

Erweiterung Wohnbebauung Weinberg

– Bebauungsplan Nr. 1 –

Genehmigungsfähige Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 1

Erweiterung Wohngebiet Weinberg

Teil B (Text)

Planungsträger:

Gemeindeverwaltung Bübleben

Planverfasser:

Bauconsult GmbH
Nordstraße 51
5066 Erfurt, Tel. 2 30 96

Dipl. Ing. Lutz Oelsner

Dipl. Ing. Matthias Schäf

Lage des
Planungsobjektes:

Gemeinde:	Bübleben
Gemarkung:	Urbich
Flur Nr.:	2
Flurstücks Nr.:	126/13, 126/14 128/3 - 128/10 129/1

Erfurt, den 23. Januar 1993


Oelsner
Geschäftsführer

19. Feb. 1993



Gliederung

Vorbemerkungen

I. Grundlagen

1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
2. Ziel und Zweck der Planung

II. Planungsrahmen

1. Entwicklungskonzeption im infraregionalen Bereich
2. Grundzüge der Flächennutzungsplanung
3. Infrastruktur

III. Erläuterung und Begründung des Entwurfes

1. Städtebauliches Grundkonzept
2. Gestaltungskonzeption
3. Begründung der Festsetzungen

IV. Textliche Festsetzungen zum B-Plan

V. Anlagen

VORBEMERKUNGEN

Gemäß der § 1 (Abs. 2) und § 8 (Abs. 3 und 4) des BauGB unterscheidet der Gesetzgeber im Rahmen der Bauleitplanung folgende zwei Grundaktivitäten:

- Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes ("Vorbereitender Bauleitplan") und
- Ausarbeitung des Bebauungsplanes ("Verbindlicher Bauleitplan").

Grundsätzlich sind beide Pläne zu erarbeiten, wobei der Flächennutzungsplan in der Regel zuerst, der Bebauungsplan dann folgend bearbeitet, ausgelegt und bestätigt wird.

Die Bauleitplanung ist in den Gesamtbereich der Raumplanung eingebunden, um der Ordnung des Gesamtraumes, den Gegebenheiten und Erfordernissen der einzelnen Teilräume Rechnung zu tragen.

I. Grundlagen

1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Eingigungsvertragsgesetzes vom 23. 09. 1990 (BGBl. II S. 885) insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, (4) bis 12, 30, 22, 125, 172 und 246a (1) Nr. 4
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003
- Gesetz über die Bauordnung vom 20. 07. 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) i. V. m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20. 07. 1990 über die Bauordnung vom 20. 07. 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 15. 03. 1974 (BGBl. I S. 2089 insbesondere der § 50)
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. 05. 1990 (GBl. I Nr. 28 S. 255)

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung Thüringens und speziell des Erfurter Raumes entstand eine Konzeption zur wirtschafts- und sozialpolitischen Aufwertung des Landkreises Erfurt.

Neben der Entwicklung einer Gewerbestruktur im Umfeld der Landeshauptstadt Erfurt, kommt der Entwicklung und Verbesserung der Wohnsituation eine große Bedeutung zu. Die Notwendigkeit der Schaffung von attraktiven Wohnstandorten in der Randlage von Erfurt wächst mit der Entwicklung der Landeshauptstadt zu einem wissenschaftlich - technischen, Kultur - und Handelszentrum.

Zweck der Bauleitplanung sind, bauleitplanerische Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen zu einem komplexen Entscheidungsdokument zu verarbeiten.

Dazu zählen u. a. folgende Inhalte:

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Lage des Bebauungsgebietes, Grenzen, katasteramtliche Bezeichnungen u. a. m.
- Ort und Maß baulicher Nutzung mit Gliederung des Baugebietes, Ausnahmeregelungen, Bebauungsgrenzen, Bebauungsdichten u. a.

- Bauweisen, d. h. offene (geschlossene Bebauung) u. a.
- Ausweis detaillierter Flächenstrukturen der Baufelder, Korridore, Schutz- und Sicherheitszonen usw.
- Fixierung der Verkehrsflächen nach Ort, Dimension, Lage und Struktur
- Versorgungs- / Entsorgungsstruktur, d. h. Flächen und Lage von Anlagen sowie der Netze zur technischen Ver- und Entsorgung
- Maßnahmen zu Landschaftsschutz und -gestaltung mit Flächenausweis, Nutzungsregelungen, Biotopmanagement usw.
- Bepflanzungen, d. h. Ausweis der großräumigen Begrünung im Anschluß bzw. unter Nutzung vorhandener Grünbereiche
- Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
- Kennzeichnung von Schutzbereichen aller Art
- nachrichtliche Übernahme von Denkmalen, planfestgestellter Trassen u. a. m.

II. Planungsrahmen

1. Entwicklungskonzeption im infraregionelen Bereich

Die Raum- und Landesplanung, bezogen auf das Territorium Urbich / Büßleben, ist wie folgt zu charakterisieren:

- a) Entlastung der derzeitigen Verbindungsachse zwischen der Autobahnabfahrt Erfurt-Ost und Erfurt, durch Fertigstellung des Autobahnzubringers im Bereich Niedernissa.
- b) Einordnung von Gewerbestrukturen im Bereich Büßleben B7
- c) Ausweis von SO-Gebieten (Handel) entlang des Autobahnzubringers

Das Plangebiet befindet sich direkt anschließend an das vorhandene Dorfgebiet in der Gemarkung Urbich in Richtung Niedernissa.

Ausgehend von den Katasterunterlagen ergibt sich folgende Gesamtfläche des Planungsgebietes:

Flurstück-Nr.	Fläche (m ²)
126/13	266
126/14	532
128/3	260
128/4	676
128/5	676
128/6	675
128/7	675
128/8	440
128/9	960
128/10	7 148
129/1	3 782

	16 090 m ²
	=====

○ Mit der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich folgende Flächenverhältnisse im Planungsgebiet:

Bruttofläche (Gesamtfläche)	16 090 m ²
Öffentliche Bereiche (Straßen, Gewege, Anlagen der Ver- u. Entsorgung, Spielplatz)	3 080 m ²
Nettofläche (nichtöffentliche Bereiche zur privaten Bebauung)	13 010 m ²
Fläche für Grünzonen in den Grenzzonen im nichtöffentlichen Bereich	2 989 m ²
Grünzonen im öffentlichen Bereich	450 m ²
Versiegelte Fläche im öffentl. Bereich	2 630 m ²
○ zu überbauende Fläche im Nettobereich (GRZ = 0,6)	7 806 m ²
Summe zu versiegelnder (bebauender) Fläche	10 436 m ²
Summe festgesetzter Grünzonen	3 439 m ² = 33 %
In Relation gesetzt, bedeutet das bei Bruttofläche	16 090 m ²
- nutzbare Grundstücksfläche	13 010 m ² = 80 %
- Fläche für öffentlichen Bereich	3 080 m ² = 20 %

Die geplanten Trassen für Verkehr sowie für Technische Ver- und Entsorgung haben im Planungsgebiet eine Gesamtlänge von 434 m.

An der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich folgende Schlußfolgerung, bezogen auf die Flächenstrukturen

- Der Anteil nutzbarer Grundstücksflächen mit 13 010 m² d. h. 80 % liegt sehr hoch. Selbst unter Abzug der auf den Grundstücken liegenden Grünbereichen ergeben sich 10 030 m² reine Nutzfläche d. h. 63 %.

Damit repräsentiert sich eine mit den Festsetzungen im Bebauungsplan konform gehende gute Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche bei gleichzeitiger Wahrung städtebaulicher Aspekte.

2. Grundzüge der Flächennutzungsplanung

Im noch nicht bestätigten Flächennutzungsplan sind dargestellt:

- die für die Bebauung vorgesehenen Bauflächen bzw. Baugebiete
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur
- die Flächen für den überregionalen und örtlichen Verkehr
- die Flächen für Nutzungsbeschränkungen
- die Flächen für Landwirtschaft und Wald
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3. Infrastruktur

In der Gemeinde Bübleben wohnen derzeit 750 Einwohner. Im zur Gemeinde Bübleben gehörenden Ortsteil Urbich leben 350 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren stabil geblieben. Ca. 30 % der Erwerbstätigen arbeiten in landwirtschaftlichen Betrieben bzw. der Landwirtschaft nachgeordneten Bereichen. Etwa 40 % der Erwerbstätigen sind Arbeitspendler, davon arbeitet ein Großteil in der Stadt Erfurt.

Die Landwirtschaft stellte - historisch gewachsen - den Hauptschwerpunkt im gewerblichen Profil der Gemeinde dar. Sie wird sich auch in der Zukunft als Teil der gewerblichen Wirtschaft etablieren, wenn es gelingt die derzeitigen Ansatzpunkte weiter auszubauen.

Das vorgesehene Gelände wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß ein Teil bereits mit Einfamilienhäusern in den vergangenen Jahren bebaut wurde.

Die Erschließungstrassen für die einzelnen Grundstücke sind im öffentlichen Bereich der Erschließungsstraßen eingeordnet. Die im Bebauungsplan dargestellte Trassenführung der Medienversorgung ist eine Prinzipdarstellung. Die Ermittlung der versorgungstechnischen Medien wurde anhand von Kennzahlen und Erfahrungswerten erarbeitet. Der Bedarf wird wie folgt eingeschätzt:

Trinkwasser	12 - 15 m ³ /d
Schmutzwasser	12 - 15 m ³ /d
Elektroenergie	300 kW
Wärmeenergie	400 KW
Telekommunikation	25 - 30 Anschlüsse

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die äußere Erschließung mit den Medienträgern abzustimmen.

III. Erläuterung und Begründung des Entwurfes

1. Städtebauliches Grundkonzept

Neben der landwirtschaftlichen Produktion sind in der Gemeinde Bübleben und dem Ortsteil Urbich mehrere kleinstädtische Betriebe vorhanden.

Dementsprechend ist das städtebauliche Grundkonzept vom integrativen Ansatz mit dem Ziel geprägt, die planerischen Voraussetzungen für ein landschaftsnah gestaltetes städtebaulich anspruchsvolles Dorfgebiet (MD-Gebiet) zu schaffen.

Das Gebiet wird in diesem Sinne in drei Teilgebiete - auch als Baufelder bezeichnet - eingeteilt.

Diese Baufelder gliedern sich ihrerseits in Nutzungsfelder - Optionsfelder. Deren Größe und Form ist flexibel und richtet sich nach den Bedürfnissen der Ansiedler unter Beachtung der wirtschaftlichen Nutzung des Baugeländes. Die Baufelder werden durch die Erschließungsstraßen an die Infrastruktur des Dorfes angeschlossen. Das vorgesehene Gelände schließt sich direkt an die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Urbich an. Damit treten folgende Gebietsgrenzen auf.

- Südbegrenzung - südlich Grundstücksgrenze des Flurstückes 129/1
- Westgrenze - Straße von Kranichfeld nach Erfurt und die Flurstücke 126/2, 128/2 und 129/2
- Nordgrenze - ausgebaute Straße am Weinberg Flurstück 126/15, Nordbegrenzung der Flurstücke 128/4, 5, 6 und 7
- Ostgrenze - Weg Flurstück 190/2

2. Gestaltungskonzeption

Die Gestaltung der Bebauung der Grundstücke muß der vorhandenen Bebauung angepaßt und der angrenzenden freien Landschaft gerecht werden.

Dazu ist die Gestaltsatzung im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan formuliert, die dazu führen, daß sich das Gebiet zu einem attraktiven MD-Gebiet entwickelt. Die Baufelder sind durch Baugrenzen klar definiert. Sie bilden in der Flächenbilanz die überbaubare Grundstücksfläche. Die Gestaltung des Gebietes wird vor allem durch folgende Faktoren bestimmt

- Maßstab
- Struktur
- Material
- Farbe

(1) Maßstab

Bestimmend für das Maß der Bebauung sind die historisch gewachsenen Strukturen in Wahrnehmungsraum der Ortslage Urbich. Das sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit hartgedeckten Dächern.

Diese Bedingungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan definiert.

(2) Struktur

Strukturtypisch ist eine teiloffene Bebauung in der Kernlage des Ortsteiles Urbich und eine offene Bebauung in der Randlage. Desweiteren strukturtypisch sind die durch die Hügellandschaft geprägten Grünbereiche.

Das Strukturkonzept des Gebietes greift diese Elemente auf. Das findet seinen Ausdruck in der offenen Bebauung.

(3) Material

Gestaltbestimmende Materialien des Ortes sind traditionelle Baustoffe wie Ziegel, Putz, Dachziegel, Holz. Die Auswahl der bei den Gebäuden des Komplexes einzusetzenden Materialien wird sich funktionsbedingt erweitern müssen.

(4) Farbe

Die Fassadenfarben sind so zu wählen, daß harmonische Beziehungen in sich, wie auch zur Ortslage Urbich entstehen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Einigungsvertragsgesetzes vom 23. 09. 1990 (BGBl. II S. 885) insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, (4) bis 12, 30, 22, 125, 172 und 246a (1) Nr. 4
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003

- Gesetz über die Bauordnung vom 20. 07. 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) i. V. m. mit dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20. 07. 1990 über die Bauordnung vom 20. 07. 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 15. 03. 1974 (BGBI. I S. 2089 insbesondere der § 50)
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. 05. 1990 (GBl. I Nr. 28 S 255)

3.2. Begründungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach § 9 BauGB und den Möglichkeiten der BauNVO sind folgendermaßen begründet:

- (1) Art der baulichen Nutzung als MD-Gebiet nach § 5 BauNVO
- (2) Zustimmung der Gemeindeverwaltung vom 07. 10. 1991
- (3) Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO
 - Ausschöpfung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO
 - Nutzung des Grünbestandes in Straßennähe zum Schutz gegen vorherrschende West- wie Süd- West- Winde.
- Mit der Festlegung zur Dachform wird die Anpassung an die Ortslage erreicht
- (4) Bauweise
 - Zum Zwecke der Durchführung und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Begründete Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung möglich gemäß § 13 BauGB.
- (5) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind vor allem zugunsten der Erschließungsträger ausgesprochen.
- (6) Bepflanzungsgebot
 - Bepflanzungsgebote - integriertes System bodennaher, niedriger und hoher Begrünung - werden aus Gründen der Gliederung des Gebietes, der Landschaft und der Zielstellung einer starken Durchgrünung ausgesprochen.
- (7) Beim Bau sind gemäß § 1 BauGB die Belange des Umweltschutzes und der Umweltverträglichkeit streng einzuhalten.
- (8) Zur Erzeugung von Wärme- und Heizenergie sind schadstoffarme Energieträger einzusetzen.

Sonderregelungen

Gemäß § 67 der Musterbauordnung können Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung erteilt werden im Sinne des Allgemeinwohles bzw. der Härte im Einzelfall.

IV. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Das Gelände ist als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgelegt.

(2) Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. Maße der baulichen Nutzung

(1) Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 -3 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Mindest- und Höchstwert festgesetzt. Überschreitungen der in § 17 (1) BauNVO festgelegten Nutzungswerte (Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen) sind nach § 17 Abs. 3, § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Gemäß § 22 BauNVO wird die Bauweise als offene Bauweise festgelegt.

(2) Entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes ist die Baugrenze zur Straße Kranichfeld - Erfurt in einem Abstand von 20 m von der äußeren Fahrbahnkante festgesetzt.

Die übrigen Baugrenzen im Gebiet sind mit einem Abstand von 3,0 m zur Grenze des öffentlichen Bereichs und zur Gebietsgrenze festgesetzt.

(3) Grundstücksgestaltung

Die straßenseitigen und gebietsbegrenzenden Grundstücksteile sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind notwendige Grundstückszufahrten.

(4) Die Hauptrichtungen der Gebäude - Außenseiten sind parallel oder senkrecht zu den im Plan eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

4. Verkehrsanbindung der Grundstücke

(1) Die Grundstückseinfahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

(2) Jedes Grundstück darf nur eine Ein- Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche erhalten.

5. Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Die Dachformen der Gebäude sind in der Regel als Satteldächer und dessen Variierungen (z. B. Walmdach) mit 35° - 45° Dachneigung zu gestalten.

(2) Entsprechend der Festlegung der Gebäude - Außenseiten parallel oder senkrecht zu den im Plan eingetragenen Baugrenzen ergibt sich auch die Festlegung der Firstrichtung in dieser Art und Weise.

(3) Einfriedungen zur Straßenseite hin dürfen nur in einer Flucht erfolgen. Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 0,60 m als Hinterpflanzter Zaun zulässig.

6. Begrünungsfestsetzungen

6.1. Öffentlicher Bereich

- Einseitige Bepflanzung der Landstraße Kranichfeld - Erfurt mit Acer Campreste unter Beachtung des Sichtdreiecks.
- Befestigung der Planstraßen A und B sowie der Straße Am Weinberg aus Verbundpflaster mit farblicher Absetzung.
- Grüngestaltung der Randbereiche der Verbindungsstraßen zur Herstellung des Ringschlusses der Straße Am Weinberg analog der Forderung im nichtöffentlichen Bereich.

6.2. Nichtöffentlicher Bereich

- Die Grundstücksbegrenzung zu den Planstraßen ist nicht höher als 0,60 m auszubilden, z. B. Anpflanzung von Caragana Arborescens bzw. Prunes Spinosa.
- Die straßenseitigen und gebietsbegrenzenden Grundstücksteile sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind Grundstückszufahrten.
- Die Baugrenze ist mit 3,0 m ab Grundstücksgrenze festgelegt (siehe Plan).
- Die Grundstückszufahrten sind mit Verbundpflaster in Ökoverlegung auszubilden, um eine Minimierung der Bodenversiegelung zu erreichen.
- Pro 150 m^2 privater Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (keine Koniferen und hochstämmige Gehölze).
- Die Einrichtung von Erdwällen ist untersagt.
- Die Begrünungsmaßnahmen sind baubegleitend bzw. im Anschluß an die Bauarbeiten zu realisieren.

V. ANLAGEN

Anlage 1 - Schnitt A-A