

# **Bebauungsplan WIN 355**

**Mischgebiet und Allg. Wohngebiet**

**"An den Teichen"**

**ERFURT-WINDISCHHOLZHAUSEN**

**1. Änderung**

**Begründung**

### 1.1. Veranlassung und Ziel

In Anbetracht der starken Nachfrage nach Baulandflächen in Windischholzhausen hat die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung Flächen für den Wohnungs- und Eigenheimbau ausgewiesen. Angrenzend ist ein Mischgebiet geplant, das für eine qualitative und quantitative Anhebung der Infrastruktur der Gemeinde sorgen soll.

### 1.2. Lage, Topografie und Geltungsbereich

Das geplante Mischgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand, östlich der L II O 156. Das allgemeine Wohngebiet beginnt neben einer kleineren Fläche an der Teichgasse östlich der Teiche und bildet einen neuen östlichen Ortsrand bis zur 110 kV-Leitung. In östlicher Richtung zur 110 kV-Freileitung steigt das Gelände vom jetzigen Ortsrand her leicht an. Den topografisch tiefsten Ortsteil stellt das Areal der Teiche dar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt in der Gemarkung Windischholzhausen in der Flur 2 die Grundstücke (Stand vom 12.03.1993):

#### 1. Mischgebiet - Flur 2:

##### Gemarkung Windischholzhausen

- |         |                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------|
| 474/364 | - (Teichgasse)                                             |
| 467/405 | - (angeschnitten in östlicher Richtung bei 100 m)          |
| 564/2   | - (in nördlicher Richtung bei 49 m und 55 m angeschnitten) |
| 589/1   | - (in nördlicher Richtung bei 56 m angeschnitten)          |

468/406 - (in nördlicher Richtung bei 55 m  
und 56 m angeschnitten)

3, 4, 451/362 (Weg)

550/1

2. Allgemeines Wohngebiet - Flur 2:

Gemarkung Windischholzhausen

549/2

Weg 445/363

593/30, 425/28, 27

592/26, 591/26

422/22 - (wird mit 4,0 m in Südrichtung an-  
geschnitten)

368 - (Weg wird mit 63 m Länge eingezogen)

79/2 - (angeschnitten an nördlicher Grenze  
in Ost-Richtung bei 93 m, ange-  
schnitten an südlicher Grenze in  
Ostrichtung bei 59 m)

79/1 - (angeschnitten an nördlicher Grenze  
in Ostrichtung bei 125 m, an der  
südlichen Grenze bei 93 m in Ost-  
richtung)

537/79 - (angeschnitten an nördlicher Grenze  
in Westrichtung bei 113 m ab einge-  
zeichneter Hofgrenze, an südlicher  
Grenze bei 111 m in Westrichtung ab  
eingezeichneter Hofgrenze)

81/3, 81/4 - (an den Westgrenzen in Westrichtung  
bei 49 m bis eingezeichneter Hof-  
grenze)

81/5

82, 83

85/2, 85/1, 84/1, 84/2, 92, 91, 90, 453/370 (Weg),

- 454/371 (Weg) - (angeschnitten bei 74 m in West-  
richtung)  
455/373 (Weg)  
452/365 - (angeschnitten in südlicher Richtung  
bei 135 m)

Flur 4: Gemarkung Windischholzhausen

50/1, 50/2, 95 (Weg), 103/40 (Weg), 156/39

Flur 1 - Niedernissa:

Die nachfolgend aufgeführten Grundstücke gehören zur Gemarkung Windischholzhausen. Die amtlichen Flurkarten befinden sich jedoch noch auf einem alten Stand in Bezug auf die Zuordnung der Flure zu den Gemarkungen.

- 456/374 (Weg) - (angeschnitten in südlicher Richtung  
bei 100 m)  
66/4  
303/67 - (angeschnitten in östlicher Richtung  
bei 30 m)  
68 - (angeschnitten in östlicher Richtung  
bei 30 m)  
69 - (angeschnitten in östlicher Richtung  
bei 30 m)  
275/50 - (angeschnitten in östlicher Richtung  
bei 30 m)  
276/70 - (angeschnitten in östlicher Richtung  
bei 30 m)  
277/70 - (angeschnitten in östlicher Richtung  
bei 30 m)  
71 - (angeschnitten in östlicher Richtung  
bei 30 m)

### 1.3. Bauliche Nutzung

#### 1. Mischgebiet

Das Mischgebiet erstreckt sich entlang der Straße des Friedens. Es sollen hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zugelassen werden, um die recht einseitige Wohnfunktion des Ortes zu ergänzen. Die ansonsten im Mischgebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die zulässige Gebäudehöhe beschränkt sich entsprechend dem Dorfcharakter auf 2 Geschosse.

#### 2. Allgemeines Wohngebiet

Die außerhalb des Mischgebietes ausgewiesenen Flächen im Geltungsbereich dienen vorwiegend der Wohnfunktion und erweitern das Dorf bis an die als Grenze wirksam werdende 110 kV-Stromleitung. Die vorgegebene Zweigeschossigkeit verfolgt das Ziel einer maximalen Baulandnutzung.

Einzelheiten zur Gebäudegestaltung enthalten die textlichen Festsetzungen.

Zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung wurde im Plan die Firstrichtung in den einzelnen Baufeldern vorgegeben. Besondere Rücksichten wurden dabei auf bereits fertige Hausplanungen, im Vertrauen auf den rechtskräftigen Bauleitplan, genommen.

## 1.4. Grünordnung und Landschaftsplanung

### 1.4.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich befindet sich die Gemarkung Windischholzhausen südlich an den Ausläufern des Mittelgebirgsvorlandes - nördlich am angrenzenden Thüringer Becken.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen etwa 530 mm. Die umgebenden Gebiete sind geprägt durch Bestand Wohnbebauung und gärtnerische Bewirtschaftung, die sich im wesentlichen auf die Bepflanzung mit Obstbäumen und Sträuchern beschränkt.

Am Ende der Tatengasse begrenzt eine Kleingartenanlage südlich das Baugebiet.

### 1.4.2. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Durch die Ingenieur-Gesellschaft Umwelt und Tiefbau mbH wurde ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 - Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet - erarbeitet. Vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde wurde der Grünordnungsplan geprüft und als Bestandteil des Bebauungsplanes genehmigt. Die Festsetzungen der im Grünordnungsplan bezeichneten Ausgleichsflächen (A1 - A4) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bereich des Mischgebietes ist entlang der L II O 156 hinter dem geplanten Fahrradweg ein Grünstreifen von 5 m Breite auf den privaten Baugrundstücken anzulegen. Empfohlen werden die im Grünordnungsplan aufgeführten Bäume und Sträucher zur Pflanzung.

### 1.5. Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes müssen die im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Grundstücke nach BauGB Vierter Teil - Bodenordnung - durch Umlageung neu geordnet werden.

### 1.6. Erschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Mischgebietes erfolgt über die Straße des Friedens. Das Allgemeine Wohngebiet wird über die Teichstraße und über die Haarbergstraße erschlossen. Weitere vorhandene Straßen wurden mit dem neuen Wohngebiet verknüpft.

Die innere Erschließung erfolgt mit 6 m breiten Straßen als Mischverkehrsflächen, ergänzt durch 3,5 m breite Erschließungsstiche.

Es ist geplant, die neu zu bauenden Straßen bzw. die auszubauenden Straßen und Wege nicht oberflächenversiegelt herzustellen, sondern zu pflastern. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindlichen Straßen werden verkehrsberuhigt ausgelegt.

### 1.7. Ver- und Entsorgung

#### 1.7.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Anschlußleitung DN 100 von der Verbundwasserversorgung Nordthüringen, Ohra-Fernleitung 06 bl. Die Druckverhältnisse werden bestimmt durch den Hochbehälter 06a am Buchenberg. Der Aufbau eines größer dimensionierten Versorgungsleitungsringes wurde von der Nordthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH konzipiert.

### 1.7.2. Abwasserentsorgung

Das Bebauungsgebiet wird im Mischsystem entwässert, das mit dem vorhandenen Mischwassernetz des Ortes verbunden wird.

Das Schmutzwasser (SW) gelangt in freiem Gefälle zum Pumpwerk der Stadt Erfurt, wo es in das Kanalnetz der Stadt gehoben und schließlich zur Kläranlage Kühnhäusen abgeleitet wird.

#### 1.7.2.1. Graben Tatengasse

Im WG "An den Teichen" wird der vorhandene Graben in der Tatengasse als offener Graben belassen (Quellfluß - Linderbach).

Durch eine gesonderte Regenwasserleitung in der Teichgasse soll das bisher zu Regenzeiten überlastete Ortsnetz entlastet werden.

Es ist vorgesehen, das im Graben ankommende Regenwasser des südlich davon gelegenen Einzugsbereiches künftig ab Tatengasse über eine neu zu legende Rohrleitung in der Teichgasse dem Linderbach zuzuführen.

### 1.7.3. Energieversorgung

Der Energiebedarf wird mit den Stadtwerken Erfurt abgesprochen und zu gegebener Zeit in fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

Als Heizmedium für die Gebäude wird Erdgas empfohlen, da der Ort am Erdgasnetz angeschlossen ist.



### 1.8. Lärmschutz

Aufgrund der Nähe des Autobahnzubringers zum B-Plangebiet sind Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten, die Orientierungspunkte der DIN 18005 werden entsprechend schalltechnischer Untersuchungen bis um 4 dB (A) überschritten.

Dazu sind folgende Minderungsmaßnahmen möglich:

1. Lärmschützende Baukörperanordnung und Grundrißgestaltung im nördlichen B-Plan-Bereich
2. Anordnung Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Fassade.