

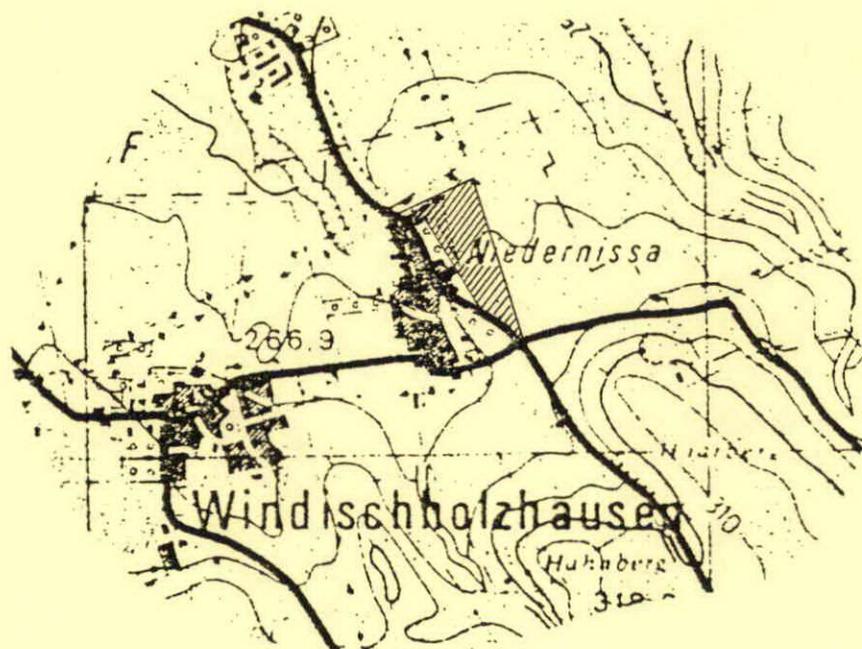
Bebauungsplan Nr. 2

Wohngebiet "Zwischen Strasse und
Rohder Weg - Über dem Dorfe"

OT Niedernissa

Gemeinde Niedernissa

Kreis Erfurt



Bearb.: R. Hofmann

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING, 6400 FULDA
KÜNZELLER STRASSE 11, TEL:0661/71031+32

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Veranlassung und Ziel	2
2. Lage, Topographie und Geltungsbereich	2
2.1 Bodenordnung	3
3. Erschließung	3
4. Ver- und Entsorgung	4
4.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	4
4.2 Abwasserentsorgung	4
4.3 Energieversorgung und Ausbau des Fernmeldenetzes	5
5. Bauliche Nutzung	5
6. Grünordnung und Landschaftsplanung	6
6.1 Nuturräumliche Gegebenheiten	6
6.2 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	6
6.3 Flächenbilanz zum Bebauungsplan "Zwischen Straße und dem Rohder - Über dem Dorfe"	8

**BEGRÜNDUNG ZUM OFFENLEGUNGSEXEMPLAR DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 2
"ZWISCHEN STRASSE UND DEM ROHDER WEG - ÜBER DEM DORFE",
IM KERNORTSTEIL NIEDERNISSA DER GEMEINDE NIEDERNISSA**

=====

1. Veranlassung und Ziel

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die dringend erforderliche Ausweisung, von Baulandflächen in Niedernissa.

Die starke Nachfrage auf Baulandflächen läßt sich zurückführen auf den:

- Nachholbedarf für unterversorgte Wohnparteien
- Neubedarf aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungszunahme im Großraum Erfurt
- Komfortbedarf durch die zunehmenden Wohnungsgrößen allgemein.

Konsequenterweise ist der Bebauungsplan aus dem Offenlegungsexemplar des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Niedernissa entwickelt. In diesem Teilflächennutzungsplan ist das betreffende Planungsgebiet als "Wohnfläche" ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird das Planungsgebiet als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

2. Lage, Topographie und Geltungsbereich

Das betreffende Planungsgebiet des Bebauungsplanes grenzt nordwestlich an die vorhandene Bebauung des Ortes Niedernissa. Das Planungsgebiet wird nach Norden und Osten hin umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen; in diesem Bereich bildet das Planungsgebiet den neuen Ortsrand.

Das Gelände des Planungsgebietes ist in nördlicher Richtung leicht ansteigend. Der Geltungsbereich umfaßt die Flur 1 in der Gemarkung Niedernissa sowie in der Flur 2 Flurstück 81 teilweise.

2.1 Bodenordnung

Um nach Lage, Form und Größe für die baulichen oder sonstigen Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, wird von der Gemeinde Niedernissa ein Umlegungsverfahren entsprechend § 45 BauGB durchgeführt.

3. Erschließung

Die Erschließung der südlichen Spitze des Geltungsbereiches erfolgt ausschließlich an die Rudolstädter Straße. Eine innere Erschließung des Gebietes wird infolge der geringen Größe nicht geplant.

Die äußere Erschließung des nördlichen Bereiches erfolgt ebenfalls an die Rudolstädter Straße. Zur Erschließung wird ein vorhandener landwirtschaftlicher Weg ausgebaut. Die Gesamtbreite dieser Anbindungsstraße (Planstr. A) beträgt 8 m. Der Ausbau ist derart vorgesehen, daß angrenzend an die landwirtschaftlichen Fläche ein Bankett von 1 m Breite angelegt werden soll, die Fahrbahnbreite beträgt 5 m. Zudem wird eine einseitige 2 m breite Mischfläche ausgewiesen. Diese Fläche soll als Gehweg mit Baumpflanzungen genutzt werden. Der erläuterte Ausbau soll bis zur Kreuzung im nördlichen Bereich ausgeführt werden.

Die in Nord-Südrichtung verlaufende Planstraße B 1 erhält eine Gesamtbreite von ebenfalls 8,00 m, je doch ist der Ausbau so geplant, daß die bisherige Fahrbahnbreite von 5,00 m auf 4,5 m reduziert wird, dies soll u. a. zur Verkehrsberuhigung beitragen. Ein Begegnungsfall LKW/LKW ist nach der GAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln 1985) durchaus möglich jedoch müssen dazu die Geschwindigkeiten auf höchstens 30 km/h reduziert werden.

Jeweils einseitig wird ein Bankett von 0.5 m bzw. eine Mischfläche von 3 m vorgesehen. In dieser Fläche soll sowohl ein Parkstreifen mit Baumpflanzungen sowie ein Gehweg geplant werden. Die Baumpflanzungen sind so geplant, daß der Schattenwurf der Bäume möglichst in den Straßenraum fällt.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes wird zur Anbindung weiterer Wohnbauflächen die Planstraße B 2 geplant. Der Ausbau dieser Planstraße erfolgt analog der Planstraße B 1, lediglich die eigentliche Fahrbahnbreite wird mit 4,75 festgesetzt. Dies wird notwendig da die Planstraße B 2 zur Hauptverkehrsanbindung weiterer Wohngebiete dienen soll.

Zur weiteren inneren Erschließung sind 3 Stichstraßen geplant. Zum Wenden werden Wendehämmer mit einem Durchmesser von 15 m ausgebaut. Die beim Wenden umfahrene Fläche soll mit Bäumen bepflanzt werden. Grundsätzlich ist für die geplanten Bäume eine

ausreichend dimensionierte Baumscheibe ($\approx 2.5 \text{ m}^2$) vorzusehen.

Desgleichen wird geplant, daß nicht die gesamte Verkehrsfläche versiegelt wird, sondern Teilbereiche wie Einmündungen und Kreuzungsbereiche sowie die Gehwege und Parkstreifen als Pflaster teilversiegelt werden.

Die Erschließungsstraßen und Zufahrten sind so geplant, daß eine unkomplizierte Entsorgung des Hausmülls von Haus zu Haus erfolgen kann. Bei Zufahrten ohne Wendemöglichkeit wird die Entsorgung des Hausmülls an der Haupteerschließungsstraße vorgenommen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1. Trinkwasser und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Leitung vom Hochbehälter (gelegen zwischen Erfurt und Windischholzhausen) mit Ohra-Wasser. Die Neuverlegung von Wasserleitungen ist für die Gemeinde Niedernissa geplant. Für das Trinkwassernetz von Niedernissa liegt die Rechtsträgerschaft bei der Gemeinde, aus diesem Grund wird von der Gemeinde ein Erschließungsplan aufgestellt.

Als geeignete Löschwassermenge sind 800 l/min ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) für 2 Stunden vorzuhalten.

4.2. Abwasserentsorgung

Die schadlose Ableitung bzw. Behandlung der anfallenden Abwasser wird in dem gemeindlichen Konzept der neu geplanten Ortskanalisation berücksichtigt.

Die Nordthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH sieht vor, das Schmutzwasser von Niedernissa dem Klärwerk Kühnhausen zuzuführen.

Die Abwässer aus dem sozialen und sanitären Bereich sind zur Realisierung der öffentlichen Kanalisation in einer Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 1 (Bemessung $1,5 \text{ m}^3 \times$ Einwohnergleichwert) zu behandeln. Sobald die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Abwasserableitungs- und -behandlungsanlage besteht, ist dieser vorzunehmen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann bei gut bis mäßig durchlässigen Böden auf dem Grundstück versickert werden.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der zuständigen Behörde auf der Grundlage des WHG i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I ". 205) sowie des WG vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S 467) einzuholen.

4.3. Energieversorgung und Ausbau des Fernmeldenetzes

Das ausgewiesene Wohngebiet muß elektrotechnisch erschlossen werden. Der Energiebedarf wird mit der ENAG-Erfurt abgesprochen und zu gegebener Zeit in fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Als Heizmedium für die Gebäude wird Erdgas empfohlen. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gastrassen sind nach beiden Seiten mit 4 m dringlich gesichert. In diesem Schutzstreifen ist es nicht erlaubt, Bauwerke jeglicher Art zu errichten bzw. Tiefwurzler anzupflanzen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Erfurt, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Planes ist nach dessen Bekanntmachung dem Fernmeldeamt zu übersenden.

5. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" mit offener Bauweise ausgewiesen. Im Rahmen der offenen Bauweise sollen sowohl Einzel-, Doppel- als auch Hausgruppen zulässig sein.

Um eine Zersiedlung zu vermeiden, ist das Baugebiet organisch und bedarsorientiert, ausgehend von der vorhandenen Bebauung nach außen zu entwickeln.

Bei der Gestaltung der Dächer sollte ebenfalls auf die ortstypische Gestaltung geachtet werden. Die Dachformen und Dachneigungen werden daher im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Da von der Bebauung landwirtschaftlicher Nutzflächen betroffen sind, ist die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung mit den Ortsansässigen Landwirten und möglichen Pächtern abzustimmen und dem Amt für Landwirtschaft anzuzeigen.

6. Grünordnung und Landschaftsplanung

6.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich befindet sich die Gemarkung Niedernissa entsprechend dem gesamten Kreis Erfurt-Land in der Region des Mittelgebirgsvorlandes.

Kleinräumig betrachtet befindet sich die Gemarkung Niedernissa in der Übergangszone des nach Norden angrenzenden "Innerthüringischen Beckenlandes" und des nach Süden angrenzenden "Tannrodaer Hügellandes".

Der Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet der gut tragfähigen Ton-, Schluff-, Sandsteine und Dolomite des Unteren Keupers, der von einer ca. 1 m mächtigen Lößlehmdecke überlagert wird. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 10-12 m unter Gelände. Es handelt sich um arthesisches Grundwasser, das bei Wasseranschnitt (z. B. durch Bohrungen) bis auf 3-5 m unter Gelände ansteigt. Geologisch bedingte Schutzgebiete sind dem Thür. Landesamt f. Bodenforschung nicht bekannt.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen etwa 650 mm.

Die potentiell natürliche Vegetation des betreffenden Gebietes wird geprägt durch "Lindenreiche-Traubeneichen-Hainbuchen-Waldgesellschaften" mit Rotbuchenbeständen an Mittelhangstandorten.

6.2. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Das Grünkonzept des Bebauungsplanes sieht eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung des Wohngebietes vor.

Die äußere Eingrünung wird nach Norden hin erreicht durch Gehölzanpflanzungen mit einer Mindestbreite von 3 m. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird entsprechend des Teilflächennutzungsplanes eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die sowohl mit Sträuchern als auch mit Bäumen bepflanzt werden soll.

Die innere Durchgrünung des Planungsgebietes erfolgt zum einen über die grünordnerischen Festsetzungen, die für die privat genutzten Flächen getroffen werden, zum anderen durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen.

Sowohl zur äußeren Eingrünung als auch zur inneren Durchgrünung des Planungsgebietes sollen folgende Gehölze verwendet werden.

<u>Bäume:</u>	Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
	Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
	Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
	Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

<u>Sträucher:</u>	Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
	Hartriegel	(<i>Cornus spec.</i>)
	Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
	Rosen	(<i>Rosa spec.</i>)
	Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
	Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)
	Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
	Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
	Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
	Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
	Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus</i>)
	Kreuzdorn	(<i>Rhamnus</i>)
	Himbeere	(<i>Rubus spec.</i>)

Grundsätzlich ist der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden sowie die mineralische Düngung auf ein Minimum zu begrenzen. Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB ist zu gewährleisten. Danach ist der Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlich anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beginn und Ende der Anpflanzungen sind der Kreisverwaltung Erfur-Land, Dezernat V, Umweltamt, anzuzeigen.

6.3. Flächenbilanz zum Bebauungsplan
"Zwischen Straße und dem Rohder Weg - Über dem Dorfe"

Geltungsbereich insgesamt	62 900 m ²	100,0%
- Verkehrsflächen incl. Pflasterungen	6 790 m ²	10,8%
- landwirtschaftliche Wege und Fußwege	6 650 m ²	10,6%
- Grünflächen und Baumscheiben, etc.	6 870 m ²	10,9%
- private Grundstücksflächen	42 590 m ²	67,7%

Aufgestellt:
Planungsbüro Henning
Bearb.: Dipl.-Geogr. R. Hofmann
Fulda, Juli 1992

Gemeindevorstand der
Gemeinde Niedernissa
Niedernissa, Juli 1992

H. Henning

Schmidt
- Bürgermeister -