



Satow

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1

Für das
Eigenheimgebiet "Am Eickberg" westlich der Kröpeliner Straße

Satow, 24. 02. 1994



Schlutow
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
7. Grünordnung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 8.1. Wasserversorgung
 - 8.2. Löschwasser
 - 8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 8.4. Energieversorgung
 - 8.5. Fernsprechanlagen
 - 8.6. Müllentsorgung
9. Immissionsschutz
10. Flächenbilanz und Erschließungskosten
 - 10.1. Flächenbilanz
 - 10.2. Erschließungskosten

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beabsichtigt die Gemeinde Satow möglichst kurzfristig ein Eigenheimgebiet zu erschließen. Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur städtebaulichen Ordnung dieses Vorhabens ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Satow sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993.
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990
- die §§ 12 und 83 des fortgeltenden Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. 07. 1990 (GBl. DDR I Nr. 50 S. 929)
- das Landesplanungsgesetz vom 31. 03. 1992 (GVO Bl. M-V S. 242)
- der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow (Genehmigungsbescheid vom 23. 04. 1993)
- der Beschluß der Gemeindevertretung Nr. X/95-12/91 vom 12. 12. 1991 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Eigenheimgebiet "Am Eickberg", westlich der Kröpeliner Straße in Satow

Die landesplanerische Stellungnahme vom 09. 02. 1993 besagt, daß Belange der Raumordnung und Landesplanung der Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegenstehen.

In das Planverfahren wurden im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger frühzeitig einbezogen.

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Kartengrundlage für die Aufstellung des B-Plans Nr. 1 ist der Lage- und Höhenplan vom Juni 1993 im Maßstab 1 : 500.
Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 46, 49, 50, 51, 52, 53 und 55 der Flur 1 der Gemarkung Satow Oberhagen und bezieht sich auf eine Gesamtfläche von ca. 3 ha.
Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortslage Satow westlich der Kröpeliner Straße und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Obstanlage
im Osten: Kröpeliner Straße (LIIO 25) und Wohnbebauung auf den Flurstücken 54/1 und 54/2
im Süden: Wohnbebauung auf dem Flurstück 48 und Ackerland
im Westen: Ackerflächen und im nördlichen Teil der "Eickberg"

Die Fläche zwischen der Obstanlage als nördliche Begrenzung und dem Weg zum Arrerberg ist Grünland, südlich des Weges wird die Fläche als Ackerland genutzt.

Der Weg zum Arrerberg ist im Süden von einer Feldgehölzhecke begrenzt, die zu schützen ist.

Vom Mittelpunkt des Gebietes fällt das Gelände gleichmäßig nach Norden, Osten und Süden um ca. 4 m. Der tiefste Punkt liegt im nordwestlichen Teil des Baugebietes, wo in naturnaher Bauweise ein Regenrückhaltebecken angelegt werden soll.

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III a der Wasserfassung Satow und in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow".

Zur Orientierung über die in den Trinkwasserschutzgebieten bzw. in den Trinkwasserschutzzonen zu beachtenden Schutzbestimmungen wird auf die einschlägigen Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete aus dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) - Regelwerk verwiesen. Zusätzlich ist auf § 136 des ab 01. 12. 1992 geltenden Landeswassergesetzes vom 30. 11. 1992 (GVO Bl. M-V S. 669) zu verweisen, wonach die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 02. 07. 1982 (GBl. DDR I S. 467) sowie die nach früheren wasserrechtlichen Vorschriften festgelegten Schutzgebiete bestehen bleiben.

Die Forderungen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser sind auch bei Erdarbeiten sowie beim Straßen- und Wegebau zu beachten.

Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen hinsichtlich eines Altlastenverdachts vor und es gibt kein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

Das Geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern teilt in seiner Stellungnahme vom 22. 09. 1993 mit, daß sich das geplante Eigenheimgebiet in einer welligen Grundmoränenlandschaft der Weichselkaltzeit befindet. Der Baugrund setzt sich aus tragfähigem Geschiebemergel zusammen. Im hangenden Verwitterungsbereich des Geschiebemergels ist Staunässebildung möglich.

Nach Kenntnis des Geologischen Landesamtes ist der obere gedeckte Grundwasserleiter bei ca. > 10 m unter Flur zu erwarten. Für das gespannte Grundwasser besteht gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen keine unmittelbare Gefährdung. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Osten bis Südosten. Oberflächlich entwässert der Planungsraum über örtliche Vorfluter in die Beke.

Während der Bauarbeiten sind aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht Funde möglich. Daher ist sicherzustellen, daß, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern ist. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind entsprechend § 4 Absatz 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Vermeidung von Belästigungen und Störungen, muß bei geplanten Nutzungen von Anlagen für sportliche Zwecke Rücksicht auf das Umfeld genommen werden (Gebietsverträglichkeit).

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes in Fortführung der dörflichen Einzelhausbebauung der Kröpeliner Straße zu wahren, sind die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Baugebiet nicht zulässig.

Der Ausschluß dieser Nutzungen begründet sich damit, daß im Plangebiet, gemäß dem städtebaulichen Charakter einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung, diese Betriebe und Anlagen entweder zu flächenintensiv sind oder sie erzeugen störenden Verkehr. Diese Nutzungen sind in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten vorgesehen.

Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen wird die Errichtung von Ställen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Um den Charakter eines Eigenheimgebietes zu wahren, wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf 2 beschränkt.

In allen Baufeldern ist die Grundflächenzahl (GRZ) - gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO - mit 0,3 festgesetzt. Es sind überwiegend Einzelhäuser, aber auch Doppelhäuser vorgesehen.

Die Gebäudehöhen werden durch Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für Nebengebäude gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00 m.

Das Wohngebiet soll mit eingeschossigen Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser bebaut werden.

Die mit II (zweigeschossig) festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken.

5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die Bebauung im Plangebiet bildet einen Teil des Ortsrandes von Satow und fügt sich mit der geplanten Eingeschossigkeit in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein.

Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wird durch Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen getroffen, damit das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird (siehe auch Teil B-Text des B-Plans).

Für die Einfamilienhäuser werden Steildächer mit einer roten bis rotbraunen Dacheindeckung und Dachneigungen von 38 - 50° festgesetzt, damit die Dachräume für Wohnzwecke ausgebaut werden können. Die Außenwände sind vorzugsweise in der Farbkombination rot/weiß zu gestalten.

Zulässig sind Rau- bzw. Glattputzflächen für alle Fassadenabschnitte der baulichen Anlagen mit bzw. ohne Anstrich. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Klinker (möglichst Rottöne) oder Holz als ortsüblicher Baustoff zulässig. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Putzbauten dürfen nur mit einem Remissionswert von mindestens 40 % in der Farbhelligkeit gestrichen werden. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte nicht mehr als 0,50 m über und die Garagentore sollten nicht tiefer als 0,50 m unter der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie liegen. Folglich müssen Kellerräume Kellerlichtschächte erhalten.

Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Zäunen, Außentreppen, Fensterläden, Balkon- oder Loggiaanlagen und Dächern.

Flachwerbeanlagen dürfen maximal den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche der Fassade nutzen.

Lichtwerbung in Wechselbetrieb ist unzulässig.

Auskragende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenflucht hervortreten.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

Das Eigenheimgebiet ist durch einen vorhandenen 3 m breiten asphaltierten Weg, der die Einzelgehöfte Richtung Arrerberg erschließt, an die Kröpeliner Straße (LII O 25) angebunden. Die Unübersichtlichkeit im Kurvenbereich der Landesstraße macht eine 2. Anbindung im südlichen Teil des Plangebietes notwendig. Genutzt wird eine vorhandene Ackerzufahrt am Kilometer 2,100. An die 4,75 m breiten Planstraßen B wird eine 4,00 m breite Straßenschleife (Planstraße A) angehängt. Diese Breite ermöglicht problemlos ein Aneinander-vorbeifahren von zwei Pkw. Beim seltenen Begegnungsfall Pkw-Lkw ist ein seitliches Ausweichen erforderlich und möglich (0,5 m Grünstreifen als seitlichen Sicherheitsabstand und öffentliche Stellplätze im Grünstreifen der anderen Straßenseite). Die Straße erhält einseitige Gehwege in einer Breite von 1,75 m. Auf flache Bordsteine soll nicht verzichtet werden, um das Straßenbild aufzuwerten und dem Sicherheitsbedürfnis von Kindern und älteren Menschen zu entsprechen. Die erforderlichen öffentlichen Parkstände (1/3 der entstehenden Wohnungen = ca. 15 Pkw-Stellplätze) können auf einem 2 m breiten Park/Grünstreifen neben allen Fahrbahnen gebaut werden. Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den einzelnen Grundstücken zu berücksichtigen. Planungsrechtlich erfolgt für alle Straßen eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Diese Festsetzung begründet sich mit dem Ausschluß jeglichen gebietsfremden Verkehrs im Wohngebiet und dem Wunsch nach größtmöglicher Wohnruhe. Als verkehrsberuhigende Maßnahme könnte ein Fahrbahnversatz bei gleichzeitigem Wechsel der Park/Grünstreifen innerhalb der Straßenschleife realisiert werden.

7. GRÜNORDNUNG

Besondere Bedeutung wird dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft beigemessen.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 3 ha Acker- bzw. Grünland als Wohngebiet festgesetzt. Diesen erheblichen Eingriff in die Flächen für Natur und Landschaft und damit auf die Lebensbedingungen von Fauna und Flora, auf den Wasser- und Bodenhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild gilt es weitgehend zu kompensieren und so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sparsame Verkehrserschließung, Begrünung des Straßenraumes und der Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher dienen diesem Anliegen.

Die Feldhecke am Weg zum Arrerberg ist gemäß § 2 Abs. 1 des 1. Naturschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern zu schützen und die vegetationsfreien Flächen sind neu zu bepflanzen.

Die entlang der Grundstücksgrenzen (Feldgrenzen) am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes unter Erhalt von Blickbezügen anzupflanzenden Naturhecken in einer Mindestbreite von 3,00 m auf privatem Grund aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Hundsrose - *Rosa canina*, Schlehe - *Prunus spinosa*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, dazu einzelne Stieleichen *Quercus-robur*) sind so anzulegen, daß die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopverbundes mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sowie die Gestaltung des Ortsrandes gewährleistet ist.

In der nordwestlichen Ecke des Gebietes ist in der Grünlandsenke eine Wasserfläche eingeordnet, die (naturnah als Sukzessionsfläche mit entsprechenden Flachwasserzonen - 30 cm Wasserstand - und tieferen Bereichen - mind. 1 m - gestaltet) bei wasserrechtlicher Zustimmung als Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich dienen kann. Um das Becken sind Weiden (*Salix alba*) anzupflanzen.

Die südlich des Erlenbruches und der Obstanlage vorhandene Wiesenfläche wird einschließlich der vorhandenen Mulde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist etwa zu einem Drittel als Gruppenwiese mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen (*Hundsrose* - *Rosa canina*, *Schlehe* - *Prunus spinosa*, *Weißdorn* - *Crataegus monogyna*). Die restlichen Flächen sind extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, keine Biozidanwendung, max. 2-maliger Schnitt bzw. Beweidung mit max. 1,5 Tieren/ha).

In den Wohnstraßen des Gebietes sind kleinkronige Bäume zu pflanzen. Durch die Einheitlichkeit der Bepflanzung eines Straßenzuges mit Bäumen und Sträuchern wird eine optische Gliederung des Wohngebietes bewirkt.

Die Vorgärten und Wohnhöfe als private Flächen sind durch die Wahl verschiedenster Pflanzen und unterschiedlicher Materialien in ihrer Gestaltung unverwechselbar und dienen vorzugsweise Erholungsfunktionen. Auf die Versiegelung der Flächen sollte weitestgehend verzichtet werden; nicht bebaute Grundstücksflächen und nicht für Stellplätze, Zufahrten und zulässige Nebenanlagen benötigte Flächen sind zu begrünen.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen und andere Festsetzungen sind somit in der Lage, einen größtmöglichen Ausgleich für den Verlust an unverbauter Fläche zu schaffen und außerdem unvermeidliche Beeinträchtigungen durch Luftverschmutzung, Verschlechterung des Kleinklimas, Verringerung der Lebensräume für Flora und Fauna und durch große versiegelte Flächen zu mildern.

8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Wohngebietes erfolgt aus dem zentralen Netz von Satow (öffentliches Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung "Kühlung" Bad Doberan).

In der Kröpeliner Straße liegt eine Trinkwasserleitung DN 100. Der Anschluß an diese Leitung und der Aufbau einer Ringleitung ist gegeben.

Für die Einordnung der Leitungen in den öffentlichen Bauraum (DIN 1998) sind die Gehwege vorgesehen.

Jedes Grundstück erhält eine Anschlußleitung DN 32.

8.2. Löschwasser

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs im Wohngebiet wird das Regenrückhaltebecken so ausgebaut, daß es als Feuerlöschteich genutzt werden kann. ~~Ansonsten ist der Einbau von Hydranten im Netz gegeben.~~



8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung

Generell erfolgt die Abwasserableitung nach dem Trennsystem. Die getrennte Ableitung von Regen- und Schmutzwasser für das Eigenheimgebiet Eickberg paßt sich der Gesamtkonzeption für die Ortsentwässerung Satow an.

Die anfallenden Schmutzwässer werden dem Pumpwerk an der Kröpeliner Str./Ecke Asphaltstraße zum Arrerberg über Freigefälleleitungen zugeführt. Vom Pumpwerk verläuft die Druckrohrleitung in der Kröpeliner Straße bis zum Hochpunkt (Haus 11). Von hier wurde in den letzten beiden Jahren ein neues Trennsystem gebaut, welches über die Kröpeliner Str., Heller Weg und Straße des Friedens in den bestehenden Sammler der Kläranlage einbindet. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der bestehenden Oxidationsteichanlage. Die Freigefälleleitungen für Regen- und Schmutzwasser werden entsprechend DIN 1998 in den Straßenkörper verlegt. Für die Schmutzwasserleitungen kommen Steinzeugrohre DN 250 und für die Regenwasserleitungen Betonrohre DN 300-400 zur Anwendung.

Das Niederschlagswasser von den Straßen und Grundstücken wird einem Regenrückhaltebecken, im nördlichen Bereich des Wohngebietes in einer Grünlandsenke, zugeführt.

Vom Regenrückhaltebecken erfolgt ein Überlauf zur Versickerung im angrenzenden Erlengrund.

Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird eine Fläche von ca. 400 m² in Anspruch genommen.

Sowohl für das Schmutz- als auch für das Regenwassernetz werden in Abständen von ca. 50 m Betonfertigteilschächte vorgesehen.

Die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke werden für Schmutzwasser mittels eines Revisionsschachtes an der Grundstücksgrenze ausgeführt.

Regenwasserseitig erfolgt nur eine Anschlußleitung bis zum Grundstück. Die Rohrdimension beträgt für alle Anschlußleitungen DN 150.

8.4. Energieversorgung

Die Versorgung der Eigenheime mit Elektroenergie erfolgt über eine am Rande des Eigenheimstandortes zu errichtende Transformatorenstation mit einem Anschlußwert von 630 KVA. Die mittelspannungsseitige Einspeisung erfolgt von der Trafostation in der Kröpeliner Str. aus. Dabei muß die Kröpeliner Str. in Höhe des Grundstückes Nr. 54/2 gequert werden.

Die Länge des Mittelspannungskabels beträgt ca. 250 m oder als Ringverbindung 500 m. Bei der Verlegung des Mittelspannungskabels ist darauf zu achten, daß seitlich der Kröpeliner Str. im unbefestigten Bereich bereits Wasser- und Gasleitungen sowie Straßenbeleuchtungskabel liegen.

8.5. Fernsprechanlagen

Der Anschluß des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die Deutsche Bundespost Telekom realisiert. Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich mit einer ausreichenden Vorlaufzeit vor Beginn der einzelnen Maßnahmen den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern mitgeteilt werden.

8.6. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung für den Kreis Bad Doberan vom 02. 12. 1992 zu erfolgen.

Beauftragter Entsorgungsbetrieb der Gemeinde Satow ist die Firma Nehlsen.

Es werden handelsübliche Müll- und Abfallbehälter aufgestellt.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese Tag-/Nachtwerte 55/40 dB (A). Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen, um die Wohnnutzung vor unzulässigen Lärmbelästigungen zu schützen.

10. FLÄCHENBILANZ UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**10.1. Flächenbilanz**

Fläche des gesamten
Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

3,01 ha	= 100,00 %
---------	------------

Verkehrsflächen	0,50 ha	= 16,61 %
-----------------	---------	-----------

öffentl. Grünflächen	0,56 ha	= 18,60 %
----------------------	---------	-----------

Wohnbauland	1,95 ha	= 64,79 %
-------------	---------	-----------

10.2. Erschließungskosten

Die überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird vom planenden Ingenieurbüro Merkel und Sellin erarbeitet.