

# **Begründung Bauleitplanung der Gemeinde Berkatal**

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ Ortsteil Frankershausen (Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB)**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Allgemeines / Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Begründung.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziel / Planbeschreibung / Planänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen.....</b>	<b>7</b>

Im Auftrag der Gemeinde Berkatal

**PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND**

**Kohlenstraße 20**

**34 121 Kassel**

Tel: 0561 – 26 218, Fax: 0561 – 26 277,

**www.psl-kassel.de, eMail: [planung@psl-kassel.de](mailto:planung@psl-kassel.de) ..... Stand 03. August 2007**

## 1 Allgemeines / Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Berkatal kommt ihrer Planungshoheit nach. Die Städte und Gemeinden haben gem. § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### Aufstellungsbeschluss

Am 21.08.2007 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Berkatal gemäß § 2 (1) BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“, Gemarkung Frankershausen, (genehmigt am 28.04.2000) gefasst. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der jeweils gültigen Fassung, Hess. Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf dem Biertal" besteht aus Planteil (siehe Seite 5) und den geänderten ergänzten textlichen Festsetzungen. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf dem Biertal" ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt.

Bis auf die Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Biertal“ weiter.

## 2 Anlass und Begründung

Im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen stellte sich heraus, dass bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ im Ortsteil Frankershausen eine unvorteilhafte Regelung hinsichtlich der Baufenster vorgenommen wurde.

Die Gemeindevertretung hat sich daraufhin mit der Angelegenheit befasst und beschlossen, eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Planungsabsicht ist die bislang voneinander durch Baugrenzen abgegrenzten Baufenster der Flurstücke westlich der Haupterschließungsachse zu schließen.

Diese Änderung ist sehr im Interesse der Unteren Bauaufsichtsbehörde, da in der Vergangenheit verstärkt Probleme im Genehmigungsverfahren wegen Befreiungen aufgetreten sind. Darüber hinaus regte die Untere Bauaufsichtsbehörde an, dass in Anwendung neuer Rechtsprechung und wegen des zu beachtenden Verhältnismäßigkeitsprinzips sowie des Übermaßverbotes die gestalterischen Vorschriften über die Dachgestaltung (Farbe, Dachneigung, Dachform sowie die Zulässigkeit von Dachgauben) entfallen sollten, da sie nur auf den historischen Ortskern bzw. dessen nähere Umgebung beschränkt werden sollten, worunter der Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Biertal“ nicht fällt.

Folgende Änderungen wurden empfohlen

### Planzeichen 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- Dachform, Dachneigung, Dachgauben als gestalterische Festsetzungen sollten entfallen
- Kniestock und Traufhöhe sollten entfallen und durch eine max. Firsthöhe ersetzt werden
- Die Baufenster im mittleren Teil des Bebauungsplanes sollten zu den Nachbargrenzen hin zur besseren Ausnutzung vergrößert werden

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2. Höhenlage baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt der Höhenlage sollte verständlicher formuliert werden

Abs. 3 und 4 „Traufe“ sollten entfallen

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Bebauung

Die gestalterischen Festsetzungen sollten generell entfallen

2. Freiflächen

Abs. 2 zur Gestaltung der Carports sollte komplett entfallen

3. Antennen, Satellitenempfänger

Die Zulassung von nur einer Antenne je Gebäude ist rechtlich nicht begründet und sollte daher entfallen.

D. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind auf den neuesten Stand zu bringen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ im Ortsteil Frankershausen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden WA – Allgemeinen Wohngebietes „Auf dem Biertal“ sichergestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient aufgrund erweiterter Baugrenzen zum Einen der großzügigeren Ausnutzung des jeweiligen Grundstücks und schränkt die Gestaltungswünsche der Bauinteressenten weniger ein.

Durch die Änderungen sind keine zusätzliche Flächen versiegelbar. Ein Ausgleich wird nicht für erforderliche errichtet.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) findet Anwendung.

Gem. BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz abgesehen. § 4c wird nicht angewendet.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ im Ortsteil Frankershausen befindet sich am östlichen Ortsrand von Frankershausen. Das Wohngebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Wohngebiet ist erst vereinzelt mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Die Lage des Änderungsbereichs ist im Übersichtsplan auf der Seite 4 und 5 dargestellt.

### 4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 05. September 2001 (BGBl. IS 2350), zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. IS. 1359, 1380)**

Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und das Ergebnis der Umweltverträglichkeit so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen.

Nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes ist der Öffentlichkeit bekannt zu machen, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Soll eine UVP unterbleiben, ist dies ebenfalls gem. § 3 (2) BauGB bekannt zu geben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ fällt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

## 5 Planungsziel / Planbeschreibung / Planänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ im Ortsteil Frankershausen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden WR – Reines Wohngebiet ge. § 3 BauNVO und WA – Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sichergestellt werden.

Als Planungsziel wird verfolgt, in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ im Ortsteil Frankershausen die **Baugrenzen** entsprechend der Planskizze (vgl. Baugrenzen **vor** und **nach** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ auf den nachfolgenden Seiten) zu **erweitern**.

**Die Baufenster im mittleren Teil des Bebauungsplanes werden zu den Nachbar-  
grenzen hin zur besseren Ausnutzung vergrößert.  
Im Plan werden die Baugrenzen geändert.**

Darüber hinaus werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ im Ortsteil Frankershausen folgende Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Biertal“ aufgehoben bzw. **entfallen**:

### Planzeichen

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung als gestalterische Festsetzungen**

- Dachform S, W **entfällt**
- Dachneigung 30° - 45° **entfällt**
- Dachgauben zulässig **entfällt**
- Kniestock zulässig **entfällt**
- Traufhöhe 5,75 m **entfällt**

Anstelle von Kniestock und Traufhöhe wird eine max. Gebäudehöhe festgesetzt.

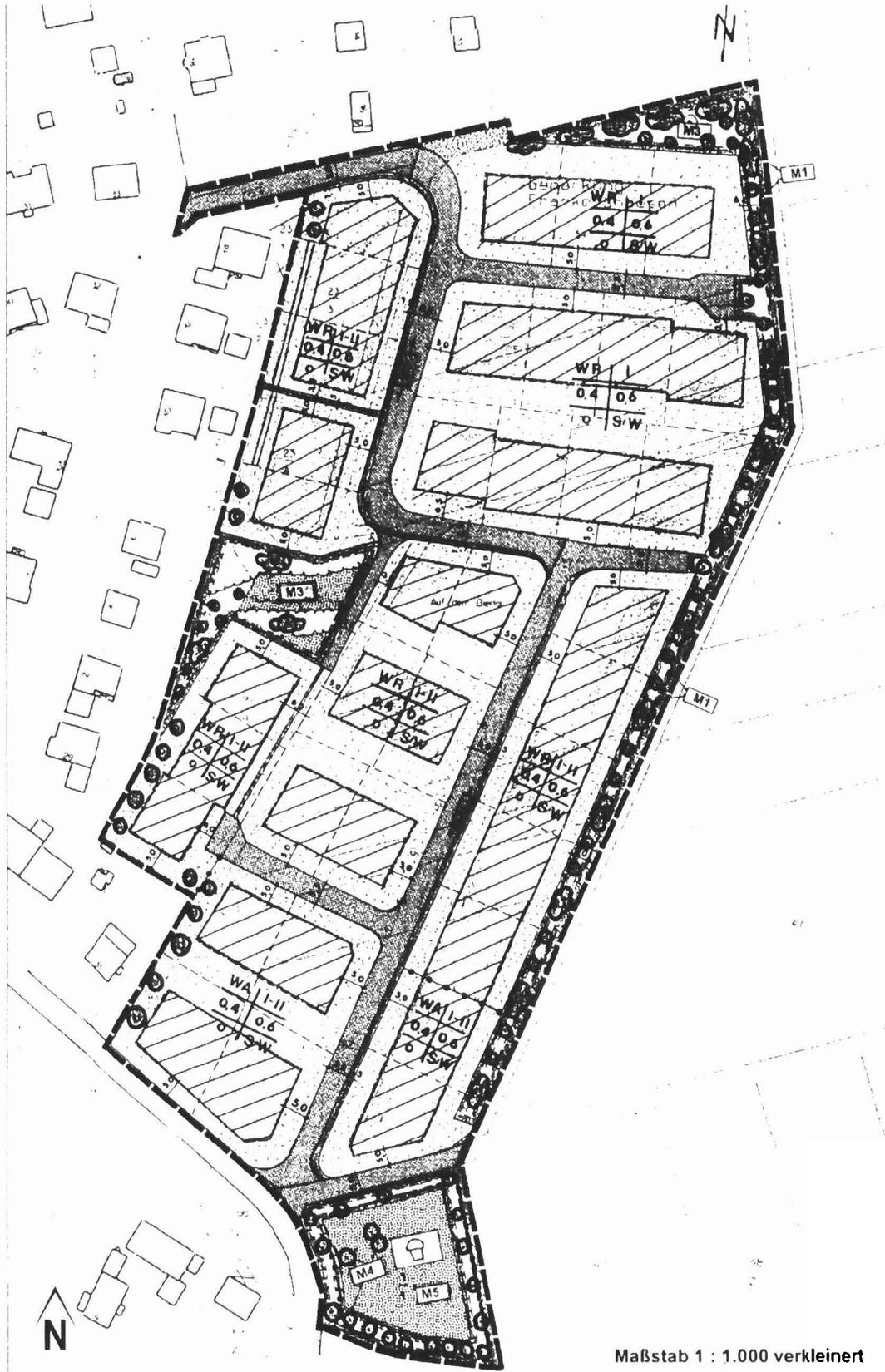
**Unter Planzeichen 2.0 Maß der baulichen Nutzung wird ergänzt:  
Eine max. Firsthöhe max. 10,00 m wird festgesetzt**

#### **Für das WA und WR gilt dann als Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Bauweise	o	offene Bauweise
Geschosszahl		I und II
Grundflächenzahl (GRZ)		0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)		0,6
Firsthöhe FH		10,00 m

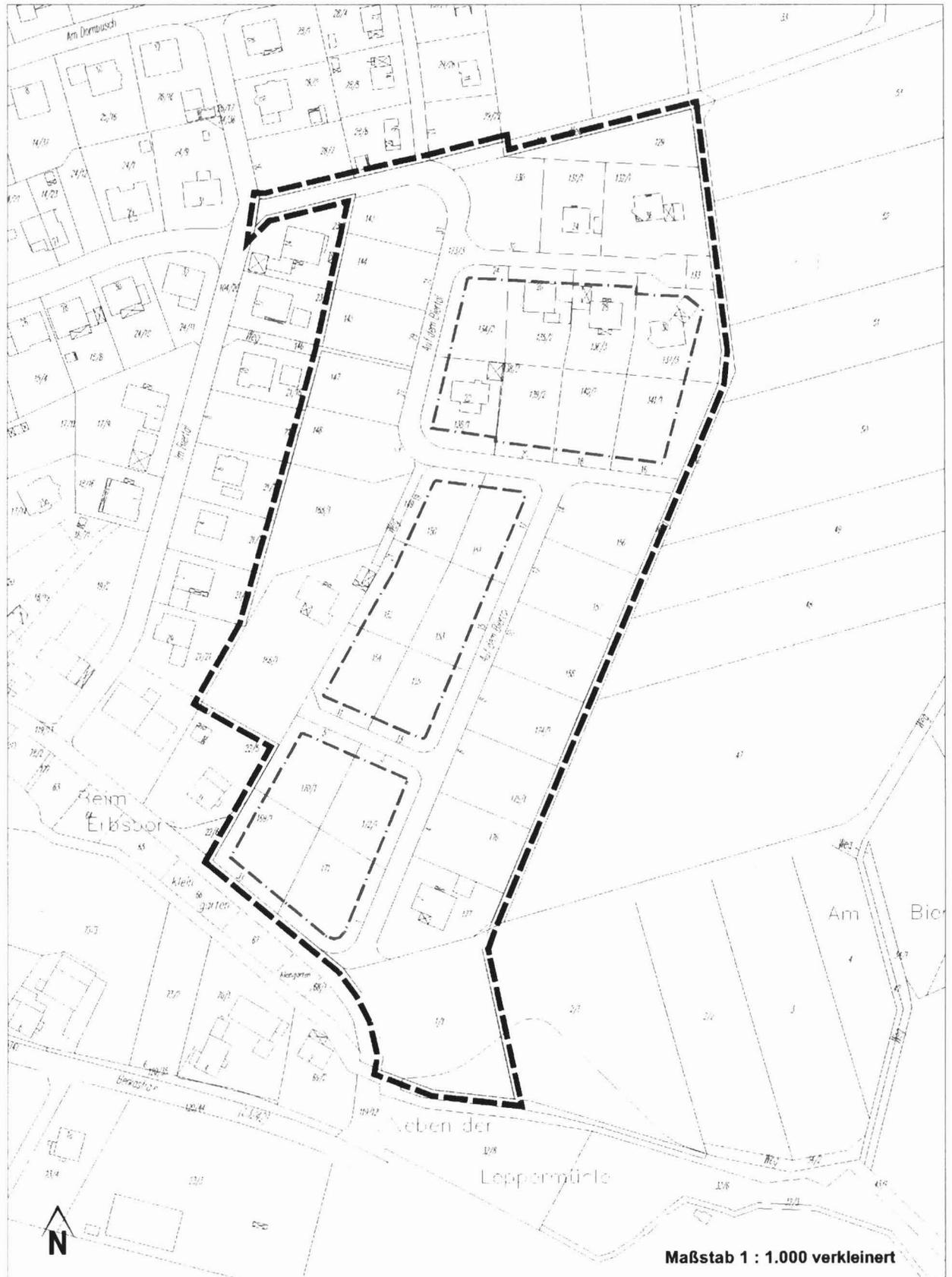
Planausschnitt - Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Biertal“

Baugrenzen vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“



**Planausschnitt – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“**

Geänderte Baugrenzen nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“



## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2. Höhenlage baulicher Anlagen

Abs. 1 „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 rückspringender Bauteile.“ **entfällt**

Abs. 2 „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.“ **entfällt**

Abs. 3 „Die Traufe im Sinne dieser Festsetzungen ist die verlängerte Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachoberfläche.“ **entfällt**

Abs. 4 „Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 75 % der Traufhöhe des Hauptbaukörpers betragen.“ **entfällt**

Der Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen wird verständlicher formuliert.

**Unter A. Planungsrechtliche Festsetzungen wird unter**  
**1. Höhenlage baulicher Anlagen: ergänzt**  
**„Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe / Firsthöhe ist das vorhandene Gelände. Die Außenwandhöhe wird gemessen in der Mitte des Gebäudes zwischen vorhandenem Gelände und Gebäudeoberkante (First).“**

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Bebauung

Die gestalterischen Festsetzungen zu 1.1 Baukörper + Fassaden **entfallen**

Abs. 1 „Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Sichtmauerwerk (Farbe hell, rot oder braun) bzw. konstruktivem Fachwerk herzustellen.

Verkleidungen sind nur mit Holz oder unpoliertem Kunst- oder Naturstein zulässig.“ **entfällt**

Abs. 2 „Zur Farbgebung der Gebäude sind nur abgetönte Farben und Weiß zulässig. Die Sockel sind farblich abzusetzen.“ **entfällt**

Abs. 3 „Für die Ausbildung der Gebäudesockel sind Sichtbeton, Putz, Sichtmauerwerk und Verkleidungen mit unpoliertem Kunst- oder Naturstein zu verwenden.“ **entfällt**

Die gestalterischen Festsetzungen zu 1.2 Dächer **entfallen**

Abs. 1 „Dächer sind nur als symmetrisch geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, bei denen in Ausnahmefällen, d.h. bei traufseitig angebauten Garagen auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig sind.“ **Entfällt**

Abs. 2 „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 m – 1,00 m betragen.“ **entfällt**

Abs. 3 „Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben braun, rotbraun und rot verwendet werden, hochglänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.“ **entfällt**

Abs. 4 „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.“ **entfällt**

Abs. 5 „Dachgauben sind nur als Einzel- oder Doppelgauben mit einer Breite von max. 2,50 m zulässig, Dachform und Dachneigung müssen dem Hauptdach entsprechen.“ **entfällt**

Abs. 6 „Dachgauben dürften die Trauf- und Firstlinie nicht unterbrechen, Traufe und Ortgang sind mit einem Dachüberstand von 0,20 m - 0,30 m auszubilden.“ **entfällt**

Abs. 7 Dachflächenfenster sind nur für Küchen und Nebenräume gem. DIN 283 zulässig.“ **entfällt**

## 2. Freiflächen

Abs. 2 zur Gestaltung der Carports: „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.“ **entfällt**

## 4. Antennen, Satellitenempfänger

„Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne zulässig.“ **entfällt**

### Die D.Rechtsgrundlagen werden aktualisiert

Als Rechtsgrundlagen gilt die jeweils gültige Fassung von Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hess. Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

## 6 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“ im Ortsteil Frankershausen werden keine wesentlichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf die Bevölkerung und die Bewohner des angrenzenden Baugebietes erwartet.

Durch die geänderten Baugrenzen ist eine bessere Ausnutzung der Grundstücke gegeben. Damit ist aber keine zusätzliche Versiegelung verbunden. Ein zusätzlicher Ausgleich ist deshalb dafür nicht erforderlich. Auf naturschutzfachliche Schutzgüter sind dadurch nur unwesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Ebenso werden durch die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Durch die Aufhebung von Gestaltungsvorschriften werden keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Bewohner des angrenzenden Baugebietes erwartet. Wesentliche Auswirkungen auf besonders bedeutsame Kulturgüter wie Kulturdenkmale, Bodendenkmale oder auch städtebaulich bemerkenswerte Objekte werden ebenfalls nicht erwartet.

**Zusammenfassende Bewertung**

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB und nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden.

Gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a (3) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die Schwelle zur Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht erreicht.

Spezifische Schutzgüter wie Vegetation / Fauna / Lebensräume, des weiteren Wasser, Boden, Klima, Landschaftsbild, Erholung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht betroffen.

Berkatal, den .....21. AUG. 2007.....

  
Lenze  
(Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Am 21.08.2007 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Berkatal gemäß § 2 (1) BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“, Gemarkung Frankershausen, gefasst.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.08.2007 ortsüblich.

### **Vermerke über die öffentliche Auslegung**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“, Gemarkung Frankershausen, wurde gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 10.09.2007 bis einschließlich 12.10.2007.

Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 30.08.2007 ortsüblich.

#### **Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom .09.2007 bis einschließlich 12.10.2007 im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB statt.

### **Satzungsbeschluss**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“, Gemarkung Frankershausen, wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Berkatal am 01.11.2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Berkatal

Berkatal, den ..... 2007

Lenze  
(Bürgermeister)



### **Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“, Gemarkung Frankershausen wurde am 29.11.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Biertal“, Gemarkung Frankershausen tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Berkatal

Berkatal, den ..... 2007

Lenze  
(Bürgermeister)

