

Stadtverwaltung Erfurt
Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung					WV
21. AUG. 2014					Termin
					VzU
					Z.d.A.
00	01	02	03	04	05
S	1	2	R	1	2
			0	1	2
				1	2
				3	1
					2

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Telefon, Name

Datum

11.08.14

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Büßleben, "Manstedts Garten" Beschreibung des Vorhabens

1. Ziel des Bebauungsplans

- baurechtliche Grundlage für die Erschließung eines Wohngebiets für den individuellen Wohnungsbau
- Festsetzung der Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und umweltschutzorientierte Bauweise
- Schaffung der baulichen Voraussetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere zur Wärmeerzeugung für die Gebäude
- Beitrag zum Klimaschutz des Landeshauptstadt im Ortsteil Büßleben

2. Auswirkungen des Bebauungsplans

- Bereitstellung von Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau mit der Orientierung auf eine ökologische Lebensweise
- geringe Flächeninanspruchnahme basierend auf dem Eigenbedarf der Landeshauptstadt
- Abrundung und Gestaltung des Ortsrandes von Büßleben, entsprechend dem Flächennutzungsplan
- Beitrag zum Klimaschutz im Stadtgebiet, z.B. durch Beschränkung des CO²-Ausstoßes
- keine Verwendung fossiler Brennstoffe im Planungsgebiet, Beitrag zum Schutz dieser Ressourcen durch Beschränkung der Inanspruchnahme der Rohstoffe
- Beitrag zur Verringerung der Abhängigkeit der Landeshauptstadt von Energieimporten
- Belebung der lokalen Wirtschaft und Arbeitsmarktsituation

3. Wohngebiet

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- maximal 2 WE je Wohngebäude
- Höhe: Traufhöhe maximal 4,30 m
- Dächer: Satteldächer für Hautgebäude, Dachneigung: 28 - 45°
- Gebäudestellung: Festsetzung der Hauptfirstlinie 90° zur Straßenachse, dadurch Ausrichtung einer Hauptdachfläche nach Süden
- Herstellung eines Fußweges entlang der Linderbacher Straße

4. Energieversorgung

- Wärmeerzeugung für die Raumheizung der Gebäude durch Gasheizung bzw. Wärmepumpen
- Errichtung einer Einzelfeuerungsanlage für Holzbrennstoffe (Leistung max. 5 KW), je Wohnung als zusätzliche Wärmeerzeugungsanlage ist zulässig (z.B. Kaminofen)
- Anschluss an das örtliche Elektroenergie-Niederspannungsnetz

5. Klimaschutz

- Beitrag zum Klimaschutz in der Gesamtstadt Erfurt, ausgehend vom Ortsteil Büßleben
- durch den reduzierten Einsatz von fossilen Brennstoffen, Verringerung von klimaschädlichen Emissionen, z.B. CO² und Feinstäuben

6. Verkehrerschließung

- Erschließung über öffentliche Straße, Linderbacher Straße

7. Entwässerung

- Entwässerung im Trennsystem
- Schmutzwasser: direkte Einleitung in Schmutzwasserkanal
- Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen: Einleitung in Regenwasserkanal
- Oberflächenwasser von den Baugrundstücken: Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken, Kombination mit Speicherung zur Regenwassernutzung sinnvoll
- Oberflächenwasser aus den Außenbereichen (Peterbach/Gartenflächen): Schutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken vorgesehen (Verwallung oder Gräben)

8. **Eingriff in Naturhaushalt und Ausgleich**

- Bestand: brach liegendes Grünland
- bei Erschließung eines Wohngebietes: teilweise Umwandlung des Biotops nicht vermeidbar
- Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken geplant, Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen (teilweise als Straßenbegleitgrün), Anlage von freiwachsenden Strauchhecken, Entwicklung von Gartenflächen, Beschränkung des Versiegelungsgrades

9. **Flächenbilanz**

- Grundstück gesamt: 9.019 m²
- Verkehrsflächen: ca. 280 m²
- Bauland netto: ca. 2.900 m²
- Gartenflächen: ca. 5.840 m²

- 8 Baugrund mit Größen zwischen ca. 900 m² und 1200 m².

10. **Eigentumsverhältnisse**

- betroffenes Flurstück: Gemarkung Büßleben, Flur 4, Flurstück 1
- Eigentumsverhältnisse: Privateigentum

11. **Städtebaulicher Vertrag**

- Erschließungsträger und Bauträger ist
- der Erschließungsträger verpflichtet sich über städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) gegenüber der Landeshauptstadt Erfurt:
 - zur Kostenübernahme für die Bauleit-, Erschließungs- und Ausgleichsplanung
 - zur Errichtung der Gebäude unter den vorgenannten Bedingungen