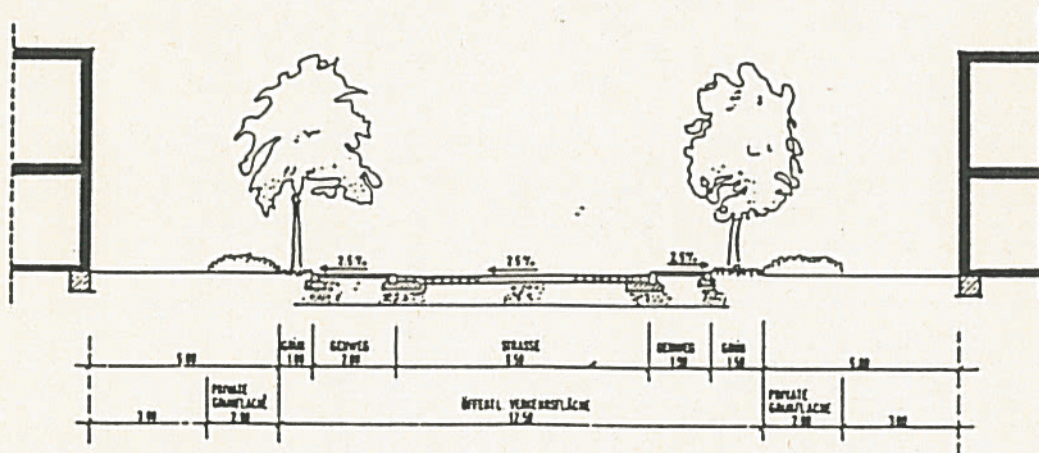
Neben den neuen gewerblichen Flächen soll auch der Bereich mit den Gebäuden der vormaligen LPG direkter an die LIO 55 angebunden werden.

Bisher führt dieser Verkehr mitten durch die vornehmlich zu Wohnzwecken genutzte bebaute Ortslage. Durch eine Anbindung über das Gewerbegebiet soll der Ortskern von diesem, z. Teil Schwerlastverkehr, entlastet werden. Hierfür ist der Bau einer neuen Straße erforderlich.

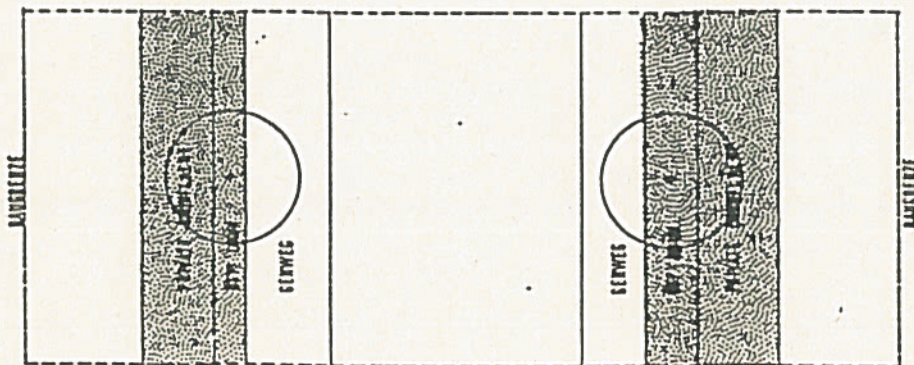
Beabsichtigt ist, die verbleibende Straßenparzelle für den Schwerlastverkehr zu sperren, als "Mischfläche" auszubauen, sie dann vorwiegend dem Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr zu widmen.

Bei der Konzipierung der öffentlichen Verkehrsflächen und der zugehörigen Straßenquerprofile wurden die Ausbauelemente aus dem Bebauungsplan K 1 übernommen.

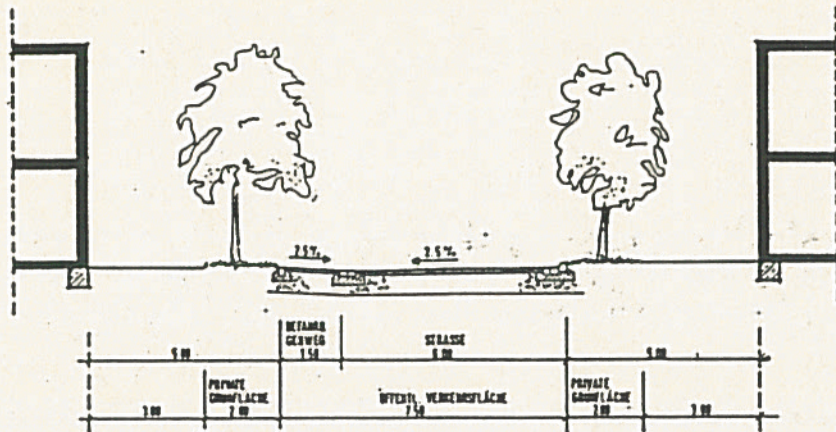
Für die innere Haupterschließungsstraße wurde der "TYP II Nebenerschließungsstraße" übernommen, für die übrigen der TYP III.



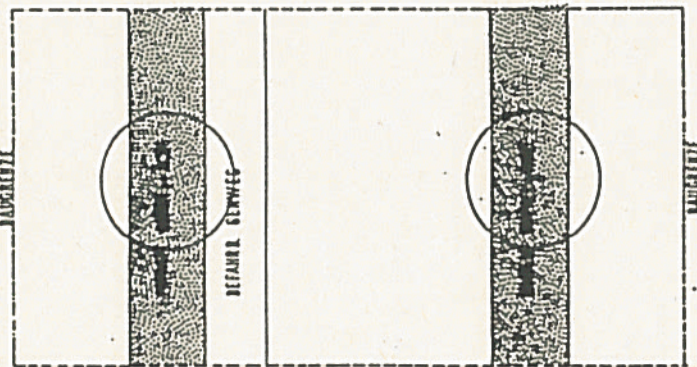
TYP II NEBENERSCHLISSUNGSSTRASSE



Die Anschlußmöglichkeiten des Bebauungsplanes K 1 berücksichtigen auch andere Erschließungsanlagen wie Be- und Entwässerung.



TYP III NEBENERSCHLISSUNGSSTRASSE



Der " Alte Arnstädter Weg " bleibt als Wirtschaftsweg erhalten. Der nördliche Bereich im Einmündungsbereich der " Erfurter Straße " soll er als "Mischfläche ausgebaut werden. Es ist beabsichtigt, ihn für den Durchgangsverkehr aus dem Gewerbegebiet zu sperren. Er soll nur dem Anliegerverkehr der Schule und vor allem der zügigen Ausfahrt aus dem geplanten z e n t r a l e n F e u e r w e h r s t a n d o r t dienen.

4.2.2 Abwasserbeseitigung

Vorhandene Abwassersituation

Die Gemeinde Kerspleben ist zur Zeit noch nicht an eine Kläranlage angeschlossen. Eine Kläranlage für die Gemeinde Kerspleben für 4000 EGW ist jedoch genehmigt und befindet sich im Bau. Die Fertigstellung wird noch im I. Quartal 1994 erfolgen.

Angeschlossen werden an die Kläranlage Töttleben:

- das Gewerbegebiet "Unter'm Fichtenweg",
 - die Ortslagen Kerspleben und Töttleben ,
 - die neu geplanten Wohngebiete
- K 2 "Am neuen Schwerborner Weg" im Ortsteil Kerspleben,
T 1 "Töttleben Süd" im Ortsteil Töttleben

Durch die Fertigstellung der Kläranlage Töttleben ist die Abwasserbeseitigung generell gesichert!

Abwasserableitung und -behandlung

Die Entwässerung des B-Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser gelangt über die neu zu verlegenden Kanäle teilweise in das bestehende Schmutzwassernetz des Gewerbegebietes K 1 "Unter'm Fichtenweg", teilweise in den zur Kläranlage Töttleben führenden Schmutzwassersammler, der in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes verläuft. Das Schmutzwasser wird in der dann fertiggestellten Kläranlage Töttleben vollbiologisch gereinigt.

Das anfallende Regenwasser gelangt über neu zu verlegende Kanäle teilweise in das bestehende Regenwassernetz des Gewerbegebietes K 1 "Unter'm Fichtenweg", teilweise in das bestehende Kanalnetz der Ortslage Kerspleben. Zur Entlastung des Kanals wird festgelegt, daß das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen weitestgehend auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und einer geeigneten Brauchwassernutzung zuzuführen ist oder zu versickern hat.

Für die Ortslagen ist ebenfalls das Trennsystem vorgesehen.

Der Transportsammler durch den Ort ist bereits fertiggestellt. Am Sammler bis zur Kläranlage wird noch gebaut, auch er ist in Kürze aufnahmebereit.

4.2.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Kerspleben ist Rechtsträger der Wasserversorgung in der Gemarkung Kerspleben.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Anschluß an das vorhandene Netz, in Höhe Erfurter Straße Ortseingang Kerspleben. Die Trinkwasserzuführung erfolgt durch eine Leitung DN 150 mit ND 4,5 atü zum Gewerbegebiet.

4.3. B a u l i c h e K o n z e p t i o n

Bei der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes "Unter'm Fichtenweg" war bei allen planerischen Überlegungen die Prämisse:

- wie können auf kürzestem Wege neue Arbeitsplätze, vorrangig im sekundären Bereich (produzierendes Gewerbe)

geschaffen werden!

An der grundsätzlichen Zielsetzung hat sich bei der Weiterentwicklung des B-Planes K 1 zum B-Plan K 3 nichts geändert!

In Ergänzung zu den auszuweisenden gewerblichen Bauflächen sollen mit diesem Plan, zur Lösung weiterer bald anstehender Probleme, planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden wie:

- Verkehrsentslastung des Ortskernes durch Umleitung des Schwerverkehrs aus dem Betriebsstättenbereich der vormaligen LPG über das Gewerbegebiet zur LIO 55 ;
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen, Schule und deren mögliche Erweiterung, sonstige infrastrukturelle Einrichtungen wie die eines Feuerwehrstützpunktes in zentraler Lage.

Dabei war es erforderlich, möglicherweise auftretende belastende Umwelteinflüsse bei der vorhandenen Bebauung zu berücksichtigen, die privaten und öffentlichen Belange abzuwägen und aufeinander abzustimmen. Um nur einige zu nennen:

- Gestalterisches Einfügen des Gewerbegebietes in das Bild der Landschaft;
- Immissionsschutz.

Das Plangebiet setzt sich aus zwei, nicht in direktem Zusammenhang stehenden, Planteilen zusammen. Dieses hängt damit zusammen, daß der Teil 2 (zeichnerisch dargestellt auf Blatt 2) eine unmittelbare Ergänzung des Planes K 1 darstellt, mit Flächen, an denen angrenzende, bereits vorhandene Gewerbebetriebe für ihre Betriebserweiterung schon jetzt interessiert sind.

Das Plangebiet erhält nachfolgende Gebietsausweisungen:

- Eingeschränktes Industriegebiet (GI - E)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE - E)
- Mischgebiet (MI)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Gemeinbedarfsfläche
- Öffentliche u. priv. Grünflächen

Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesen Gebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zusätzlich werden auch maximale Trauf-(TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Belangen des Ortsbildes soll hiermit Rechnung getragen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird festgelegt, daß bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche mitzurechnen ist von :

- Garagen
- Zufahrten zu Garagen und Einstellplätze (EST) sofern diese versiegelt und nicht wasserdurchlässig ausgebaut sind?
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Durch diese Festsetzungen soll erreicht werden, daß den Belangen der Wasserwirtschaft und Ökologie Rechnung getragen wird, bei entsprechendem wasserdurchlässigem Ausbau der Zufahrten und Einstellplätze jedoch auch der Belang "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" entsprechende Berücksichtigung findet!

Baulinien/Baugrenzen/offene/geschlossene/abweichende Bauweise

Grundsätzlich soll im ganzen Plangebiet die "offene Bauweise" vorherrschen.

Dieser Grundsatz erleichtert eine gewünschte "Durchgrünung" des Bebauungsplangebietes! Es kommt bei größeren Betrieben auch technischen Anforderungen beispielsweise an den Brandschutz (Feuerwehrumfahrt) entgegen.

Die Forderung in der offenen Bauweise -maximal 50 m Gebäudelänge- führt in Gewerbegebieten jedoch wiederholt zu einer wirtschaftlichen Beeinträchtigung dieser Grundstücke, da aus Gründen der Betriebsabläufe größere Zusammenhänge bei entsprechender Betriebsgröße erforderlich werden.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden daher neben der offenen Bauweise auch Bereiche mit einer "Abweichenden Bauweise" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) festgesetzt, um auch diesen Belangen Rechnung zu tragen.-

Da weder die künftigen Betriebe und nachgefragten Grundstückszuschnitte noch die jeweiligen Erfordernisse der Betriebe und deren Betriebsabläufe im einzelnen bekannt sind, verbietet sich im Aufstellungsstadium des Bebauungsplanes von vornherein eine zu enge Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten.

So befindet sich die vordere Baugrenze in der Regel durchgehend in einem Abstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie. Ausnahmen bilden Flächen unter der Hochspannungsleitung.

Je nach Lage innerhalb des Plangebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen von den vorgegebenen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen um den für eine wirkungsvolle Randeingrünung oder auch für Leitungsrechte erforderlichen Flächenbedarf abgerückt.

Während im B - Plan K 1, mangels noch nicht vorhandener Regelungen bzw. vorhandener Richtlinien des Landes Thüringen zur Gliederung gewerblicher Flächen, die Abstandsliste 1990 des RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen den planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt wurde (Abstandsliste), gilt:

für den Bebauungsplan K 3 die ABSTANDSLISTE
des Thüringer Ministerium für Umwelt und
Landesplanung vom 07.01.1993

Beide Abstandslisten unterscheiden sich nur ganz unwesentlich!

Nach BauNVO sind in Gewerbe- (GE) und Industriegebieten ((GI) Gewerbebetriebe aller Art, sofern die Belange des Immissions- schutzes entsprechend berücksichtigt werden generell zulässig!

Dieses gilt also auch für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 700 qm!

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Kernspleben werden gem. §9 Abs.5 i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO ausgeschlossen:

- der Einzelhandel mit Lebensmitteln, sofern die Verkaufsfläche im Einzelnen 60 qm in den GE- und GI- Gebieten und insgesamt 120 qm überschreitet.
- Ausgeschlossen wird derjenige Einzelhandel, der typischerweise einer innerstädtischen Integration bedarf (innenstadtrelevante Sortimente)

Ausgenommen von dieser Regelung bleiben Handwerks- betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischer- weise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, daß die örtliche Nahversorgung nicht gefährdet, die Einrichtung von kleineren Shop-Zonen, beispielsweise mit einer größeren Tankstelle, ermöglicht werden können.

Darüber hinaus werden die gem. § 8 Abs.2 BauNVO in GE -Gebieten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausge- schlossen. Gleichermaßen werden die unter § 8 Abs.3 genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplan. Das Gleiche gilt für die Ausnahmen gem. § 9 Abs.2 ziff.2 in den GI-Gebieten.

Die Nichtanwendung dieser Nutzungsarten findet ihre Begründung in den allgemein genannten Planungszielen.

Mischgebiete (MI): Teilgebiete (TG) 4 und 9

Die Mischgebiete TG 4 und TG 9 flankieren die geplante innerörtliche Entlastungsstraße für den Verkehr aus dem Gelände der vormaligen LPG zur LIO 55.

Der Ausweisung als Mischgebiet lagen zugrunde:

- die derzeitige Nutzung (Büro, Lager etc.)
- die Nachbarschaft zum Schulgelände, der vorhandenen und noch geplanten Wohnbebauung
- Gründe des Immissionsschutzes

Die MI-Gebiete sollen eine Art Übergangszone von der intensiven gewerblichen zur Wohnnutzung bilden. Gleichzeitig kann hier auf relativ kleinen Grundstücken ein Angebot für kleinere nicht störende Handwerks- und die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Da auch hier keine zwingende Notwendigkeit zur Unterbringung von "Vergnügungsstätten" gesehen wird, werden, aus vorgenannten Gründen, mögliche Ausnahmen gem. § 6 Abs.3, sowie zulässige nach § 6 Abs.2 Ziff.8 gem. §§ 9 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO, ausgeschlossen.

Allgemeine Wohngebiete (WA): Teilgebiete (TG) 6,7 und 8

Die Art der Ausweisung orientiert sich an dem Bestand der vorhandenen Nutzung in den Teilgebieten 6 und 7. Gleichfalls wurde sie für die südliche Nachbarschaft des TG 7 in einer Grundstückstiefe (TG 8) gewählt.

Ein Heranrücken einer im MI-Gebiet zulässigen Nutzung sollte für die vorhandene Nutzung im TG 7 vermieden werden.

Gemeinbedarfsfläche

In ihr wird die bisherige Nutzung fixiert und planungsrechtlich abgesichert.

Möglichkeiten werden geschaffen für Erweiterungen und öffentliche Infrastruktureinrichtungen.

GRÜNFLÄCHEN

- Städtebauliche Zielvorstellungen -

- Einbindung des Bebauungsplan- speziell des Gewerbegebietes in die Landschaft. (Natur- und Landschaftsschutz)
- Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes im Sinne einer positiven Entwicklung und Pflege des Ortsbildes
- sparsame Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch mit zugehörigem Begleitgrün
- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung
- attraktive Repräsentation des Gewerbegebietes und seiner Betriebe.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO)

Höhenentwicklung

Das städtebauliche Erscheinungsbild von Gewerbe- und Industriegebieten wird maßgeblich durch die Höhen der Gebäude der Baukörper und ihre Baumasse geprägt. Demgegenüber kann die Geschoßhöhe, abhängig von der Art der vorgesehenen Nutzung, stark variieren.

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege regt an:

... Die Gestaltung und Strukturierung der neuen Gewerbeflächen ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan so zu beeinflussen, daß eine Lösung erreicht wird, die das Landschaftsbild möglichst wenig stört.

Durch die Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen, das Verbot grellfarbigen und glänzenden Baumaterials für Fassaden und Dächer, die vorzuschreibende Begrünung von Flachdächern u.a. Regelungen kann eine landschaftsgerechte Bebauung erreicht werden...

Die Vorgabe von Geschoßzahlen hat sich innerhalb von Gewerbegebieten oft als unzweckmäßig erwiesen. Zum anderen kann man, ohne Gefährdung der Wirtschaftlichkeit der gewerblichen Nutzung, die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu stark eingrenzen.

Es hat sich daher als sinnvoll erwiesen an Stelle von zulässigen Geschossen maximale Trauf- und Firsthöhen festzusetzen.

Wenn auch im benachbarten Gewerbegebiet K 1 hiervon noch kein Gebrauch bezüglich der Geschoßzahlen gemacht worden ist, soll dieses mit angepaßten zulässigen Maximalhöhen in bestimmten Bereichen festgesetzt werden.

Für die Allgemeinen Wohn-, die Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete (GE+E) im Bereich der jetzt bebauten Ortslage wird jedoch zur besseren Einbindung eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Über das Teilgebiet (TG 3) führt eine 110 KV - Leitung, sie darf nur bei Einvernehmen mit dem Energieträger in der von ihm angegebenen Höhenentwicklung unterbaut werden.

Maß der baulichen Nutzung-Grundflächen-, Geschoßflächen-, Baumassenzahl

Gewerbe-(GE), Industriegebiet (GI)

Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Statt dessen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die mit 0,8 den Rahmen des möglichen ausschöpft, und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Durch die gestaffelte Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen werden sowohl die Belange des Orts- und Landschaftsbildes als auch private Belange angemessen berücksichtigt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesen Gebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zusätzlich werden auch maximale Trauf-(TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Belangen des Ortsbildes soll hiermit Rechnung getragen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Es wird festgelegt, daß bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche mitzurechnen ist von :

- Garagen
- Zufahrten zu Garagen und Einstellplätze (EST) sofern diese versiegelt und nicht wasserdurchlässig ausgebaut sind?
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Durch diese Festsetzungen soll erreicht werden, daß den Belangen der Wasserwirtschaft und Ökologie Rechnung getragen wird, bei entsprechendem wasserdurchlässigem Ausbau der Zufahrten und Einstellplätze jedoch auch der Belang "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" entsprechende Berücksichtigung findet!

Baulinien/Baugrenzen/offene/geschlossene/abweichende Bauweise

Grundsätzlich soll im ganzen Plangebiet die "offene Bauweise" vorherrschen.

Dieser Grundsatz erleichtert eine gewünschte "Durchgrünung" des Bebauungsplangebietes! Es kommt bei größeren Betrieben auch technischen Anforderungen beispielsweise an den Brandschutz (Feuerwehrumfahrt) entgegen.

Die Forderung in der offenen Bauweise -maximal 50 m Gebäudelänge- führt in Gewerbegebieten jedoch wiederholt zu einer wirtschaftlichen Beeinträchtigung dieser Grundstücke, da aus Gründen der Betriebsabläufe größere Zusammenhänge bei entsprechender Betriebsgröße erforderlich werden.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden daher neben der offenen Bauweise auch Bereiche mit einer "Abweichenden Bauweise" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) festgesetzt, um auch diesen Belangen Rechnung zu tragen.-

Da weder die künftigen Betriebe und nachgefragten Grundstückszuschnitte noch die jeweiligen Erfordernisse der Betriebe und deren Betriebsabläufe im einzelnen bekannt sind, verbietet sich im Aufstellungsstadium des Bebauungsplanes von vornherein eine zu enge Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten.

So befindet sich die vordere Baugrenze in der Regel durchgehend in einem Abstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie. Ausnahmen bilden Flächen unter der Hochspannungsleitung.

Je nach Lage innerhalb des Plangebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen von den vorgegebenen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen um den für eine wirkungsvolle Randeingrünung oder auch für Leitungsrechte erforderlichen Flächenbedarf abgerückt.

PLANSTATISTISCHE - DATEN

Teilfläche 1 - (Blatt 1) gesamt: 143.720 qm
 Teilfläche 2 - (Blatt 2) gesamt: 31.200 qm

Baugebiet gesamt: 174.920 qm

davon: im Teil 1 Teil 2 insgesamt

Bauflächen im GE/GI - Gebiet 53.270qm 25.550qm 78 820 qm

davon nur eingeschränkt nutzbar
 da unter der Hochspannungsleitung
 ca 4000 qm

Bauflächen im MI - Gebiet 13 600qm -- 13 600 qm

Bauflächen im WA - Gebiet 7 500 qm ---- 7.500 qm

Bauflächen in Gemeinbedarfsfläche 34 150 qm 34 150 qm

Grünflächen 14 600 qm 2.6700qm 17 270 qm

Verkehrsflächen 20 600 qm 2 980 qm 23 580 qm

davon:

Landstraße I.O. 55 ca 7 600 qm

Landwirtschaftliche

Wege ca 1 720 qm

zusammen ca 9 320 qm

5. DENKMALSCHUTZ

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.1 BauGB gingen aus dem denkmalpflegerischen Bereich zwei Stellungnahmen ein, welche bei den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechende Berücksichtigung finden.

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege

- ...Die Gestaltung und Strukturierung der neuen Gewerbeflächen ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan so zu beeinflussen, daß eine Lösung erreicht wird, die das Landschaftsbild möglichst wenig stört. Durch die Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen, das Verbot grellfarbigen und glänzenden Baumaterials für Fassaden und Dächer, die vorzuschreibende Begrünung von Flachdächern u.a. Regelungen kann eine landschaftsgerechte Bebauung erreicht werden....

Wie bereits in vorausgegangenen Kapiteln erläutert, entsprechen diese Anregungen den Zielen für die Entwicklung des Plangebietes, sie werden bei den textlichen Festsetzungen grundsätzlich berücksichtigt.

Thüringisches Landesamt für Archäologische Denkmalpflege

- ...Aus dem südlichen Teil des Bebauungsplanes ist östlich des Arnstädter Weges 1957 ein steinzeitliches Grab gefunden worden. Es ist möglich, daß sich auf der Fläche weitere Gräber der späteren Jungsteinzeit (2.Jt.v.u.Z.) befinden.

Wir stimmen dem Projekt nur dann zu, wenn die nachfolgenden Festsetzungenaufgenommen werden :

- auftretende archäologische Funde sind melde-und abgabepflichtig
- notwendig werdende Rettungsgrabungen durch unsere Mitarbeiter sind durch Sie zu unterstützen
- die bauausführenden Firmen sind von Ihnen auf diese Bestimmungen hinzuweisen.

In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird diese Forderung als Hinweis aufgenommen.

6. ALT LASTEN

Die Plangebietsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Über mögliche Ablagerungen und Altlasten ist nichts bekannt geworden. Dieses gilt auch für die bebauten Grundstücke, die Flächen des Schul- und Sportgeländes.

Im Altlastenkataster der Kreisverwaltung Erfurt - Land sind **keine** ALT LASTENVERDACHTSFLÄCHEN ausgewiesen.

Grün zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Attraktivitätssteigerung des Gewerbegebietes

Mit der beabsichtigten Bereitstellung von Bauflächen geht ein Eingriff in Natur und Landschaft einher!

Gemäß § 9 Abs.1 BauGB ist es mit eine wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung, den Belangen von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftsschutz besondere Bedeutung beizumessen.

Bisher wurden die Baugebietsflächen vornehmlich landwirtschaftlich (ca 10,5 ha) genutzt.

Als bewertbare Grünflächen (Bestand) kann man z.Zt bezeichnen:

- Grünflächen im Schul- und Sportplatzbereich,
- zwei Hausgärten,
- ein gartenartig genutztes Grundstück inmitten der Ackerfläche,
- kaum als zusammenhängende Grünfläche zu bezeichnen, der Bewuchs des Straßengrabens entlang der LIO 55

Zur Durchsetzung der entstehenden Forderungen aus dem Natur- und Landschaftsschutz werden im Bebauungsplan erhebliche Flächen ausgewiesen und umfangreiche Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen, wie Pflanzgebote, beziehen sich u.a. auf Begrünung:

- des Straßenraums,
- der überbaubaren und nicht überbaubaren Bauflächen
- von Gebäuden

In Verbindung mit Pflanzgeboten nach § 9 Abs.1 Ziff. 25a BauGB werden zusammenhängende Grünstreifen mit bis zu 20 m Breite (entlang der LIO 55) als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt.

Diese Grünflächen dienen nicht nur als ökologische Ausgleichsmaßnahmen, sondern verbessern auch den Windschutz in der kahlen Ebene, steigern die Attraktivität des geplanten Gewerbegebietes und erleichtern das Einbinden desselben in das Orts- und Landschaftsbild.

Das oben genannte als Garten genutzte Grundstück in der Ackerfläche wird zum Zwecke der Bebauung nicht in Anspruch genommen, vielmehr soll es die zusammenhängende Grünfläche entlang der LIO 55 ergänzen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs.1 BauGB ist von der Unteren Naturschutzbehörde, als Ergänzung zum Bebauungsplan, die Erarbeitung eines GRÜNORDNUNGSPLANES mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie eine Flächenbilanz gefordert worden.

Diese Forderung stützt sich auf das Bundesnaturschutzgesetz, welches den gesetzlichen Rahmen für das "Vorläufige Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege" vom 28. Jan. 1993 bildet.

Lfd. Nr.	Biototyp Nr.		Flächen in qm	Ökologischer Funktionsbeiwert	Biotoppunkte VE
1	1	Straßen, Wege Parkplätze Gebäude	3.270 3.890	0	
2	2	wassergebundene Flächen landwirtsch. Weg	17.944 3.750	1	
3	4	Acker, intensiv genutzt	119.010	3	
4	5	Grünland, intensiv genutzt; Hausgärten	4.360 (x) 1.200	4	
5	6	Acker extensiv, Baumreihen Grünland extensiv	---	5	
6	7	junge Obstwiese, geringe str.Hecke	3.535	6	
7	-	Sportgelände	16.605		

Tabelle Nr.2

Flächenanteile und Biotoppunkte v o r der Bebauung

ST = Straßenbau; WO = Wohnungs- oder Mischgebietsbebauung;
PFL = Grundstücksbezogene Pflanzflächen;
G = Grünflächen

Größenangaben: Wohnbauflächen = Grundstücksfläche x GRZ
grundstücksbez. Pflanzflächen = Grundstücksfläche x 0,1

PLANSTATISTISCHE - DATEN - BESTAND

Teilfläche 1 - (Blatt 1) gesamt = 140.839 qm
 Teilfläche 2 - (Blatt 2) gesamt = 31.735 qm

Baugebiet gesamt = 172.574 qm

davon	Teilfl.1	Teilfl.2	insgesamt
1. beb _a ute Flächen	3.890 qm	---	3.890 qm
2. befestigte Straßenflächen (LIO 55)	3.270 qm	---	3.270 qm
3. wassergebundene Decken o.ä.	17.944 qm	---	17.944 qm
4. landwirtschaftliche Wege	2.730 qm	1.020 qm	3.750 qm
5. Ackerflächen	88.305 qm	30.705 qm	119.010 qm
6. Hausgärten	1.200 qm	---	1.200 qm
7. Obstgarten	3.535 qm	---	3.535 qm
8. Schule-Sportplatzgel. Grünflächen	16.605 qm	---	16.605 qm
9. Straßenbegleitgrün (LIO 55)	4.360 qm	---	4.360 qm

PLANSTATISTISCHE DATEN

Teilfläche 1 - (Blatt 1) gesamt = 140.839 qm
 Teilfläche 2 - (Blatt 2) gesamt = 31.735 qm

Baugebiet gesamt: = 172.574 qm

davon	Teil1	Teil2	isgesamt
Bauflächen im GE/GI - Gebiet	53.270 qm	26.390 qm	79.660 qm
davon nur eingeschränkt nutzbar da unter der Hochspannungsleitung ca 400 qm			
Bauflächen im MI - Gebiet	13.600 qm	---	13.600 qm
Bauflächen im WA - Gebiet	7.500 qm	---	7.500 qm
Bauflächen in Gemeinbedarfsfläche	34.150 qm	----	34.150 qm
Grünflächen mit Pflanzgeboten	14.600 qm	2.705 qm	17.305 qm
Verkehrsflächen	17.729 qm	2.630 qm	20.359 qm
davon:			
Landstraße I.O.55	ca 7.630 qm(x)		
Landwirtschaftliche Wege	ca 1.720 qm		
<hr/> zusammen	ca 9.350 qm		

(x) einschl.ca 4.360 qm Straßenbegleitgrün

Überschlägige Kostenermittlung

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung werden bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes die voraussichtlich entstehenden Kosten wie folgt überschlägig ermittelt :

Gesamtinvestitionen	
1. Straßenbau	= 2 000 000, - DM
1.1 Anbindung an die LIO 55	= 150 000, - DM
1.2 Innere Erschließung	= 1 100 000, - DM
2. Abwasserentsorgung	= 700 000, - DM
3. Straßenbeleuchtung	= 140 000, - DM
4. Wasserversorgung	= 210 000, - DM
5. Vermessungskosten	= 60 000, - DM
6. Ingenieurleistungen	= 620 000, - DM
7. Grünanlagen	= 80 000, - DM
8. Grunderwerbskosten	= 300 000, - DM
9. Sonstiges	
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	= 100 000, - Dm
Gesamtkosten	= 5 450 000, - Dm

**Projektentwicklung GmbH
Architekten + Ingenieure
Dorfplatz 102
99198 Kerspleben**

**Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Felix Babendreyer BDR i.R.**

Kerspleben, im Februar 1994

.....
(Der Bürgermeister)