

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

**"Am Alkersleber Wege"**

**in**

**ELXLEBEN**  
**Landkreis Arnstadt**

Erläuterungsberichtzum Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Alkersleber Wege", Elxleben,  
Landkreis Arnstadt**1. Lage des Planungsgebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes.**

- 1.1 Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Alkersleber Wege", Elxleben, Landkreis Arnstadt, erstreckt sich im Norden durch angrenzende Wohngärten, im Westen durch bebaute Grundstücke, im Osten und Süden durch eine qualifizierte Straße, Kreisstraße.

Zum räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gehören die Grundstücke

Flur 1, Flurstücke 121, 122, 379/118 (z.T.)

Flur 5, Flurstücke 473 und 474

Die genaue räumliche Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Gesamtgröße des zu beplanenden Gebietes beträgt ca. 1,25 ha.

**2. Nutzungssituation im Plangebiet**

- 2.1 Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände befindet sich zur Zeit in Privatbesitz.

**3. Verkehrliche Anbindung**

- 3.1 Das Plangebiet wird durch Erschließungsstraßen an eine Ortsstraße und an die Kreisstraße von Elxleben nach Arnstadt angebunden.

**4. Erfordernis der Planaufstellung**

- 4.1 Wegen der beachtlichen Nachfrage nach Wohnraum hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Elxleben die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gemarkungsgebiet "Am Alkersleber Wege" mit der angegebenen Abgrenzung beschlossen.

Zielsetzung besteht in der Ausweisung ausreichender Fläche zur Schaffung von Wohnraum in der Gemarkung Elxleben.

**5. Darstellung im Flächennutzungsplan**

- 5.1 Für die Gemeinde Elxleben besteht vorest ein Entwurf eines Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grunde wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 50 Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investition in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO - vom 20. Juni 1990) aufgestellt.

## 6. Erläuterung der städtebaulichen Vorgehensweise

6.1 Die verpflichtenden Zielsetzungen für die städtebauliche Planung sind:

- die geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine sparsame Bodennutzung vorzunehmen
- die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage
- Schaffung des Wohnraumbedarfs für die Bevölkerung der Gemeinde
- Elxleben
- die erforderliche Durchführung der Infrastrukturmaßnahmen in der Gemeinde Elxleben

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Plangebiet "Am Alkersleber Wege", folgende Grundsätze angewendet:

- das Plangebiet wird mit Wohnbaunutzung eingeteilt
- die Funktion des Plangebietes ist so angeordnet, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung der verschiedenen Funktionen nicht gegeben ist
- die Standorte der Einzelobjekte sind so vorgesehen, daß ein sparsamer Umgang mit Bauland vorgesehen ist und die Grundstücke optimal genutzt werden
- funktions- und belastungsgerechte Dimensionierung und Gestaltung der Erschließungsanlagen nach den neuesten Richtlinien und städtebaulichen Erkenntnissen
- das gesamte Planungsgebiet wird auf seinen öffentlichen und privaten Flächen durchgrünt

## 7. Erläuterungen der Planung

7.1. Grundzüge der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

7.2. Erläuterungen zu den einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet

WA 1      - GRZ 0,4  
            - GFZ 0,9

WA 2      - GRZ 0,5  
            - GFZ 1,0

WA 3      - GRZ 0,4  
            - GFZ 0,6

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Die Firsthöhen der Gebäude sind wie folgt zu begrenzen:

WA 1      12,00 m  
WA 2      12,00 m  
WA 3      9,00 m

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

8.1 Der Bauträger ist Eigentümer der gesamten beplanten Fläche und erschließt das Gebiet selbst.

### 8.2 Versorgung

Hoch- und niederspannungsseitig wird das ausgewiesene Plangebiet durch Frei- und Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Wärmeenergieversorgungsmäßig wird es durch eine Erdgasleitung versorgt.

Die Wasserversorgung für das Wohnbaugebiet ist durch die Wasserversorgungsanlage Elxleben gegeben.

Die klärenden Abwässer werden einer Abwassersammlungsleitung zugeführt. Am Ende der Abwassersammlungsleitung wird eine vollbiologische Kläranlage errichtet. Die Oberflächenwässer werden vorrangig in den Boden zurückgeführt.

## 9. Kosten und Finanzierung des künftigen Plangebietes

9.1 Die Kosten für die Erschließung und Durchführung der damit in Verbindung stehenden Maßnahmen wurden überschläglich wie folgt ermittelt:

- Straßenflächen .....	ca. DM	200.000,--
- Kanalisation .....	ca. DM	200.000,--
- Beleuchtung .....	ca. DM	80.000,--
- Wasserversorgung .....	ca. DM	100.000,--
- Vermessungskosten .....	ca. DM	50.000,--
- Kläranlage vollbiologisch .....	ca. DM	200.000,--
- Gasversorgung .....	ca. DM	100.000,--

---

Summe	ca. DM	930.000,--
-------	--------	------------

---

<b>aufgerundet</b>	<b>ca. DM</b>	<b>1.000.000,--</b>
--------------------	---------------	---------------------

Die Herstellung der Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger.

Die Erschließung wird von dem Bauträger auf seine Kosten selbst durchgeführt. In einem Erschließungsvertrag wird die Gemeinde von der Übernahme von Erschließungskosten freigestellt, weil die Erschließungskosten voll vom Bauträger getragen werden.