

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS
BAUGEBIET
"AUF DEM ANGER"
TEIL B
GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

Gemeinde **BÜSSLEBEN**
Kreis **ERFURT**
Land **THÜRINGEN**



HYDROPROJEKT
INGENIEURGESELLSCHAFT

Büro
Weimar II

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Lage im Raum
4. Lage im Ort
5. Veranlassung und Planungsziel
6. Vorhandene Bebauung
7. Umweltverträglichkeit und Landschaftsschutz
8. Verkehrstechnische Erschließung
9. Wasserversorgung
10. Abwasserentsorgung
11. Energieversorgung
12. Gasversorgung
13. Fernmeldeversorgung
14. Müllbeseitigung
15. Geplante bauliche Nutzung
16. Kostenschätzung
17. Bodenordnung
18. Sonstiges
19. Zeichnungsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, BGBl. I S.2253, geändert durch E-Vertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S.889,1122 aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. II, S.889,1122.
Beschluß der Gemeinde Büßleben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Bebauungsgebiet "Auf dem Anger", Beschluß-Nr.:33/92 vom 28.09.92.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 5,3 ha großes Gebiet in der Gemeinde Büßleben am westlichen Ortsrand an der Straße nach Urbich.

Die äußere Begrenzung bilden im Einzelnen:

im Norden - Einzelhausbebauung an der Straße nach Urbich

im Osten - bebaute Ortslage (Dorfgebiet- Wohnbebauung)

im Westen - Feldweg, angrenzend Felder bzw.
Gewerbegrundstücke einer Garten- und Landschaftsbaufirma

im Süden - Gärten, Wiesen, Felder

Das Baugebiet befindet sich auf der Gemarkung Büßleben, Flur 5 und 8 und umfaßt folgende Flurstücke der Flur 5

Weg 76 anteilig

Weg 75 anteilig

Weg 74 anteilig

37

56/4

und folgende Flurstücke der Flur 8

Feldweg 124, anteilig

37/2,

38/1, 38/2

40/1, 40/2

42/2, 42/3

3. Lage im Raum

Die Gemeinde Büßleben liegt im Bundesland Thüringen und gehört zum Landkreis Erfurt. Die Ortslage Büßleben befindet sich südlich von der Ortstlage Linderbach, an der Bundesstraße 7 (Erfurt-Weimar) 3 km östlich von Erfurt und 1km östlich von Urbich. Büßleben und Urbich bilden eine eigenständige Gemeinde.

4. Lage im Ort

Das Baugelände liegt am westlichen Ortsrand von Büßleben. Eine ausgebaute Straße führt an dem Gebiet vorbei. Das Baugelände hat eine Fläche von ca. 5,5 ha. Es wird von den Flurstücken, der Flur 5 und 8 begrenzt.

Das Planungsgebiet ist durch eine leichte Hanglage gekennzeichnet, es steigt von der vorhandenen Bebauung von 236 m über HN in Süd-West-richtung bis auf 249 m über HN an.

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer unbewirtschafteten Ackerfläche.

5. Veranlassung und Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus folgenden Gründen :

Die günstige Lage der Gemeinde Büßleben zu Erfurt führt zu einer großen Nachfrage nach Bauflächen. Die zu beplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Büßleben beabsichtigt, neben der Schließung von Bebauungslücken im Innenbereich der Ortslage, diese Fläche für Neubebauung zu erschließen und damit eine Ortsrandabrundung ihres westlichen Ortsrandes vorzunehmen, der durch die Bebauung des letzten Jahrzehnts entlang der Straße nach Urbich ohnehin einer stadtplanerischen Ordnung bedurfte.

Vorgesehen ist, eine Bebauung des ausgewiesenen Gebiets mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zuzulassen.

6. Vorhandene Bebauung

Die angrenzende Bebauung besteht aus einzelnen Gebäuden und für Thüringen typischen Hofanlagen. Ein geschlossen wirkender Ortsrand wird durch die vorhandene Bebauung des westlichen Dorfrandes nicht gebildet. Streuobstwiesen und Gärten grenzen die vorhandene Bebauung gegen die Planungsfläche ab. In dem südwestlichen Rand der Ortslage (Flurstück 57/1, Flur 5) befindet sich ein einzelstehendes Wohngebäude. An der Straße nach Urbich sind einzeln stehende Einfamilienhäuser vorhanden.

Auf dem Planungsgebiet befinden sich auf den Flurstücken 40/2, 40/1 sowie 38/1 2 Lagerhallen, welche z. Z. nicht genutzt werden.

Die Gemeinde Büßleben wird durch vertragliche Regelungen mit den Besitzern der Hallen den Abriß dieser Gebäude ermöglichen.

7. Umweltverträglichkeit und Landschaftsschutz

Durch die Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Naturschutzobjekte von überörtlicher Bedeutung berührt.

Nach § 6 Abs. 1 des vorläufigen Thür. Naturschutzgesetzes (vorl. Thür. NaTG) vom 28.1.1993 (GVBl. Nr. 4 S. 57) handelt es sich beim Bauvorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Als Ausgleich für diesen Eingriff wurde parallel zur Erarbeitung des B-Planes ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt und als Teil C diesem Bebauungsplan beigelegt.

Er wurde direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet, so daß alle wesentlichen Aspekte der Grünordnung bereits im Bebauungsplan enthalten sind.

Gemäß den textlichen Festsetzungen ist die Anpflanzung von überwiegend standortgerechten und einheimischen Gehölzen vorgesehen, sowohl im öffentlichen Bereich als auch in den privaten Grundstücken. Die Auswahl der Baum- und Straucharten wird in einer Artenliste vorgeschrieben.

8. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Gebietes soll über einen Anschluß an die bestehende Straße (Ortsverbindung Büßleben - Urbich) erfolgen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes ist durch einen 4,75 m breiten Anliegerstraßenring mit einem 2 m breiten einseitigen Fußweg sowie 2 m breiten straßenbegleitenden Grünstreifen geplant.

Von diesem Ring gehen verkehrsberuhigte, 4,5 m breite, Stichstraßen zur Erschließung der einzelnen Bauparzellen ab. Diese enden in der Regel mit Wendehammer und sollen durch Grüngestaltung zu kleinen Plätzen ausgebildet werden.

Der Feldweg, Flur 5, Flurstück 208/1, bleibt als landwirtschaftlicher Weg erhalten.

9. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Büßleben ist über das zentrale Wasserversorgungsnetz garantiert. Ein Wasserversorgungsverband und ein Abwasserverband sind im Kreis Erfurt in Gründung.

Das Baugebiet kann über die bestehenden Leitungen in der Straße nach Urbich mit versorgt werden.

Um eine spätere Zugänglichkeit der Leitung zu garantieren, ist die Leitung im Planungsgebiet auf öffentlichen Flächen zu verlegen.

10. Abwasserentsorgung

Für die Beseitigung der Abwässer in Büßleben ist eine Entsorgung im Trennsystem geplant. Im Zeitraum 1997-98 ist eine Anbindung an eine Zentrale Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserverbandes vorgesehen, deren Kläranlage am Standort Wallischen bei Vieselbach geplant ist.

Als Zwischenlösung ist der Bau einer vollbiologische Kläranlage am Nordrand des Ortes Büßleben geplant. Mit dieser Anlage soll gleichzeitig ein in Planung befindliches Wohngebiet am Nordwestrand des Ortes abwassertechnisch entsorgt werden.

Die Entwässerung für Gebäude und Grundstücke ist nach DIN 1986 - Entwässerung der Flächen vorzusehen.

Die Planungsunterlagen für Ortsentwässerung und des Abwasserzweckverbandes sind zur fachtechnischen Prüfung bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Außenstelle Mitte, Erfurt einzureichen.

11. Elektroenergieversorgung

Büßleben wird durch die ENAG mit Elektroenergie versorgt.

Zur Absicherung der Elt-Versorgung für den Wohnbaustandort ist der Bau einer Trafo-Station im Norden des Planungsgebietes auf der Fläche für Wertstoffcontainer vorgesehen.

Die Erschließung obliegt der ENAG Erfurt.

12. Gas

Büßleben wird durch eine erst kürzlich verlegte Leitung der Gasversorgung Nordthüringen GmbH(GNT) versorgt.

Die Bebauung an der Straße nach Urbich ist über diese Leitung bereits mit angeschlossen.

Eine Druckminderungsstation befindet sich im Baugebiet, so daß eine Verteilung von diesem Standort in das Gebiet nach gesonderter Abstimmung vorgenommen werden kann.

13. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch TELEKOM Erfurt.

Die im Ort vorhandenen Leitungstrassen und Zwischenverteiler dienen auch dem Ausbau des Fernmeldenetzes im künftigen Baugebiet.

14. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt mittels im Landkreis Erfurt üblichen 80l und 110 l Tonnen. Die Abfuhr wird im Auftrag des Kreises von der Entsorgungsfirma Rettmann durchgeführt.

Anfallender Hausmüll ist auf jedem Grundstück gesondert zu sammeln und entsprechend der Abfallentsorgungssatzung zu entsorgen.

Im Planungsgebiet wurde ein zentraler Stellplatz zum Aufstellen von Wertstoffcontainern ausgewiesen.

15. Geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan umfaßt einen Geltungsbereich von ca. 53100 m² Fläche.

Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet am Rande des mit "MD" gekennzeichneten dörflichen Mischgebietes.

Das Plangebiet soll in die Kategorie "Allgemeines Wohngebiet -WA-" nach Paragraph 4 BauNVO eingeordnet werden.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauhöhe, der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ist Bezug zu der angrenzenden Bebauung genommen worden.

Die Bebauung im Planungsgebiet soll in offener Bauweise erfolgen.

Die flächenmäßige Nutzung des Baugebietes gliedert sich wie folgt

| | |
|--|-----------------------------|
| Bruttobaufläche | 53 100 m² |
| abzüglich geplante Straßen | 5 125 m ² |
| abzüglich geplante Fußwege | 950 m ² |
| abzüglich geplante Grünflächen | 2 300 m ² |
| abzüglich Flurweg, Feldweg | 4 000 m ² |
| abzüglich sonstige Flächen (Trafo, Wertstoffcontainer) | 170 m ² |
| Nettobaufläche | 42 455 m² |

Daraus resultiert folgendes Flächenverhältnis:

| | |
|--------------------------|---|
| Nettfläche zu | Erschließungsfläche, ohne Flurweg 208/1 |
| 40 555 m ² zu | 8 545 m ² |
| 83 % zu | 17 % |

Vorgeschlagene Bebauungsmöglichkeit:

| Grd.-Nr. | Anzahl | Haustyp | Gesamtfam.zahl |
|----------|--------|--------------|----------------|
| 1,2 | 1 | Doppelhaus | 2 |
| 3 - 15 | 13 | Einzelhaus | 13 |
| 16 - 21 | 3 | Doppelhaus | 6 |
| 22 - 23 | 1 | Doppelhaus | 2 |
| 24 | 1 | Einzelhaus | 1 |
| 25 - 30 | 3 | Doppelhaus | 6 |
| 31 | 1 | Einzelhaus | 1 |
| 32 - 33 | 1 | Doppelhaus | 2 |
| 34 - 42 | 9 | Einzelhaus | 9 |
| 43 | 1 | Mehrfam.haus | 8 |
| 44 - 49 | 3 | Doppelhaus | 6 |
| 50 - 53 | 4 | Einzelhaus | 4 |
| 54 - 55 | 1 | Doppelhaus | 2 |
| 56 | 1 | Einzelhaus | 1 |
| 57 - 72 | 4 | Hausgruppen | 16 |
| 73 - 76 | 2 | Doppelhaus | 4 |
| 77 | 1 | Mehrfam.haus | 15 |

Gesamtfamilienzahl **98**

16. Kostenschätzung

Überschlägig ermittelte voraussichtliche Kosten für die Erschließung

Abwasseranlage (Trennsystem) - (Angaben = Durchschnittswerte)

Regenwasser (einschl. Hausanschlüsse u. Schächte)

Rohre NW 250 - 500

l = 1150 lfdm 350 DM/lfdm 402.500,-DM

Schmutzwasser (einschl. Hausanschlüsse u. Abwasserschächte)

Rohre NW 200

l = 1470 lfdm 300 DM/lfdm 441.000,-DM

Straßenbau

Bitumenbelag

A = 3215 m² 120 DM/m² 385.800,-DM

Straßenbau Befahrbarer Wohnweg

Betonpflaster

A = 1910 m² 120 DM/m² 229.200,-DM

Wege parallel zur Straße

Betonkleinpflaster

A = 950 m² 95 DM/m² 90.250,-DM

Wasserversorgung

Öffentliche Erschließung DN 100

l = 1015 lfdm 300 DM/lfdm 304.500,-DM

Stichleitung DN 80

l = 50 m 250 DM/lfdm 12.500,- DM

Anschlußleitung mit Wasserzähler DN 80

l = 77 Stck. 400 DM/Stck. 30.800,-DM

Straßenbeleuchtung

l = 560 m 100 DM/lfdm 56.000,-DM

Grünplanung

pauschal entsprechend Kostenschätzung des Gründordnungsplanes

50.000,- DM

Zusammenstellung

Summe innere Erschließung ca. 2.002.550,- DM

zuzüglich
Ingenieurpauschale und
Nebenkosten 10 % ca. 250.000,- DM

Gesamtsumme netto ca. 2.202.550,- DM

zuzüglich 15 % MwSt
und Rundung 330.450,- DM

Gesamtsumme brutto 2.533.000,- DM
=====

17. Bodenordnung

Die Ordnung des Grund und Boden soll durch ein von der Gemeindevertretung am 26.07.93 beschlossenes bzw. eingeleitetes Umlegungsverfahren gem. Par. 45 ff. BauGB erfolgen. Die Umlegungsstelle ist das Katasteramt Erfurt.

18. Sonstiges

- Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmale oder denkmalgeschützte Gebäude.
- Es wird aber darauf hingewiesen, daß beim Auftreten archäologischer Funde das Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Weimar, Humboldtstr. 11 zu benachrichtigen ist.
- Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

19. Zeichnungsgrundlagen

Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes waren:

1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Büßleben, Planungsstand Frühjahr 1992
2. Flurkarte der Gemarkung Büßleben M 1:2000 sowie 1 : 500
Katasteramt Erfurt vom 29.IX.1992
3. Vermessungsplan des Baugebietes M 1 : 500, angefertigt im März 1993
von Hydroprojekt Ingenieurgesellschaft