

DINGELSTÄDT / LEICHSFELD



**BEBAUUNGSPLAN
NR. 1/ 92/ C**

**WOHNGEBIET
"KERFLEDE"**

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 1993

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU UND GEWERBEPLANUNG
Zweigniederlassung der igr Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Rosenthal & Partner GmbH Leinefelde
STEPHANUSSTRASSE 9, 06114 HALLE (S.), TEL./FAX: (0345) 32721

STADT DINGELSTÄDT/ EICHSFELD

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 1/ 92/ C

WOHNGEBIET KERFLEDE

I N H A L T

0. Vorbemerkung
1. Erforderlichkeit der Planung
2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Anpassung an bestehende Planungen
3. Charakteristik des Planungsgebietes
4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung
7. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
8. Landschaftspflege und Naturschutz
9. Geologie
10. Umweltschutz
11. Archäologische Denkmalpflege
12. Gestaltung
13. Ver- und Entsorgung
14. Katastrophenschutz
15. Flächenbilanz
16. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnungsmaßnahmen
17. Soziale Begleitung
18. Planungsgrundlagen

0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet "Kerflede" in Dingelstädt ist im Auftrag der Stadtverwaltung erarbeitet worden. Dabei wird ein bereits teilweise als Wohnstandort genutztes Gebiet erweitert und abgerundet sowie als allgemeines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung überplant. Mit dem Bebauungsplan wird die Stadtentwicklung in Richtung der Stadtumgehungs- und Erschließungsstraße im nordöstlichen Innenstadtbereich zum zumindest zeitweisen Abschluß geführt.

1. Erforderlichkeit

Die Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es, als verbindlicher Bauleitplan die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich nach Maßgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1, 2 BauGB). Er ist zu erarbeiten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs 3 BauGB). Für das Gebiet des Wohngebietes "Kerflede" ist diese Erforderlichkeit gegeben, da

- Teile des Bereiches als bisheriger Außenbereich einer Bebauung auf diese Weise zugeführt werden sollen,
- die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches sowie Art und Maß der baulichen Entwicklung auf eine andere Weise nicht bestimmt werden können und
- die Festlegungen des Bebauungsplanes sich ausschließlich auf städtebaulich notwendige Gegebenheiten beschränken.

Weiterhin besteht eine Bereitwilligkeit für Investitionen, die in Entsprechung vieler Wohnungssuchenden eine umgehende Realisierung erwarten lassen.

2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Anpassung an bestehende Planungen

Für die Überprüfung der Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde der Entwurf vom Landesentwicklungsprogramm Thüringen von November 1991 herangezogen. Die dort enthaltenen Aussagen wurden mit dem Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen verglichen und fanden darin ihre Bestätigung.

Im Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes wird Dingelstädt indirekt als Unterzentrum mit der Aufgabe der komplexen Grundversorgung festgeschrieben. Mit der Lage im Raum Mühlhausen - Leinefelde - Sondershausen wird für die Raumstruktur die Vorgabe eines ländlichen Raumes mit überwiegend gewerblichen Entwicklungsaufgaben gemacht (Abs. 2.2.3. b.), in welchem gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte als Netz verdichtet werden sollen. Diese Entwicklung bedingt eine ebenso ausreichende Versorgung mit differenzierten Wohnmöglichkeiten.

Aus den genannten Auszügen ist zu entnehmen, daß eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Stadt Dingelstädt liegt nicht vor.

Für die Beurteilung der Einordnung in das Stadtgebiet wurde der Entwurf des Architektur- und Ingenieurbüro Zumpe, Schaser u. Partner, in der Überschrift auch Vorentwurf genannt und undatiert, herangezogen.

Es ist festzustellen, daß das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet überplant werden soll. In der räumlichen Ausdehnung und im überwiegenden Maß auch bei der baulichen Nutzung entspricht der Bebauungsplan diesen Vorstellungen. Eine Verkehrsanbindung des Gebietes an die Osttangente ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan, wie auch im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Der nördlich vom Gewerbegebiet in der Flächennutzung ausgewiesene Waldstreifen ist weder gerechtfertigt noch umsetzbar. Da es sich möglicherweise um die beabsichtigte Einordnung eines begrenzenden Grünstreifens handeln könnte, sollte man von einer Übereinstimmung mit dem Inhalt des Bebauungsplanes ausgehen.

Die fehlende Unterscheidung von Bestand und Planung mindern zudem die Aussagen des Flächennutzungsplanentwurfes erheblich, so daß sein Inhalt nicht überbewertet werden kann.

Ein Landschaftsplan ist für Dingelstädt nicht vorhanden.

Da Angaben zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten auch im Entwurf zum Flächennutzungsplan nicht gemacht werden, muß ein Vergleich mit der Landschaftsplanung ausbleiben. Da aber Flächen überwiegend bereits für Wohnen genutzt bzw. für eine Nutzung vorbereitet wurden, können bei Vollzug der Anpflanzungsforderungen zumindestens keine negativen Auswirkungen auf die ausstehende Landschaftsplanung erwartet werden.

Für den Bebauungsplan werden die notwendigen Festlegungen zu Landschaftspflege und Naturschutz in einem Grünordnungsplan präzisiert.

Ein Verkehrsentwicklungsplan ist für Dingelstädt nicht vorhanden. Da auch die Studien für die östliche Stadtumgehungs- und Erschließungsstraße nicht zugänglich sind, ist ein Vergleich mit Verkehrsplanungen nicht gegeben. Daher bleibt nur die konsequente Freihaltung der Vorbehaltstrasse (im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet) lt. Angaben des Straßenbauamtes Leinefelde.

Weitere, für das Planungsgebiet relevante bzw. es betreffende Planungen sind nicht bekannt.

3. Charakteristik des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 7 ha. Die Begrenzung wird parallel zur Oberen Kerflede, westlich der Werkstatt zur Kerflede, diese entlang bis zur westlichen Begrenzung der Freihaltetrasse für die Osttangente, entlang dieser bis zur parallel zur A.-Thraen-Straße verlaufende Lärmschutzaufschüttung, den Weg am Renz und entlang bis zur Bebauung Obere Kerflede gebildet. Das Gelände besitzt nach Südosten ein leichtes Gefälle und wird als Wohngebiet, als Ödland, Wiese und z.T. noch als Acker genutzt.

Auffällig sind die z.T. anbaufreien Straßen (A.-Thraen-Straße), die auf eine beabsichtigte Bebauung hinweisen.

4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt über die A.-Thraen-Straße, die am östlichen Ende in südlicher Richtung wieder bis zur Kerflede, am westlichen Ende ebenso bis zur teilweise gebauten Ost-West-Innenachse verlängert wird. Die Innenachse selbst wird in östlicher und dann weiter in südlicher Richtung auf die Kerflede geführt. Die östliche Stadtumgehungs- und Erschließungsstraße wird auch im Sinne einer Verkehrsberuhigung voraussichtlich nicht an die Kerflede angebunden.

Die Breite der Fahrbahnen betragen 5 m. Sie werden beidseitig durch Fußwege von je 2 m ergänzt, welche aber mitunter hinter privaten Stellplatzflächen angeordnet werden.

Die vorgeschlagene Straßenbreite soll auch zur Geschwindigkeitsreduzierung beitragen.

Die obere Kerflede für die Erschließung des westlichen Bereiches ist existent.

Die Kerflede zur Erschließung des südlichen Bereiches selbst muß östlich der A.-Thraen-Straße ausgebaut werden.

Der (im Notfall) befahrbare Wohnweg zum Renz mit einer Breite von 4 m stellt für Radfahrer und Fußgänger die Verbindung zum Gewerbepark Hestelweg her.

Außerdem ist besonders für die Bewohner des Wohngebietes ein privater Weg in Nord-Süd-

Richtung, beginnend zwischen den bestehenden Wohnblöcken der A.-Thraen-Straße zur Planstraße A im Gewerbepark als Parallelweg vorgesehen. Das Wegerecht ist für die Allgemeinheit gesichert. Im südwestlichen Bereich sollen zwei neue Fußverbindungen zur Oberen Kerflede und zur Kerflede die Fußgängerverbindung zur Innenstadt deutlich verbessern.

Private Stellplätze werden grundsätzlich zwischen Straße und Wohngebäude angeordnet. Diese Stellplätze werden je nach Bedarf den Bewohnern zugeordnet und von diesen erworben. Für nichtverwertbare Stellplätze ist eine zeitweise Begrünung vorzusehen. Die Eigentümer können ihre Stellplätze überdachen. Stellplätze in Hofräumen sind nicht ausgeschlossen, sollten jedoch möglichst vermieden werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen aus Gründen minimierter Flächeninanspruchnahme generell ausgeschlossen. Als besondere Festlegung sind verschiedene Durchgänge (Höhe mind. 3 m) zu Hofräumen vorgesehen.

Die an Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m werden als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Ausgrabungen, Stützmauern und unterirdische Sützbauwerke in Anspruch genommen werden.

5. Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden überwiegend als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund der städtebaulich-räumlichen Situation unzulässig, die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

Im Bereich der oberen Kerflede ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB werden angrenzend an Verkehrsflächen drei Flächen für Kunstwerke vorgesehen, um unabhängig von der baukünstlerischen Gestaltung eine Aufwertung des Wohngebietes zu erreichen. Die Kunstwerke können die gesamte Fläche in Anspruch nehmen, sollten aber bis zu einer Höhe von 3 m nicht über die angegebene Grundfläche hinausragen. Die Gesamthöhe wird nicht festgelegt.

Nach § 3 Abs. 4 BauNVO zählen zu den Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Mit dem Querverweis bei dieser Legaldefinition auf § 4 BauNVO ist somit der Wunsch der Stadt Dingelstädt zur voraussichtlichen Einordnung eines Altenheimes in das Gebiet ausreichend beachtet.

Die östlich der Wohngebietsflächen, überwiegend in der Freihaltetrasse der Osttangente liegenden Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Festlegung dient dem Zweck der Förderung der Landwirtschaft.

6. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird bei den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Lediglich in dem überplanten südwestlichen Bereich an der Kerflede wird der bestehenden Situation durch eine Grundflächenzahl von 0,3 entsprochen. Die Festsetzungen dürfen (gem. § 16 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise) nicht überschritten werden.

Gemäß § 21a BauNVO sind zu den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO außerhalb des Baugrundstückes festgesetzte Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

Aus den Begebenheiten ergibt sich, daß sowohl die Geschoßflächenzahl als auch die bauordnungsrechtlichen Abstandsforderungen problemlos anzusetzen sind. Bei der Geschoßflächenzahl wird der in allgemeinen Wohngebieten mögliche Maximalwert von 1,2 zugelassen.

Die zulässigen Vollgeschosse sollen eine städtebaulich gewollte Höhenstaffelung der Gebäude ermöglichen. So wird im nördlichen Bereich durch eine Festschreibung von genau 4 (bei der bestehenden Zeile) und 3 Geschossen der Übergang zu maximal 2- und 3-geschossigen Bauten

eingeleitet. Die Festschreibung der genauen Geschossigkeit bei der Oberen Kerflede wird als nicht erforderlich angesehen. Hier genügt die Festschreibung der Höchstgrenze.
Am nordöstlichen Ende soll ein fünfgeschossiges Haus den Akzent für das Gebiet setzen und an der städtebaulich exponierten Stelle konsequent zeichenhaft wirken.

7. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Planungsgebiet wird bei städtebaulicher Erfordernis die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Im südöstlichen Bereich, wo keine zwingenden Gründe für eine geschlossene Bauweise vorhanden sind, werden keine Festlegungen zur Bauweise getroffen.
Baugrenzen und Baulinien sind ebenfalls aus städtebaulichen Gründen festgelegt worden, insbesondere zur Bildung von Straßen- und Hofräumen sowie zur Akzentuierung der Gesamtstruktur.

8. Landschaftspflege und Naturschutz

Mit der Aufstellung des B-Planes "Kerflede" und der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet werden nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 des Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes (VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. Nr. 4 S. 57) Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. So geht mit der Bebauung dieses Gebietes eine Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes und eine Beeinflussung des Landschaftsbildes einher.

Nach § 7 Abs. 2 VorlThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Daher sind durch entsprechende Festsetzungen und Ausweisungen Eingriffe gering zu halten und notwendige Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzuzeigen sowie Flächen hierfür auszuweisen (§ 5 Abs. 7 VorlThürNatG und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Im Bebauungsplan selbst wird die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bei Pflanzstreifen mindestens alle 30 m und bei Flächen mindestens alle angefangenen 200 m² festgeschrieben. Die Pflanzungen sind insgesamt von dem jeweiligen Privatbesitzer herzustellen und zu pflegen.

Weitere Forderungen zu Art und Umfang der Bepflanzungen, also auch zu flächendeckenden Blütensträuchern und Kleingehölzen, zur Fassadenbegrünung und zur Bestandspflege werden im Grünordnungsplan präzisiert.

9. Geologie

Das geplante Gebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet gut tragfähiger Festgesteine des Oberen Muschelkalkes. Dabei handelt es sich um eine ca. noch 10 m bis 20 m mächtige Wechselfolge von Kalk- und Tonsteinen.

Geologisch bedingte Baugrundprobleme sind lt. Auskunft der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung nicht zu erwarten.

Der Hauptgrundwasserspiegel wird in der gleichen Stellungnahme bis ca. 10 m unter Gelände benannt. Das Auftreten von sich auf tonigen Zwischenhorizonten stauenden Schichtenwasser wird durch eine westlich der Flächen befindliche Quelle belegt.

Die Bebauungsplanflächen liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen bei Silberhausen. Daher sind Umgang, Lagerung und Transport von Wasserschadstoffen grundsätzlich unzulässig und unterliegen bezüglich Art und Menge der ausdrücklichen Genehmigung durch die Obere Wasserbehörde. Es gelten die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" (DGWV - Regelwerk W101) sowie die TGL 43850 "Trinkwasserschutzgebiete". Verbote und Nutzungsbeschränkungen wurden durch den Kreistag am 30.10.1985 im Beschluß-Nr. 50-XI/ 85 i.V. mit den Bestimmungen des § 8 der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 02.07.1982 (Gbl. I Nr. 26 S. 487) getroffen.

10. Umweltschutz

Bei der Erschließung des Geländes anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nach Einholung der erforderlichen Genehmigung, so auch der Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.08.1986, BGBl. I S. 1410 in der derzeit geltenden Fassung, einer Verwertung zuzuführen oder auf der Grundlage der Abfallgesetze, so auch des Gesetzes über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten, kurz Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (Th AbfAG) vom 31.07.1991, GVBl. Nr. 16 S. 273) zu entsorgen.

Ergeben sich im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen, während der weiteren Planung oder der Erschließungsarbeiten, Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche zu melden.

Besondere Beachtung sind den möglicherweise belasteten Flächen im Bereich der bestehenden Erdstoffablagerungen zu schenken. Per 21.07.1993 liegt dem Referat Abfallwirtschaft des Thüringer Landesverwaltungsamtes als obere Abfallbehörde allerdings kein Altlastenverdacht vor.

Bezüglich des Lärmschutzes sind die vorgegebenen Immissionsrichtwerte von tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) lt. TA Lärm und lt. DIN 18005 einzuhalten.

Nördlich bzw. östlich der bebaubaren Fläche sind zwei Flächen für Aufschüttungen vorgesehen. Diese sind in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung angelegt und sollen nach erfolgter Bepflanzung als Lärm- und Sichtschutz wirken. Diese Flächen bleiben in Privatbesitz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Energieversorgung möglichst unter Anschluß stark umweltbelastender Verbrennungsanlagen zu Heiz- und Feuerungszwecken erfolgen.

Notwendige Festlegungen dazu sind in der kommunalen Planung der Wärmeversorgung des Gebietes und ggf. durch kommunale Satzungen zu treffen.

11. Archäologische Denkmalpflege

In dem Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmale bzw. Bodenfunde bekannt geworden. Trotzdem ist bei Erdarbeiten mit dem Auftreten archäologischer Funde (vgl. bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. zu rechnen. Gemäß dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz) vom 07.01.1992 ist in diesem Fall unverzüglich das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar zu informieren und dessen Mitarbeitern die wissenschaftliche Auswertung und Bergung zu ermöglichen.

Die Bauausführenden sind auf diese gesetzlichen Bestimmungen und die Möglichkeit von Funden hinzuweisen.

Zur Durchsetzung wurde diese gesetzliche Forderung als Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

12. Gestaltung

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere dem Bezug zur Innenstadt sind ausschließlich Steildächer ab einer Mindestneigung von 30° zulässig.

Aus den gleichen Gründen sind Materialien, die andere Materialien vortäuschen, verboten. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich, da alle weiteren beachtenswerten Sachverhalte in der "Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart und der Randgebiete der Stadt Dingelstädt" ausreichend behandelt werden.

13. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß der Planflächen an die Wasserversorgung erfolgt mittels einer Ringleitung DN 100 GG. Der Wasserbedarf wird gem. Auskunft des Wasserleitungsverbandes Ost-Obereichsfeld ausreichend abgesichert.

Die Elektroenergiebereitstellung ist durch Erweiterung des Niederspannungskabelnetzes von den Trafostationen KWB 1 und KWB 2 abgesichert. Die Einordnung der Versorgungsleitungen kann im unterirdischen Bauraum der örtlichen Verkehrsflächen gem. DIN 1998 vorgenommen werden. Im östlichen Bereich ist die Umverlegung eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden 20 kV-Kabels erforderlich.

Im Gesamtbereich werden bereits Abnehmer mit Erdgas versorgt. Auch bei Erweiterungsabsichten ist die Versorgung mit Erdgas über die bestehenden Leitungen gewährleistet. Vor Baubeginn ist ein Versorgungskonzept mit der EVW Erdgasversorgung Worbis/ Eichsfeld GmbH abzustimmen.

Die Fernwärmeversorgung ist über das bestehende Leitungssystem in ausreichendem Maß gewährleistet.

Nichtverunreinigte Niederschlagswasser sind grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser der Anliegerstraßen sollten ebenfalls versickert oder auf kürzestem Wege dem nächsten Vorfluter zugeführt werden, solange keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist durch ein Gutachten zu belegen.

Die übrige Entwässerung wird entsprechend dem Gefälle geführt und entweder über die Birnkunger Straße oder über die Kerflede geführt. Die Entwässerung des Gewerbeparkes Hestelweg ist zu beachten. Bis zum Anschluß an eine zentrale Kläranlage ist eine separate vollbiologische Kläranlage zu errichten.

Da Aussagen eines Generalentwässerungsplanes fehlen, ist eine Entwässerungskonzeption zu erarbeiten.

Alle Entwässerungsanlagen sind entsprechend dem Regelwerk Abwasser-Abfall des AIV-Arbeitsblatt A 142 und unter Beachtung der Ausführungsbeispiele lt. Hinweis H 146 dieses Arbeitsblattes zu realisieren.

Im Straßenbau ist auf Grund der Trinkwasserschutzzone III die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) anzustreben.

Die Müllentsorgung ist durch Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten. Flächen für weitere Entsorgungsanlagen sind, soweit dazu Bauwerke zu errichten sind, nach § 14 Abs. 2 BauNVO in das Allgemeine Wohngebiet einzuordnen.

14. Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DGVW-Arbeitsblatt W 405 (7/ 78) zu dimensionieren. Die Hydrantabstände dürfen 100 m nicht überschreiten. Möglichkeiten zur Alarmierung der Feuerwehr und Rettungsdienste sind vorzusehen. Für die Zufahrt der Feuerwehr ist ein 12-t-Normfahrzeug anzunehmen.

Munitionsgefährdete Bereiche sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten dennoch Munitionskörper gefunden werden, ist das Ordnungsamt, die Polizei oder der Munitionsbergungsdienst Erfurt zu informieren.

15. Flächenbilanz

Es wird von der folgenden Veränderung der Flächenbilanz ausgegangen:

	derzeitige Nutzung		bei Nutzung lt. Bebauungsplan	
	ha	%	ha	%
örtliche Verkehrsflächen (einschl. der Stellplätze)	1,0	14,18	1,8	25,7
Allgemeines Wohngebiet einschl. begrünter Bereiche	2,45	34,75	4,9	69,6
Fläche für die Landwirtschaft	0,7	9,93	0,32	4,6
Fläche für Kunstwerke	0	0	0,006	0,02
Spielplatz	0	0	0,02	0,08
Ödland	2,9	41,14	0	0
gesamt	<u>7,05</u>		<u>7,05</u>	

16. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnungsmaßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und können daher nicht erläutert werden. Eine parallellaufende Bodenordnung wäre stets anzustreben. Die überschlägige Kalkulation der Erschließung bzw. der gesamten Baumaßnahme sind beim gegenwärtigen Planungsstand noch nicht zu ermitteln.

17. Soziale Begleitung

Maßnahmen für eine soziale Begleitung der erläuterten Maßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abzusehen. Vor Baubeginn der Hochbaumaßnahmen ist eine soziale Zielplanung anzustreben.

18. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen bildeten aktuelle Katasterkarten des Gebietes.

Die vorhandenen Bauwerke und Höhenlinien wurden aus einer aktuellen Nachvermessung übertragen.

Weiterhin standen der Aufstellungsbeschuß der Stadt Dingelstädt für den Bebauungsplan, Skizzen des Straßenbauamtes zur Osttangente und der erforderlichen Freihaltetrasse sowie Auskünfte der Stadt zur beabsichtigten Bebauung zu Verfügung.