B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
der Gemeinde Ermstedt

Flur 4 - Flurstücke:

155/45, 51/1, 51/2, 127/52,
160/53 (teilweise), 190/50 (teilweise),
133/56 (teilweise), 134/56 (teilweise),
118/55

Flur 3 - Flurstücke:

575/292 (teilweise),
604/291 (teilweise)

- Allgemeines Wohngebiet -
Wohnpark " An der Nesse "

Planungsbüro
Schaudinn
&
Partner

Architekten und
Ingenieure
GmbH

0. Begründung

Zur weiteren Entwicklung des Wohnungsbaus in der Gemeinde Ermstedt hat die Gemeindevertretung den Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das - Allgemeine Wohngebiet - Wohnpark "An der Nesse" gefaßt.

Die Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Entwurfes zum Flächennutzungsplan in der Überarbeitung vom 15.12.1991, der diese Fläche als - Allgemeines Wohngebiet - ausweist.

Als Vorhabenträger für den Wohnpark "An der Nesse" zeichnet das Unternehmen:

GWB
Gesellschaft für Wohn-
und Gewerbebau mbH
Geschäftsführer Herr Kappel
Bodelschwingstraße 25

O-5085 Erfurt

verantwortlich.

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt die Flurstücken

155/45, 51/1, 51/2, 127/52, 160/53 (teilweise-Weg),
190/50 (teilweise), 133/56 (teilweise),
134/56 (teilweise), 118/55 in der Flur 4
sowie die Flurstücken
575/292 (teilweise-Weg) und
604/291 (teilweise-Graben) in der Flur 3.

Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt, ist unerschlossen und hat eine Geländeneigung von ca 2 % in südwestlicher Richtung.

Sie wird im Norden von der Kreisstraße tangiert, grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und im Westen an private Gartengrundstücke.

Das Plangebiet umfaßt ca 38 900 m².

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan vom 15.12.1991 stellt das Plangebiet als - Allgemeines Wohngebiet - dar.

Gem. § 55, Abs. 1, BauZVO verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb von einem Monat nach Vorlage der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen zu beginnen.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb dieser Frist begonnen, kann die Gemeinde nach § 55(5) verfahren.

2.2 Ziele und Leitgedanken der Aufstellung

Als Leitgedanken zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nachfolgende Punkte anzusehen:

- Anpassung der Planung an die Ziele des Landschaftsentwicklungsplanes für den Landkreis Erfurt;
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur, abgestimmt auf die dörflichen Baustrukturen des im Westen angrenzenden Dorfkerns von Ermstedt;
- Anpassung der Bebauung an zeitgemäße Wohnansprüche sowie an die Erfordernisse für gesunde Wohnverhältnisse;
- Vermeidung einseitiger Strukturen;
- Schaffung eines gestalteten Orts- und Landschaftsbildes;
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes

3. Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

3.1 Größe des Vorhabens

Der Wohnpark soll eine aufgelöste Einzelhausbebauung mit niedriggeschossigen Varianten sowie Doppel- und Reihenhäuser enthalten.

Der Wohnbaustandort beinhaltet

31 Einfamilienhäuser,
8 Doppelhäuser,
15 Reihenhäuser und
15 Geschößwohnungen.

In den Baufenstern wurden Vorschläge zur Einordnung der Gebäude unterbreitet. Auf jedem Grundstück der Einzel- und Doppelhäuser besteht die Möglichkeit, den Stellplatznachweis zu führen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes weist ein - Allgemeines Wohngebiet - aus.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtheit des Geltungsbereiches umfaßt ca 38 900 m².

Die städtebauliche Einordnung wurde entsprechend der Nutzungsart vorgenommen.

Es ist eine ein- und zweigeschossige Bebauung vorgesehen, für die eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und eine Geschößflächenzahl von GFZ = 0,8 festgelegt ist.

Die Einhaltung dieser Festlegungen ist im Rahmen der weiteren Beplanung nachzuweisen.

Im Bereich der nördlichen, östlichen und südlichen Begrenzung des Wohnparks sind Einzel- sowie Doppelhäuser vorgesehen.

Der mittlere Teil des Gebietes ist für eine Bebauung mit Doppel- bzw. Reihenhäusern konzipiert.

3.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise (o) gem. § 22 Bau NVO festgesetzt.

3.5 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden unter Wahrung der Abstandsproblematik angeordnet.

Geringfügige Abweichungen im Sinne der Bauordnung sind möglich.

Für Garagen und Carports ist Grenzbebauung zugelassen.

3.6 Nebenanlagen und Stellflächen

Die Grundlage für die Anzahl der Stellflächen bildet die Bauordnung vom 20.07.1992 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur BauO vom 20.11.1990.

Jeder Bauherr hat 1,5 Stellflächen nachzuweisen, bzw. wenn auf öffentlichen Straßenraum ausgewichen werden muß, sind die Stellflächen abzulösen. Ist die Größe der Grundfläche der Garage $< 0,1$ der Gesamtgrundfläche, braucht sie im Rahmen des Nachweises der GRZ nicht in Ansatz gebracht werden.

4. Grünordnung

Bei der Fläche für den Wohnpark handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Es werden keine regionalen bzw. überregionalen Naturschutzgebiete berührt.

Der im Geltungsbereich befindliche Graben und der Baumbestand entlang des Grabens sind zu erhalten, zu kultivieren und in die Gestaltung mit einzubeziehen.

Die festgelegte Grünordnung bildet die Grundlage für die Gestaltung der Einzelgrundstücke bzw. der öffentlichen Flächen.

Die Errichtung des Wohnparks stellt einen geplanten Eingriff in die Natur dar. Als Ausgleichsmaßnahme wurde u.a. entlang der östlichen Seite des Gebietes ein 10,00 m breiter Gehölz- und Grünstreifen vorgesehen, der auch einen Übergang des Wohnparks in die Landschaft darstellt.

Entlang der südlichen Grenze des Gebietes werden innerhalb der privaten Grundstücke Pflanzgebote festgeschrieben.

Der Flächenausgleich wurde im Planteil "B" nachgewiesen.

Die Anliegerstraßen wurden in ihrer Breite auf ein Mindestmaß festgesetzt, um die Flächenversiegelung einzuschränken. Die Fußwege u. Mischverkehrsflächen werden in breitfugig verlegtem Verbundpflaster ausgewiesen, so daß ein großer Teil des Oberflächenwassers versickern kann und somit wieder dem Grundwasser zugeführt wird.

Gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke sind u.a. lebende Hecken und Sträucher vorgesehen, um Nist- und Brutplätze zu schaffen.

Für die Begrünung sind grundsätzlich standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher vorzusehen (Pflanzgebot im Planteil "B").

Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

5. Erschließung

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert.

Die Erschließungsleitungen sind mit ihren Übergabepunkten im Planteil "A" dargestellt.

5.1 Verkehrerserschließung

Die Verkehrerserschließung erfolgt von der Erfurter Straße (Kreisstraße) aus, die das Wohngebiet nördlich tangiert.

Das Wohngebiet durchläuft eine Wohnsammelstraße von Nord-Ost nach Süd-West.

Desweiteren werden Anliegerstraßen mit Wendehammer ausgebildet.

Die vorgesehenen Straßenbreiten sind dem Regelprofil im Planteil "A" zu entnehmen.

5.2 Wasserversorgung

Im nördlichen Bereich des Wohnparks befindet sich eine Wasserleitung DN 150 (parallel zur Kreisstraße in Richtung Gottstedt), an die das Wohngebiet anbindet.

5.3 Schmutzwasserableitung

Am Standort ist Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird in eine vollbiologische Kläranlage im süd-westlichen Bereich des Wohnparks eingeleitet. Der Standort ist im Planteil "A" ausgewiesen.

Die Einbindung der Abwässer des Wohngebietes in eine zentrale Abwasseranlage ist perspektivisch vorgesehen.

5.4 Unverschmutztes Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken weitgehend versickern.

Die Ableitung des Regenwassers, das nicht versickerbar ist, wird zum Teil in den Graben an der westlichen Seite des Wohngebietes sowie über die verrohrte Vorflut in den Binnengraben abgeleitet.

5.5 Elektroversorgung

Für den Wohnpark ist eine eigene Trafostation erforderlich.

Der Standort für diese Station befindet sich im nördlichen Bereich des Gebietes und ist im Planteil "A" ausgewiesen.

Die vorhandene Freileitung ist durch das neu zu errichtende Netz abzulösen.

5.6 Gasversorgung

Der Standort wird mit Erdgas versorgt.

5.7 Telekom

Das Postkabel für eine Versorgung des Wohnparks mit Telefonanschlüssen liegt am Geltungsbereich des Plangebietes an.

Die vorhandene Freileitung ist durch das Telekomnetz abzulösen.

5.8 Straßenbeleuchtung

Die Lichtpunkte für die Straßenbeleuchtung wurden im Planteil "A" ausgewiesen.