



**BERKATAL**

**- OT - FRANKERSHAUSEN -**

**Bebauungsplan Nr. 11  
" AUF DEM BIERTAL "**

**BEGRÜNDUNG MIT  
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## 1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE u. TOPOGRAPHIE
- 1.2 UMGEBUNG UND FLÄCHENNUTZUNG
- 1.3 BAULÜCKENANALYSE
- 1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION
- 1.5 PLANUNGSGRUNDLAGEN
- 1.6 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.7 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG
- 1.8 GEPLANTE BEBAUUNG
- 1.9 GRÜNORDNUNGSPLAN
- 1.10 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG
- 1.11 BODENVERKEHR
- 1.12 ERSCHLIESSUNG
- 1.13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN
- 1.14 FINANZIERUNG

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- B. RAUMORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. HINWEISE
- D. RECHTSGRUNDLAGEN

## 3. PLANUNTERLAGEN

- 3.1 BESTANDSPLAN M = 1 : 1.000
- 3.2 BEBAUUNGSPLANENTWURF M = 1 : 1.000

**BERKATAL-FRANKERSHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Auf dem Biertal "**

**1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Größe + Topographie**

**Das geplante Baugebiet "Auf dem Biertal"**  
arrondiert den östlichen und nördlichen Ortsrand des OT-Frankershausen.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Fläche der  
Flur 9 u. 10.

**Flurstck. Nr. 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 21/15,22/4, 23/3, 23/4  
110/4 tlws, 110/5 tlws, 105/1 tlws, 111, 118/1 u. 116/1 tlws.**

**Flur 10, Flurstck. 1/1**

**Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 4,0377 ha, sie fällt  
um ca. 7 - 8 % von Norden nach Süden ab.**

**1.2 UMGEBUNG UND FLÄCHENNUTZUNG**

**Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand des OT-Frankershausen  
und grenzt:**

- **im Süden an die ausgebaute Gemeindestraße "Am Warteberg"  
mit Anschluß an die L 3241 Frankershausen-Höllental /B 27**
- **im Westen an den bebauten Ortsrand " Im Biertal"**
- **im Norden an das Wochenendbaugebiet " Am Fuchsrain"  
und tlws an die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung.**
- **Im Osten grenzt die freie Landschaft mit intensiver landwirtschaftlicher  
Nutzung an.**

**1.3 BAULÜCKENANALYSE**

**Grundsätzlich ist der Umnutzung leerstehender und zweckentfremdet  
genutzter Bausubstanz, sowie der Erschließung von Baulücken im  
Siedlungsbestand der Vorzug vor der Ausweisung neuer Baugebiete  
zu geben.**

**Die für eine Bebauung geeigneten Baulücken im OT-Frankershausen  
wurden kartiert, analysiert und in den als Anlage beigefügten  
Übersichtsplan eingetragen.**

<b>Situation/Nutzung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Verfügbar</b>	<b>Anteil</b>
<b>Generativer Eigenbedarf</b>	<b>6</b>	<b>Nein</b>	<b>50,0 %</b>
<b>Private Gärten</b>	<b>2</b>	<b>Nein</b>	<b>16,67 %</b>
<b>Bebauung geplant</b>	<b>4</b>	<b>Nein</b>	<b>33,33 %</b>
<b>Bauplatz mit Erschließung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>GESAMTE BAULÜCKEN</b>	<b>12</b>		<b>100 %</b>

Aus der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, daß von den 12 potentiellen Bauflächen im OT-Frankershausen kein Bauplatz mit Erschließung zur Verfügung steht. Die übrigen potentiellen Bauflächen mit einem Anteil von 100 % sind bereits vergeben oder stehen nicht mehr zur Verfügung. Dies bedeutet, daß sie auch nicht für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs genutzt werden können. Der Gemeindeverwaltung Berkatal liegen z. Z. ca. 6-10 Anfragen für Bauplätze im OT- Frankershausen vor. Dies bedeutet, daß ein neues Baugebiet erschlossen werden muß, um den anstehenden Bedarf zu decken.

#### **1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Die Auswertung der Baulückenanalyse zeigt, daß im Bereich des OT-Frankershausen keine weiteren Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau mehr zur Verfügung stehen. Zur Deckung der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum und des sich daraus ergebenden Flächenbedarfs ist es somit erforderlich, ein neues Baugebiet auszuweisen.

Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der Aussagen des Landschaftsplanes bietet sich hier z.Z. nur der östliche Ortsrand an. Im Bereich " Auf dem Biertal" kann mit einem neuen Baugebiet der Ortsrand abgerundet werden.

## 1.5 PLANGRUNDLAGEN

### 1.5.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN RROPN 95

Die Gemeinden sind gem. § 1 BauGB verpflichtet, ihre Planungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der RROPN 95 enthält folgende verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung der Gemeinde Berkatal:

Die Gemeinde Berkatal ist dem Mittelbereich ESCHWEGE zugeordnet. Die Entfernung zum Mittelzentrum ESCHWEGE mit Teilfunktion eines Oberzentrums beträgt ca. 10 km. Der OT-Frankershausen liegt in der Mitte des Gemeindegebietes mit der Funktion eines KLEINZENTRUMS und dem Sitz der GEMEINDEVERWALTUNG. Strukturräumlich gehört die Gemeinde BERKATAL zum ländlichen Raum und zählt zum Gebiet der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"

Die Gemeinden außerhalb der Ober- und Mittelzentren sollen unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Eigenart als Wohnorte und Standorte wohnender Arbeitsplätze weiter entwickelt werden. Die Gemeinden haben mit ihren Unter- und Kleinzentren (Berkatal) Grundversorgungsfunktionen wahrzunehmen.

### 1.5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN § 5 BauGB

Das geplante Baugebiet "Auf dem Biertal" ist in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berkatal enthalten. Da der Landschafts- und Flächennutzungsplan zur Zeit noch in der Aufstellung sind, wird der Bebauungsplan Nr. 11 "Auf dem Biertal" als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

## **1.6 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES**

**Der Bebauungsplan " Auf dem Biertal "** mit integriertem Gründordnungsplan soll unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung des OT-Frankershausen schaffen, da entsprechend dem Ergebnis der Baulückenanalyse im Bereich keine Entwicklungsflächen mehr für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. ( z. Vgl. 1.3 Baulückenanalyse).

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen sowohl die harmonische Einbindung des Baugebietes in den Ortsrand, als auch in die umgebende Landschaft. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustruktur sind deshalb im Plangebiet ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Zusätzlich sind Restriktionen zur maximal zulässigen Ausnutzung und den Gebäudehöhen getroffen, um Fehlentwicklungen im exponierten Ortsrandbereich zu vermeiden. Diesem Ziel dienen auch die umfangreichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet selbst und die durchgehende Ortsrandeingrünung.

## **1.7 GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG**

Die ausgewiesenen Bauflächen werden gem. § 4 BauNVO als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) und REINES WOHNGEBIET (WR) festgesetzt. Zur Sicherung der Planungsabsicht werden die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen nichtstörenden Handwerksbetriebe ebenso im WR ebenso ausgeschlossen, wie nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies gilt auch für die § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Im Norden und Osten des Geltungsbereiches sind öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in die Planung integriert.

Zur Verhinderung einer unerwünschten Umstrukturierung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine Flächenzusammenlegung in Verbindung mit regional untypischer Verdichtung ist eine Mindestgröße von Baugrundstücken ebenso festgesetzt wie die maximale Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude. Damit wird gewährleistet, daß das ausgewiesene Baugebiet " Auf dem Biertal " ausschließlich der Deckung des dringenden Wohnbedarfs im OT-Frankershausen dient.

Die öffentlichen Flächen für den Naturschutz (Randeingrünung) einschl. der in diesem Bereich anzupflanzenden Gehölzstrukturen dienen als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in die Natur und Landschaft. Mit der durchgehenden Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft wird ein guter Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen.

**FLÄCHENBILANZ:**

Private Grundstücksflächen (Nettobauland)	29.884 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	4.625 m <sup>2</sup>
Grünstrukturen/Ortsrandeingrünung	5.868 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>40.377 m<sup>2</sup></b>

**1.8 GEPLANTE BEBAUUNG**

Das Plankonzept sieht für das Baugebiet "Auf dem Biertal" ca. 36 Grundstücke vor, die mit Einzelhäusern in offener Bauweise 1 u-2-geschossig bebaut werden. Dies entspricht unter Berücksichtigung der geplanten Baufläche von insgesamt 40.377 m<sup>2</sup> mit einer Siedlungsdichte von 20 WE/ha der ortsüblichen Struktur.

Zur Vermeidung einer zu hohen Ausnutzung bei gleichzeitiger zusätzlicher Verdichtung ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 2 WE beschränkt. Dadurch wird eine zu massive Bebauung im Ortsrandbereich in exponierter Lage vermieden und die für die ländliche Bereiche gem. RROPN '95 angestrebte Siedlungsdichte von ca. 15 WE/ha gesichert.

**1.9 GRÜNORDUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15. 20 + 25 BauGB**

Der Grünordnungsplan ist mit seinen Darstellungen und Festsetzungen integraler Bestandteil des Bebauungsplanes "Auf dem Biertal" damit erfüllt der Träger der Planungshoheit seine Verpflichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen( § 1(5) Satz 2 Nr. 7 BauGB).

Zu den einzelnen Landschaftspotentialen ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem Biertal " folgende Aussagen und Entwicklungsziele:

### 1.9.1 RELIEFF + GEOLOGIE

#### Ist-Zustand

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum abtauchenden UNTEREN WERRASATTEL der durch die Berka verteilt worden ist. Sehr steile bewaldete Hänge reichen sowohl zur Berka als auch zum Werratal hinab.

Zwischen Dohlsbach und Berka befindet sich ein ausgedehntes Waldgebiet. Zur Werra hin nimmt die Reliefenergie ab.

Nach Südwesten und Westen schließt das Meißnervorland und im Norden das Hitzeroöder Plateau an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Auf dem Biertal" hat eine leichte Neigung von Norden nach Süden. Das Gelände steigt auf einer Strecke von ca. 300 m von 223,00 m ü. N.N auf 246,00 m ü. N.N. an. Dies entspricht einer durchschnittlichen Geländeneigung von rd. 7- 8%.

Vorherrschende Gesteinsschicht im Planungsgebiet ist der Zechstein, der den Grauwackefels überlagert.

#### ZIELVORSTELLUNG

Da sich die Lage der Erschließungsstraßen weitgehend an den Höhenlinien orientiert, ergeben sich aus der Topographie des Geltungsbereiches keine Schwierigkeiten. Dies gilt auch für die Geologie, die als Baugrund sehr gut geeignet ist.

### 1.9.2 BÖDEN

#### IST - ZUSTAND

Die Böden der naturräumlichen Einheit sind mäßig nährstoffreiche bis nährstoffreiche Braunerden die zum großen Teil aus Lehm und zum geringen Teil aus Zechsteinplatten aus dem unteren Buntsandsteinen mit braunroten, schiefrigen Einlagerungen entstanden sind. Die Böden des Planungsraumes werden derzeit fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Die Nutzungseignung für den Ackerbau ist mit A2 mittel eingestuft (Standortkarte von Hessen).

#### ZIELVORSTELLUNG

Der kulturfähige Oberboden wird während der Baumaßnahmen gesichert, zwischengelagert und später wieder für die Gestaltung von Grünflächen einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen verwendet.

### 1.9.3 KLIMA

#### IST-ZUSTAND

Die Gebiete östlich und südöstlich des HOHEN MEISSNER werden allgemein dem subkontinentalen Klima zugerechnet.

Das Klima im Übergangsbereich zwischen Meeres- und Konitental-klima zeichnet sich durch relativ milde Winter und kühle Sommer aus. Es prägt durch seine subkontinentale Einflüsse den Wetterablauf im Gemeindegebiet Berkatal.

Für den OT-Frankershausen sind deshalb als Jahresmittel ca. 650- 700 mm Niederschlag angegeben. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7,5 - 9 ° C.

#### ZIELVORSTELLUNG

Lokalklimatisch liegt das geplante Baugebiet am Südrand des Hitzeröder-Plateau durch die die Kaltluft in Richtung Höllental abfließt. Durch die geplante Bebauung ergibt sich jedoch keine Beeinträchtigung für den Kaltabfluß.

Durch die Bebauung und Erschließung des Gebietes stehen die bisherigen Ackerflächen nicht mehr für die Kaltluftproduktion zur Verfügung, sodaß es zu einer Erhöhung der Wärme- und Schwülwerte kommt. Durch die intensiven Begrünungsmaßnahmen und die Lage des Baugebietes ist jedoch davon auszugehen, daß sich für die Orts-lage von Frankershausen keine negativen Auswirkungen ergeben.

### 1.9.4 HYDROLOGIE

#### GRUNDWASSER

#### IST-ZUSTAND

Das Planungsgebiet wird der hydrogeologischen Einheit "Osthessisches Bundsandstein-Gebiet" zugerechnet. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit wird mit 15 - 50 l/sek. bei einer Gesamthärte von 24° dH (sehr hart) angegeben. Aufgrund nicht vorhandener oder sehr geringer Überdeckungsschichten ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als groß einzustufen. (Angaben: Geologische Abhandlung Hessen Band 87).

**Im RROPN `95 sind für den Bereich des Bebauungsplanes oder in unmittelbarer Nähe keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen oder geplant.**

#### **ZIELSETZUNG**

**Von der festgesetzten Nutzung als ALLGEMEINES WOHNGBIET werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet. Um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten, wird die Flächenversiegelung auf das äußerste Minimum reduziert sowie Wege, Terrassen, Zufahrten, Stell- und Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen versehen.**

**Das Niederschlagswasser wird gesammelt, als Brauchwasser verwendet.**

#### **OBERFLÄCHENWASSER**

**Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fließt in einer Entfernung von ca. 700 m der Dohlsbach von West nach Ost mit Einmündung in die Werra.**

**Südlich des Planungsgebietes fließt unmittelbar die Berka von West nach Ost mit Einmündung in die Werra vorbei.**

#### **ZIELSETZUNG**

**Am Verlauf und Funktion des Fließgewässers wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes " Auf dem Biertal" nichts verändert.**

### **1.9.5 VEGETATION**

#### **IST-ZUSTAND**

**Die Flächen des geplanten Baugebietes werden z.Zt. vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland und im südwestlichen Teil als intensives Grünland genutzt.**

#### **ZIELSETZUNG**

**Die vorhandenen Bäume werden so weit wie möglich erhalten und durch die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume und Sträucher ergänzt.**

## **1.9.6 ERHOLUNG + LANDSCHAFT**

### **IST-ZUSTAND**

Das Landschaftsbild ist geprägt vom Höllentaleingang und dem Meißner-Vorland als abwechslungsreiche Naturlandschaft und Blickrichtung zum Hohen Meißner im Westen.

Im Hinblick auf die attraktiven Bereiche, wo sich Felder, Grünland, Obstwiesen und Wälder abwechseln ist der Erholungs- und Erlebniswert mit gut einzustufen.

### **ZIELSETZUNG**

Mit der geplanten Bebauung wird der östliche Siedlungsrand des OT-Frankershausen arrondiert und geschlossen. Durch die festgesetzte kleinzeilige Bebauung fügt er sich optimal in das Ortsbild ein. Durch die geplante Ortsrandeingrünung in Verbindung mit den Ausgleichsflächen und den vorhandenen Gartenstrukturen ergibt sich eine gute landschaftliche Einbindung und ein abgestufter Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Zum Anschluß an zahlreich ausgewiesene Rad- u. Wanderwege können befestigte Feld- und Wirtschaftswege genutzt werden.

## **1.9.7 LUFT + LÄRMBELASTUNG**

Von dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet u. "REINES WOHNGBIET" (RW) gehen keine besonderen Luft- und Lärmbelastung aus. Mit einer Zunahme von verkehrlichen Belastungen in der Ortslage den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes ist nicht zu rechnen, da eine Verkehrsanbindung der neuen Erschließungsstraße unmittelbar an die vorbeiführende Landesstrasse 3241 erfolgt.

## **1.10 EINGRIFFS- + AUSGLEICHSPANUNG** **§ 8 a BnatG i. V. m. §§ 5 + 6 HENatG**

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Nutzungsänderung und damit einen Eingriff in die Natur und Landschaft darstellen, ist eine Eingriffs + Ausgleichsplanung erforderlich, die gem. § 8 a BnatG den Ausgleichsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend klären und umsetzen soll. Dies bedeutet, daß die Gemeinde auch die Ausgleichs- und eventuelle Ersatzmaßnahmen für die privaten Eingriffe vorzunehmen hat.

Um die Kosten für die Ausgleichs- und eventuelle Ersatzmaßnahmen dem jeweiligen Verursacher zuordnen zu können, müssen die Maßnahmen zum Ausgleich privater Eingriffe von Kompensationsmaßnahmen für öffentliche und sonstige Eingriffe getrennt erfaßt werden.

Als Berechnungsgrundlage für den jeweiligen Ausgleichsaufwand sind in den nachfolgenden Tabellen die öffentlichen von den privaten und sonstigen Flächenanteilen getrennt aufgeführt.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff so weit wie irgend möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Ausgleichsbedarf möglichst innerhalb des Geltungsbereiches abzudecken. Diesen Zielen wird bei der vorliegenden Planung durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Minimierung der öffentlichen Erschließungsflächen zur Reduzierung der Flächenversiegelung.
- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf ein wirtschaftlich vertretbares Minimum.
- Intensive Nutzung des Baugebietes und Erhaltung der notwendigen Freiflächen unter Berücksichtigung des seitens der Regionalplanung vorgegebenen Siedlungsdichte.
- Ausführung der Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Intensive Eingrünung des Gebietes durch Gehölzbepflanzung mit standortgerechten Bäumen + Sträuchern.
- Zusätzliche Anpflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung im Verlauf der Erschließungsstraßen zur Gliederung und Durchgrünung des Planungsgebietes.

#### 1.0.1 NUTZUNGSBILANZ BESTAND/PLANUNG

Durch den Bebauungsplanentwurf "Auf dem Biertal" ergeben sich folgende Änderungen in der Flächennutzung:

**NUTZUNGSBILANZ:**

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</b>			
Verkehrsflächen versiegelt: Asphalt		3.000 m <sup>2</sup>	+ 3.000 m <sup>2</sup>
versiegelt: Pflaster		1.550 m <sup>2</sup>	+ 1.550 m <sup>2</sup>
unversiegelt: Rasenweg		75 m <sup>2</sup>	+ 75 m <sup>2</sup>
Ackerfläche, intensiv	3.447 m <sup>2</sup>		- 3.447 m <sup>2</sup>
Grünland, intensiv	290 m <sup>2</sup>		- 290 m <sup>2</sup>
Rasenweg	285,5m <sup>2</sup>		- 285,5m <sup>2</sup>
Schotterweg	425 m <sup>2</sup>		- 425 m <sup>2</sup>
Asphalt	177,5m <sup>2</sup>		- 177,5m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.625,0m<sup>2</sup></b>	<b>4.625 m<sup>2</sup></b>	

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<b>PRIVATE BAUFLÄCHEN</b>			
Überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		11.954 m <sup>2</sup>	+ 11.954 m <sup>2</sup>
Nichtüberbaubare Flächen,Hausgarten		17.930 m <sup>2</sup>	+ 17.930 m <sup>2</sup>
Ackerfläche, intensiv	21.312 m <sup>2</sup>		- 21.312 m <sup>2</sup>
Grünland, intensiv	4.065 m <sup>2</sup>		- 4.065 m <sup>2</sup>
Rasenweg	3.180 m <sup>2</sup>		- 3.180 m <sup>2</sup>
Grabeland	250 m <sup>2</sup>		- 250 m <sup>2</sup>
Feldhecke	405 m <sup>2</sup>		- 405 m <sup>2</sup>
Ackerbrache	672 m <sup>2</sup>		- 672 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>29.884 m<sup>2</sup></b>	<b>29.884</b>	

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<b>GRÜN-u.NATURSCHUTZFLÄCHEN:</b>			
Öffentliche Grünfläche		2.001 m <sup>2</sup>	+ 2.001 m <sup>2</sup>
Fläche für Naturschutz(Eingrünung)		2.676 m <sup>2</sup>	+ 2.676 m <sup>2</sup>
Feldgehölz		536 m <sup>2</sup>	+ 536 m <sup>2</sup>
Grünland, extensiv		655 m <sup>2</sup>	+ 655 m <sup>2</sup>
Öffentl.Grünfläche (ehem.Kläranl.)	2.001 m <sup>2</sup>		- 2.001 m <sup>2</sup>
Ackerland, intensiv	2.641 m <sup>2</sup>		- 2.641 m <sup>2</sup>
Grünland, intensiv	655 m <sup>2</sup>		- 655 m <sup>2</sup>
Rasenweg	35 m <sup>2</sup>		- 35 m <sup>2</sup>
Feldgehölz	536 m <sup>2</sup>		- 536 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.868 m<sup>2</sup></b>	<b>5.868 m<sup>2</sup></b>	

**Als Folge der Festsetzungen im Bebauungsplan werden bis zu 16.520 m<sup>2</sup> Fläche durch die Bebauung einschließlich der öffentlichen Verkehrserschließung vollständig versiegelt.**

**Als Ausgleich hierfür werden auf einer Fläche von ca. 2.676 m<sup>2</sup> standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen durchgeführt. Zusätzlich entstehen auf den privaten Bauflächen 17.930 m<sup>2</sup> Hausgärten mit standortgerechten Heckenstrukturen.**

### **1.10.2 ANALYSE, EINGRIFFS - + AUSGLEICHSPANUNG**

**Die Umsetzung des Baugebietes " Auf dem Biertal " stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, wobei sich die Flächenversiegelung bzw. Teilversiegelung von ca. 40 % der Gesamtfläche am gravierendsten auswirkt.**

**Die Flächenversiegelung bedeutet einen Verlust des Bodens als Lebensraum für Flora und Fauna, eine Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, dadurch eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und gleichzeitig eine Verschärfung des Oberflächenabflusses.**

**Um diese negativen Faktoren auszugleichen, werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, sowie Maßnahmen im Rahmen des Landschaftsplanes durchgeführt.**

**In der nachfolgenden Aufstellung sind Eingriffe in die landespflegerischen Maßnahmen gegenübergestellt, die erforderlich sind, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, um zu minimieren oder auszugleichen.**

**Erste Priorität haben die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen, nur die unvermeidbaren Eingriffe sind auszugleichen.**

**Bei den Ausgleichsmaßnahmen liegt der Schwerpunkt bei der Entwicklung standortgerechter Biotopstrukturen und die Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.**

**Art des Eingriffes + Auswirkung  
auf den Naturhaushalt**

**Erhöhter Oberflächenabfluß durch  
die Versiegelung bzw. Teilversieglung  
von bisher landwirtschaftlich  
bzw. gärtnerisch genutzten Flächen**

**Beseitigung von Oberboden**

**Erhöhung des Wärmewertes durch zu-  
sätzliche Bebauung.**

**Verlust des Bodens als Lebensraum  
für Fauna + Flora, Beseitigung der  
Grünlandflächen.**

**Eingriff in das Orts- und Land-  
schaftsbild durch zusätzliche  
Siedlungsentwicklung.**

**Beschreibung der landespflegerischen  
Massnahmen + Begründung**

**Sammeln des anfallenden Nieder-  
schlagswassers und Verwendung als  
Brauchwasser bzw. Ableitung des  
überschüssigen Wassers zur Ver-  
sickerung.**

**Sicherung des Oberbodens auf den  
betroffenen Flächen nach DIN 18.915  
Zwischenlagerung und Wiedereinbau  
zur Schaffung von Vegetationsflächen.**

**Anpflanzung großgrüner Laubbäume  
zur Verminderung der Erhöhung des  
Wärmewertes.**

**Intensive Durchgrünung des Bauge-  
bietes und Herstellung einer Orts-  
randeingrünung mit standortgerech-  
ten, ortstypischen Laubbäumen und  
Sträuchern zur Schaffung neuer Le-  
bensräume für Fauna + Flora.**

**Mit der geplanten Ortsrandeingrünung  
wird der derzeit offene Orts-  
rand geschlossen und die Sied-  
lungsentwicklung nicht nur in das  
Orts- und Landschaftsbild einge-  
fügt, sondern gleichzeitig ein op-  
timierter Übergang zu den angrenz-  
enden landwirtschaftlichen Nutz-  
flächen geschaffen.**

Mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kann der sich aus der Entwicklung ergebende Ausgleichsbedarf nicht abgedeckt werden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für den Verlust an Lebensraum für Flora + Fauna erfolgte unter Zuhilfenahme des Biotopwertrahmens der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in die Natur und Landschaft des HNFLWFN vom 17.05.1992. Das Punktesystem diente hier nicht der Ermittlung einer Ausgleichsabgabe, sondern als Kontrolle für die Bemessung des Flächenbedarfes der Ausgleichsmaßnahmen gegenüber der verbalen Bewertung. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsplan der Gemeinde Berkatal (Ökokonto) vorgesehen.

### **1.10.3 UMSETZUNG DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN**

Sowohl für die Bebauung und Erschließung, als auch für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die mit der Erschließung verbundenen Kompensationsmaßnahmen und die landschaftspflegerischen Maßnahmen + Eingriffe im Zusammenhang mit der Bebauung und Nutzung der durch ein Umlegungsverfahren zu bestimmten Grundstücke, können gem. § 8 a (1) Satz 4 BnatG auch als Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahme durchgeführt werden. Träger der Maßnahme ist die Gemeinde, auch wenn grundsätzlich der Verursacher des Eingriffes, also auch der jeweilige Bauherr verantwortlich zeichnet.

Wird die Ausgleichsmaßnahme auf dem Baugrundstück selbst ausgeführt, kann dies im Bauschein geregelt werden. Die übrigen Maßnahmen werden in einem aus landespflegerischer Sicht ausgewogenen Verhältnis auf der Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dem jeweiligen Verursacher zugeordnet. Die für den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendigen Flächen werden der Gemeinde übereignet und durch Grundbucheintrag für landespflegerische Zwecke gesichert.

### **1.11 BODENVERKEHR**

Die Gemeinde ist bemüht, die Flächen im Geltungsbereich zu erwerben, um sie dann insgesamt zu erschließen und Bauwilligen zur Verfügung zu stellen.

Sollte sich diese Absicht nicht umsetzen lassen, wird für das Baugebiet "Auf dem Biertal" eine gesetzliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

## **1.12 ERSCHLIESSUNG**

### **1.12.1 VERKEHR**

**Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes " Auf dem Biertal " erfolgt über eine Erschließungsstrasse einschl. Stichwegen mit Anschluß an die innerörtliche Hauptverkehrsstrasse "Am Warteberg" mit direkter Anbindung an die Landesstrasse Nr. 3241 Frankershausen - Höllental (B 27).**

**Die Trassierung orientiert sich weitgehend an den Höhenlinien.**

### **1.12.2 VER- + ENTSORGUNG**

**Das im Baugebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser wird im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz im Mischsystem entsorgt.**

**Für die Versorgungsleitungen stehen ausreichende Kapazitäten und Anschlußmöglichkeiten an das öffentliche Versorgungsnetz zur Verfügung.**

**Die Erschließungsplanung und deren Umsetzung werden rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt. Innerhalb der Straßen sind keine Baumpflanzen vorgesehen, sodaß sich hier keine Nutzungskonflikte mit den Leitungstrassen ergeben.**

## **1.13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

**Die nachfolgenden Kosten über die Erschließung des Baugebietes sind überschlägig ermittelt. Sie beinhalten sowohl die Straßen und Wege einschließlich der Ver-/Entsorgungsleitungen mit Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz, als auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz.**

**A. ERSCHLIESSUNG**

Stromversorgung	750 m	65,--	48.750,00 DM
Wasserversorgung	550 m	155,--	85.250,00 DM
Schmutz - und Regenwasserkanal	600 m	525,--	315.000,00 DM
Gräben + Kabel für Straßenbeleuchtung	1.200 m	55,--	66.000,00 DM
Mastleuchten	25 Stck.	3.000,--	75.000,00 DM
Pflasterbelag Staßen u. Entwässerung	4.700 m <sup>2</sup>	150,--	705.000,00 DM
<b>SUMME BAUKOSTEN</b>			<b>1.295.000,00 DM</b>
+ Baunebenkosten HOAI			125.00 ,00 DM
<b>SUMME NETTO</b>			<b>1.420.000,00 DM</b>
+ 16 % Mehrwertsteuer			227.200,00 DM
<b>GESAMTE ERSCHLIESSUNG</b>			<b>1.647.200,00 DM</b>

**B. AUSGLEICHSMASSANHMEN**

Strauch+ Baumpflanzungen	2.700 m <sup>2</sup>	20,--	54.000,00 DM
<b>SUMME BAUKOSTEN</b>			<b>54.000,00 DM</b>
+ Baunebenkosten nach HOAI			3.000,00 DM
<b>SUMME NETTO</b>			<b>57.000,00 DM</b>
+ 16 % Mehrwertsteuer			9.120,00 DM
<b>AUSGLEICHSMASSNAHMEN</b>			<b>66.120,00 DM</b> =====

Nach der Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung ergeben sich folgende Kosten:

a.	Ausgleichsmaßnahme für Naturschutz (Eingrünung)	66.120,00 DM
b.	Ersatzmaßnahmen für private Bauflächen 122.235 WP x 0,62 DM	75.786,00 DM
<hr/>		
	Summe	141.906,00 DM
<hr/>		

#### 1.14 FINANZIERUNG

Für die Finanzierung der Erschließung und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich für die Gemeinde und die Anlieger folgende Kostenanteile:

##### GEMEINDE

Erschließung Anteil	10 %	164.720,00 DM
Erschließungsanteil aus a.	10 %	6.612,00 DM
Anteil Ausgleich Erschließung	10 %	7.579,00 DM

---

KOSTENANTEIL GEMEINDE 178.911,00 DM

##### ANLIEGER

Erschließung Anteil	90 %	1.482.480,00 DM
Anteil Ersatzmaßnahme	90 %	127.715,00 DM

---

KOSTENANTEIL ANLIEGER 1.610 195,00 DM

##### GESAMTSUMME FINANZIERUNG

GEMEINDE 178.911,00 DM

ANLIEGER 1.610 195,00 DM

---

GESAMTKOSTEN ERSCHLIESSUNG 1.789.106,00 DM

---

=====

Aufgestellt, Meißner 5, den 10.11.1998



## **2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB.**

##### **1.1 Für WR- Gebiet i.V. mit § 3 BauNVO:**

Ausgeschlossen sind die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Ziff. 1 - 2.

##### **1.2 Für WA - Gebiet i.V. mit § 4 BauNVO:**

Ausgeschlossen sind die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Ziff. 1 - 5 , außer Ziff. 2 - nicht störende Gewerbebetriebe - .

#### **2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB**

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung des Gebäudes ist die Höhe der Straßenkante der dem Baugrundstück unmittelbar oder erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße oder Wendehammer), gemessen in der Mittelachse des Gebäudes und bezogen auf dessen Gesamtlänge, d.h. einschl. vor- oder rückspringende Bauteile.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muß bei talseitiger traufständiger Bebauung zwischen - 0,50 m + 0,50 m zum Bezugspunkt, bei bergseitiger traufständiger Bebauung 2,00 m - 3,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die verlängerte Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachoberfläche.

Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 75 % der Traufhöhe des Hauptbaukörpers betragen.

#### **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 + 23 BauNVO**

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3- bei Balkonen max.1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen ( § 23 (3) BauNVO).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie Pergolen, Lauben + Geräteschuppen zulässig. Die Größe dieser Anlagen ist auf 15 m<sup>2</sup> Grundfläche oder 35 m<sup>3</sup> umbauten Raum begrenzt. Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zugelassen (§ 14 (1) BauNVO).

#### 4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest- oder Höchstwerte nicht überschreiten:

Baugrundstück	Minimum	Maximum
EINZELHÄUSER	700 m <sup>2</sup>	1.050 m <sup>2</sup>

Die vorgenannten Maximalwerte dürfen bei Eckgrundstücken um bis zu 20 % überschritten werden.

#### 5. ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind max. zwei eigenständige Wohneinheiten zulässig.

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + ANSCHLUSS AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die in der Planurkunde ausgewiesenen Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß-/Radwege) sind als Mischzone niveaugleich herzustellen.

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von max. 4,00 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze.

#### 7. ZUORDNUNG DER ERSATZMASSNAHMEN § 8 a (1) Satz 4 BnatSchG i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB

Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB ausgewiesenen öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen einschl. der darauf auszuführenden Maßnahmen sind den festgesetzten privaten und öffentlichen Bauflächen als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8 a BnatSchG zugeordnet.

#### 8. FLÄCHEN u. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden und der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18.915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.

Zur Durchsetzung der Ortsrandeingrünung im Osten wird für die 3-reihige Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen, alle 8,00 m, ein 6,00 m breiter öffentlicher Pflanzstreifen festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt im Zuge der Erschließung. Diese Fläche wird später dem Anlieger übertragen und die Anpflanzung vertragsmäßig gesichert.

Das im Planteil ausgewiesene Feldgehölz ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

## 9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume + Gehölzstrukturen sind mit einer Abweichung von +/-2,00 m herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Versorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten ist von dieser Festsetzung abzuweichen.

Die im Plan ausgewiesenen Anpflanzungen sind herzustellen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzanpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH.

Fensterlose Fassaden über 40 m<sup>2</sup> sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen, ausnahmsweise können Bildmotive zugelassen werden.

Die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden, wobei der Anteil an immergrünenden Gehölzen max. 25 % betragen darf.

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

### ERLÄUTERUNGEN DER ABKÜRZUNGEN

2 x v.	- 2 x verpflanzt
200/250	- Gehölzgrößen in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m. Tb.	- mit Topfballen
1 St./m <sup>2</sup>	- Anzahl der Pflanzen pro m <sup>2</sup>
2 St./m	Anzahl Heckenpflanzen pro m

#### 9.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

Mindestgröße - Hochstamm 2 x v. 14/16

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	Apfel, Birne
etc.	Süßkirsche, Hauszweitsche, Mirabelle Quitte + Walnuß

## 9.2 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße - Heister 2 x v. 200/250

<b>Acer campestre</b>	- Feldahorn
<b>Acer platanoides</b>	- Spitzahorn
<b>Acer pseudoplatanus</b>	- Bergahorn
<b>Alnus glutinosa</b>	- Schwarzperle
<b>Carpinus betulus</b>	- Hainbuche
<b>Fraxinus excelsior</b>	- Esche
<b>Prunus padus</b>	- Traubenkirsche
<b>Quercus petraea</b>	- Traubeneiche
<b>Quercus robur</b>	- Stieleiche
<b>Tilia cordata</b>	- Winterlinde
etc.	

## 9.3. EINGRÜNUNG-STRAUCHARTEN

Mindestgröße - Leichte Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St./1,5 m<sup>2</sup>

<b>Cornus mas</b>	- Kornelkirsche
<b>Cornus sanguinea</b>	- Roter Hartriegel
<b>Corylus avellana</b>	- Haselnuß
<b>Euonymus europaeus</b>	- Pfaffenhütchen
<b>Ligustrum vulgare</b>	- Gemeiner Liguster
<b>Ligustrum vulg. Atrovirens</b>	- Immergrüner Liguster
<b>Lonicera xylosteum</b>	- Heckenkirsche
<b>Prunus mahaleb</b>	- Weichselkirsche
<b>Prunus serotina</b>	- Traubenkirsche
<b>Prunus spinosa</b>	- Schlehe
<b>Rhamnus frangula</b>	- Faulbaum
<b>Rosa canina</b>	- Heckenrose
<b>Salix caprea</b>	- Salweide
<b>Viburnum</b>	- Wolliger Schneeball
<b>Viburnum</b>	- Wasserschneeball
etc.	

## 9.4 HECKENPFLANZEN

Mindestgröße - 2 x v. 80/100, 2 St./m

<b>Acer campestre</b>	- Feldahorn
<b>Carpinus betulus</b>	- Hainbuche
<b>Cornus mas</b>	- Kornelkirsche
<b>Ligustrum i. S.</b>	- Ligusterarten
<b>Taxus baccata</b>	- Eibe
etc.	

## 9.5 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße - 2 x v. m.B. oder m. Tb.

<b>Clematis mont. Rubens</b>	- Anemonenwaldrebe
<b>Hedera helix</b>	- Gemeiner Efeu
<b>Hedera helix Hibernica</b>	- Irländischer Efeu
<b>Kletterrosen</b>	- In Sorten

Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Vitis i. S.	- Weinreben
Wisteria sinensis etc.	- Blauregen

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 HBO**

### **1. BEBAUUNG**

#### **1.1 BAUKÖRPER + FASSADEN**

Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Sichtmauerwerk (Farbe hell, rot oder braun ), bzw. konstruktivem Fachwerk herzustellen. Verkleidungen sind nur mit Holz und unpoliertem Kunst- oder Naturstein zulässig.

Zur Farbgebung der Gebäude sind nur abgetönte Farben und Weiß zulässig. Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen.

Für die Ausbildung der Gebäudesockel sind Sichtbeton, Putz, Sichtmauerwerk und Verkleidungen mit unpoliertem Kunst- oder Naturstein zu verwenden.

#### **1.2 DÄCHER**

Dächer sind nur als symmetrisch geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45 Grad zulässig. Dies gilt auch für Garagen, bei denen in Ausnahmefällen, d.h. bei traufseitig angebauten Garagen auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zulässig sind.

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten + Dacheindeckung eines Baukörpers oder einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden. Der Traufüberstand darf zwischen 0,50 - 1,00 m, der Ortgangüberstand Zwischen 0,30-1,00 m betragen.

Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben braun, rotbraun und rot verwendet werden, hochglänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Dachfenster, Dacheinschnitte und Dachgauben dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen und müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Dachgauben sind nur als Einzel- oder Doppelgauben mit einer Breite von max. 2,50 m zulässig, Dachform und Dachneigung müssen dem Hauptdach entsprechen.

Dachgauben dürfen die Trauf- und Firstlinie nicht unterbrechen, Traufe und Ortgang sind mit einem Dachüberstand von 0,20 - 0,30 m auszubilden.

Dachflächenfenster sind nur für Küchen und Nebenräume gem. DIN 283 zulässig

**Solkollektoren und andere Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.**

## **2. FREIFLÄCHEN**

Die Nutzung von nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Stellplätze als, Arbeits-, Lager oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote, etc. ist unzulässig.

Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall in Verbindung mit Begrünung ist zulässig. Von den Seitenflächen des Carports dürfen nur zwei Flächen als geschlossene Wand ausgebildet werden.

Stellplätze, Wege, Hofflächen, etc. dürfen zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, etc. hergestellt werden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften andere Beläge erforderlich sind.

Stellplätze für Abfallbehälter sind im Vorgarten z.B. mit Hecken einzufrieden oder innerhalb der baulichen Anlagen nicht einsehbar anzuordnen.

## **3. EINFRIEDUNGEN + STÜTZMAUERN**

Als Einfriedungen sind Holzzäune, abgepflanzte Draht- und Stahlmattenzäune bis 1,20 m Höhe, sowie lebende Hecken zugelassen. Weiterhin sind Sockelmauern bis 0,50 m Höhe in Kombination mit den vorgenannten Zäunen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m ebenso erlaubt, wie Natursteinmauern und Mauern mit Verputz oder Sichtmauerwerk bis 1,00 m Höhe.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und mit Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen.

## **4. ANTENNEN, SATELLITENEMPFÄNGER**

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne zulässig.

## **5. ERDAUSHUB**

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO auf dem Baugrundstück wieder einzubauen. Diese Festsetzung ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

## **C. HINWEISE**

### **1. BODENDENKMALE**

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen ( § 20 (3) HDSchG).

## **2. ENERGIEVERSORGUNG**

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

## **3. FREIANLAGEN**

Bei der Pflege der Grünflächen sollte auf die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden verzichtet werden.

## **4. REGENWASSERZISTERNEN**

Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind zweistufige Regenwasserzisternen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Zur Nutzung des Brauchwassers sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten.

Die Zisternen sind nach den Empfehlungen des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten zur Nutzung in privaten und öffentlichen Gebäuden zu bemessen.

## **5. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 Hess. NRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

## **D. RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungs-bau - Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I. S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BnatSchG) vom 20.12.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

- **Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).**
- **Hessische Bauordnung (HBO) i.d. F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97).**
- **Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GVBl. I. S. 102).**
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I. S. 309) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I. S. 775).**
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I. S. 270).**
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d.F. vom 01.04.1993 GVBl. 1992 I. S. 534).**