

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 13/2

für den Bereich

"Die Gebäcker", Im Fleckengrund" und "Der Sonnenacker"

in Frankenberg-Stadtteil Willersdorf

Vorentwurf Entwurf geändert geändert endgültige Fassung

Aufgestellt: 8.05.95

STADTBAUAMT FRANKENBERG, ABTEILUNG STADTPLANUNG, AZ:
IIIB/2-610-13/2

Telefon. 06451/505132
Telefax: 06451/505100

BEARBEITET: H. BINZER
STÄDTEBAUARCHITEKT

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 1 aus dem Jahre 1966

1. Einleitung:

Die seinerzeit noch selbständige Gemeinde Willersdorf hat im Jahre 1966 einen Bebauungsplan für den Bereich "Die Gebäcker und "Der Sonnenacker" aufgestellt, der nördlich an die bebaute Ortslage bzw. teilweise bis an den Bachlauf des "Kalte Wasser" angrenzte. Der Fleckengrund mit seinem Bachlauf verläuft nahezu in der Mitte des Neubaugebietes. Weder auf den Talbereich "Kalte Wasser" noch auf den Talgrund "Fleckengrund" nahm der B-Plan Rücksicht. Teilweise war der Standort von Neubauten sogar auf der Grabenparzelle des Bachlaufes des Fleckengrundes vorgesehen.

Die Kaltluftfunktion dieser Talzüge wäre mit der vorgesehenen Bebauung in Frage gestellt worden.

Zur Vermeidung dieser Beeinträchtigung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg bereits im Jahre 1991 entschieden, daß der Bebauungsplan Nr. 1 des Stadtteiles Willersdorf geändert wird.

1.1 Einleitungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg hat in ihrer Sitzung vom 01.09.1994 die Änderung des B-Planes gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz § 2 Abs. 7 formell beschlossen und das Verfahren zur Änderung des B-Planes Nr. 1 Willersdorf damit eingeleitet.

Mit dem Verfahren zur Planänderung und Planerweiterung wird auch das Verfahren zur Aufhebung des B-Planes Nr 1 aus dem Jahre 1966 betrieben.

1.2 Nachweis des dringenden Baulandbedarfes

Die Voraussetzung für den dringenden Baulandbedarf ist aufgrund folgender Fakten gegeben:

- ◆ Der Stadt Frankenberg liegt eine Liste von ca. 100 Bauplatzbewerbern vor.
- ◆ Im Stadtteil Willersdorf steht kein Bauplatz mehr zur Verfügung.
- ◆ Im letzten Jahr verzeichnete unsere Einwohnermeldebehörde verstärkten Zuzug von Spät- Aus- und Übersiedlern.
- ◆ Im Stadtteil Willersdorf ist die Einwohnerzahl von 1985 bis 1995 um 18 % gestiegen.
- ◆ Für die Eigenentwicklung sind dringend Bauflächen bereitzustellen.

Einwohnerentwicklung: Gem. Fortschreibung Eiwohnermeldeamt

	Stand	Einwohner mit Hauptwohnsitz
	13. März 1985	528
	13. März 1995	620

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Talräume sollen von einer Bebauung freigehalten werden.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Im Süden:

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Linnerstraße Gem. Willersdorf, Flur 9, Flurst. 82, Flur 8, Flurst. 72/23 und Flur 7, Flurst. 156/31 bis Einmündung des Brückenweges.

Im Osten:

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Brückenweges Gem. Willersdorf, Flur 7, Flurst. 157/4 und Flur 5, Flurst. 80 bis zu dem Grundstück Flur 4, Flurst. 101. Entlang der östl. und nördl. Grundstücksgrenze der Flurst. 18/1 und 15/2. Nach Westen verspringend und entlang der östl. Grundstücksgrenze Flur 2, Flurst. 103/7 in Richtung Norden bis einschl. Flurst. 103/4.

Im Norden:

In westl. Richtung verspringend entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flur 2, Flurst. 103/7, 26, 102/1, 33/6, 105/10, 35/2 und 40. Nach Süden verspringend entlang der östl. Grundstücksgrenze der Flurstücke 112/3 und 43/1. Nach Westen verspringend entlang der südl. Grundstücksgrenzen Flurst. 59/9, 58/2, 95/17 und 128 das Flurstück 53 einbeziehend, von dort nach Osten verspringend.

Im Westen:

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen Flur 2, Flurst. 52 und 50, weiter nach Osten verspringend entlang der nördlichen Grenze des Flurst. 125 und nach Süden verspringend entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurst. 46/5, 47/6 und 46/3 bis zum Ausgangspunkt in der Linnerstraße.

4. Räumliche Lage, Geologie und Klima

4.1 Lage

Das Plangebiet im Stadtteil Willersdorf liegt gemäß der räumlichen Zuordnung nach Klausling am nördlichen Rande des Burgwaldes in der Untereinheit 345/1, nördlicher Burgwald.

4.2 Städtebauliche Zuordnung

Das Plangebiet umfaßt den nördlichen Teil der Ortslage Willersdorf bis zur Linnerstraße, von der Straße Neue Brücke bis zu dem Brückenweg. Enthalten ist der Talgrund des "Kalte Wassers" und des "Fleckengrundes", die zur Wahrung der Kaltluftfunktion nicht weiter bebaut werden sollen. Die nördlich und westlich an die Talräume anschließenden Bauflächen sind Neubaugebiete, die nach 1965 bebaut wurden.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

Südlich des Talraumes "Kalte Wasser" befindet sich bis zur Linnerstraße die Mischgebietsbebauung der teils jüngeren Bebauung der alten Ortslage des Stadtteils Willersdorf. Neben der Wohnnutzung herrscht hier auch noch die landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung. Ferner sind in diesem Quartier neben der Wohnnutzung eine Gastwirtschaft, ein Cafe und eine Bäckerei vertreten. Auf den Grünflächen in dem Talraum des Kalte Wasser sind neben der Nutzung als hofnahe Weidefläche ein Kinderspielplatz, ein Sport- und Festplatz sowie ökologisch aufgewertete Flächen mit Feuchtbiotop vorhanden.

Grundlegend für die Änderung des B-Planes war die Freistellung der Talgründe und die damit verbundene Neuordnung der Bauflächen.

Die Freistellung der Talgründe erforderte es jedoch, den Geltungsbereich nach Süden bis zu der Linnerstraße zu erweitern und somit auch für diesen Bereich der alten Ortslage planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

4.3 Geologische Beschaffenheit

In dem Gebiet (Buntsandsteingebiet des Burgwaldes) herrschen:

- in dem Talgrund, Talauenbildungen (Kiese, Sande, Lehme, Tone, Torfe)
- im nördl. angrenzenden Hang; Unterer Buntsandstein (feinkörnige Sandsteine, Lettenlagen).

4.4 Klima

Der Nordhessische Raum wird der gemäßigten Klimazone zugerechnet, die durch vorherrschend westliche Winde als atlantisch - kontinental bezeichnet wird. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 7,5° C und die mittlere Andauer eines Tagesmittels von mindestens 5° C wird mit 220 Tagen vom 30.03. - 04.11. im Klimaatlas von Hessen angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe wird mit 650 mm/a benannt.

Für den Raum Willersdorf liegt eine Bodenklimazahl von 36 - 40 vor.

5. Gesetzliche Grundlagen

5.1 Gesetze und Quellen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz sowie mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der z. Z. jew. gültigen Fassung
- b) Hess. Bauordnung (HBO) in der z. Z. gültigen Fassung
- c) Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der z. Z. gültigen Fassung
- d) Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. I S.1.2)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

- e) Verordnung über die Ausarbeitung der Baubauungspläne und Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der z. Z. gültigen Fassung
- f) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BNVO) in der z. Z. gültigen Fassung
- g) Erlaß des Hess. Ministers des Inneren gemeinsam mit dem Hess. Minister für Landentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten über bauliche Anlagen in der Nähe des Waldes vom 19. Juli 1983 (Staatsanzeiger 36/1983 S. 1762)
- h) Hess. Wassergesetz vom 22. Januar 1990 (GVBl. S. 114)
- i) Hess. Straßengesetz bzw. Zufahrtsrichtlinien vom 01.01.1990 (Staatsanzeiger Nr. 22, S. 1352)

5.2 Planerische Vorgaben

- a) Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen 1988 bzw. Fortschreibungsentwurf 1993
- b) Verbindlicher Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1981. Die Anpassung an den Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des B-Planes vorgenommen.
- c) Landschaftsplan der Stadt Frankenberg aus dem Jahre 1981
- d) Generalverkehrsplan der Stadt Frankenberg aus dem Jahre 1981 und Ergänzung aus den Jahren 1989 und 1991
- e) Zentralabwasserplan aus dem Jahre 1976 (Elektronische Querschnittsberechnung)
- f) Agrarstrukturelle Vorplanungsstufe 2, Raum Frankenberg, aus dem Jahre 1972
- g) Zentraler Wasserversorgungsplan der Stadt Frankenberg aus dem Jahre 1963/64

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Bauliche Nutzung

6.1.1 Art des Baugebietes:

Das im westlichen und nördlichen Geltungsbereich des B-Planes vorgesehene Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Ausweisung wird aus dem bestehenden B-Plan übernommen.

Als Fläche für den Gemeinbedarf wird das Grundstück des Gemeinschaftshauses ausgewiesen

Die Flächen des Talraumes sind als Grünflächen ausgewiesen und dienen:

- ♦ teils als hofnahe Wiesen landwirtschaftlichen Zwecken
- ♦ als Fest-, Spiel- und Sportplatz der Freizeitnutzung
- ♦ als Dorfteich ökologischen und landschaftsaufwertenden Zwecken.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

Die Bebauung zwischen Talgrund "Kalte Wasser" und der Linnerstraße sowie der nördliche Bereich am Brückenwege wird als Mischgebiet ausgewiesen, weil hier die Mischnutzung vorherrscht, die noch stark landwirtschaftlich geprägt ist.

6.1.2 Geschossigkeit:

Da die Grundstücke nahezu vollständig bebaut sind, leitet sich die vorgesehene Geschossigkeit aus der Örtlichkeit ab, die mit 1 -2-geschossig einzustufen ist.

6.1.3 Bauliche Ausnutzung:

Um einer allzu massigen Bebauung entgegenzuwirken und den ortstypischen Charakter der vorhandenen Bebauung zu erhalten, werden die Ausnutzungsziffern getrennt für Grundstücke bis 1000 qm und zum anderen über 1000 qm wie folgt festgesetzt:

Bereich	WA	Fläche f. Gemeinbed	MI
Grundflächenzahl GRZ bis 1000 qm Grundstücksfläche	0,3	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl GFZ bis 1000 qm Grundstücksfläche bei Z I	0,4	0,5	0,5
bei Z II	0,5	0,8	0,8
Grundflächenzahl GRZ über 1000 qm Grundstücksfläche	0,25	0,3	0,3
Geschoßflächenzahl GFZ über 1000 qm Grundstücksfläche bei Z I	0,3	0,4	0,4
bei Z II	0,4	0,5	0,5

6.1.4 Dachformen

Eingeschossige Bauweise:

Mit der Zulassung der vorgesehenen Dachformen und der Dachneigung von 0 - 45 °, im WA-Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche ist den Bauherren ein großzügiger Gestaltungsrahmen gegeben, der sich auch an der vorhandenen Bebauung orientiert.

Mit Rücksicht auf ein vertretbares Stadt- und Straßenbild werden Dachgauben nur bis zu einer Länge von 6/10 der Gebäudelänge des betreffenden Wohnhauses mit einer Austrittshöhe bis 1,50 m bei Dächern über 30 ° zugelassen. Die Gaubenwand soll mindestens 0,3 m hinter die Gebäudefront des darunter befindlichen Geschosses zurückspringen.

Zweigeschossige Bebauung

Aus Gründen der Sozialverträglichkeit sollen Gebäude und Dachformen vorgesehen werden, die wegen der größeren Höhe (II-geschossig) gegenüber den I-geschossigen Häusern nicht übermäßig dominieren und I-geschossige Häuser nicht optisch abwerten. Mit Rücksicht auf die Stadtrandlage soll aus den Gebäudehöhen (Firsthöhen) die Topographie des natürlichen Geländes ablesbar sein.

Aus diesem Grunde wird für die II-geschossige Bebauung eine Dachneigung von 0-45 ° festgesetzt, aber der Bau eines Kniestocks untersagt.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

6.1.5 Sockel- und Trauf- und Firsthöhe:

Aus Gestaltungsgründen werden die Sockel- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Sockelhöhe wird von Oberkante Kellerdecke bis zur mittleren Straßenoberkante und bei Hinterlieger- und Hanggrundstücken bis Oberkante des mittleren natürlichen Geländes gemessen.

Gebäudehöhen:

Eingeschossig: Traufhöhe max. 4,00 m, Firsthöhe max 10,00 m

Zweigeschossig: Traufhöhe max 6,50 m, Firsthöhe max. 11,00 m

Grundlage für die Bezugshöhen siehe Sockelhöhe.

Im Ausnahmefall ist ein Bezug zum natürlichen Gelände herzustellen.

6.1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Das natürliche Gelände, wie es vor der Baugebietserschließung vorhanden war, soll ohne wesentliche Veränderung beibehalten werden. Aus diesem Grunde werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einem Maß von 1,00 m zugelassen. Aus Gründen der Vermeidung der Entsorgung unbelasteten Bodens werden die Straßengradienten so festgelegt, in etwa ein Ausgleich, d. h. eine Deponie des Aushubbodens auf den Grundstücken möglich ist. Hierdurch kann sich das natürliche Gelände geringfügig verändern.

6.1.7 Verdichtete Reihenhausbebauung:

Im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 vorletzter Satz BauGB) und zwecks Erreichung einer besseren Verdichtung sind Scheibenhausbebauungen bis 50 m auch in der offenen Bauweise möglich.

Zur besseren Anpassung dieser verdichteten Bebauung gegenüber Einfamilienhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft sind Scheiben-, Mehrfamilien- bzw. Doppelhäuser ohne Versprung nur bis zu einer Gebäudelänge von 12,00 m zulässig. Bei längeren Gebäuden ist von Hauszeile zu Hauszeile ein Gebäudeversprung in der Straßen- und Rückfront von 2,00 m erforderlich. Aus Gründen der Gestaltung sind über zwei Hausgiebel hinaus keine Gegengiebel zulässig. Es sei denn, dieser begrenzt sich auf eine Breite von 4,00 m und einer Tiefe von 2,00 m z. B. für das jeweilige Treppenhaus.

6.2 Auf landesrechtliche Regelungen beruhende Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4. BauGB i. V. mit § 87 HBO)

6.2.1 Dächer:

Aus Gründen der Ortsrandgestaltung und der besseren Einbindung in die Landschaft sind für die Dacheindeckung nur Materialien mit ziegelroter bis brauner Farbe sowie Schieferendeckungen und begrünte Dachflächen zulässig.

Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn Absorberdächer vorgesehen sind, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht direkt eingesehen werden können.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie so gestaltet und angebracht werden, daß sie nicht störend wirken und hiervon keine Blendwirkung ausgehen kann.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil **Willersdorf**

Antennenanlagen dürfen nicht auf oder über dem Dach angebracht werden. Sie sind so zu gestalten, daß sie nicht direkt in Erscheinung treten und Bauwerksglieder nicht verdecken oder verunstalten.

6.2.2 Fassaden:

Aus landschaftsästhetischen Gründen sind die Gebäudefassaden in dementsprechend vertretbaren Farben weiß-grau, grau, erdbeige, erdbraun oder hell-olivegrün zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Bruchsteine, Putz, Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Holz- und Schieferverkleidung.

Unbehandelte sichtbare Betonflächen sind zum öffentlichen Verkehrsraum nicht zulässig.

Großflächige und hohe Gebäude mit einer entsprechenden Fernwirkung sind in der Fassade mit geeigneten Rank- und Klettergewächsen sowie mit Rank- und Kletterhilfen in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und zu pflegen.

Als Pflanzmaterial sind zu verwenden:

Hedera hibernica (Efeu)

Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus Veitschii (Wilder Wein)

Lonicera caprifolium L. (Jelängerjelier)

Wisteria floribunda `Alba` (Traubenwinde)

6.2.3 Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m aus Holzstaketenzaun, kunststoffüberzogenem Maschendrahtzaun und als lebende Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen zulässig. In Einmündungsbereichen der Straßen ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Höhe der Grundstückseinfriedigung begrenzt. Siehe Festsetzung im B-Plan zu Sichtdreiecken und siehe Punkt 7.2 Seite 8.

6.2.4 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im überbaubaren Bereich des Grundstücks bis in 3,00 m Höhe und mit einer maximalen Größe von 0,6 qm mit indirekter Beleuchtung zulässig. Laufendes und blinkendes Licht oder Wechselbeleuchtungen sind unzulässig.

Namens- und Firmen-Hinweisschilder sind bis zu einer Größe von 0,6 qm im Vorgartenbereich zulässig.

6.2.5 Warenautomaten:

Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn der Aufstellungsort innerhalb der Grundstücksfläche liegt.

In den öffentlichen Verkehrsraum hineinragende oder von dort aus zu bedienende Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn:

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

- a) das Straßenbild hiermit nicht nachteilig beeinflusst,
- b) die Verkehrsraumbreite von Straße oder Bürgersteig nicht beeinträchtigt wird,
- c) ein Gestattungsvertrag zur Benutzung öff. Verkehrsraumes mit der Stadt abgeschlossen und eine eventuell erforderliche Baugenehmigung eingeholt ist.

6.2.6 Müllbehälterplätze

Die Abstellplätze für Müllbehälter sind zur Straße verdeckt anzulegen. Als Sichtschutz sind Anpflanzungen, Palisaden, Wände oder Flechtzäune zulässig. Der Zugang zu den Abfallbehältern ist vom Grundstück aus anzulegen. Gegebenenfalls können die Abfallbehälter auch in Bauteile einbezogen werden.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im wesentlichen über die Gemeindestraßen "Neue Brücke" und "Sonnenweg" und zum andern über die Ortsstraße "Am Sonnenacker".

Auf eine weitere Haltestelle für den Personennahverkehr kann im besonderen wegen der Reduzierung der Baugebietsflächen verzichtet werden. Die Entfernung von der Mitte der Straße "Sonnenweg" bis zu der vorh. Bushaltestelle beträgt 440,00 m

7.2 Freizuhaltende Sichtflächen

An den Aufmündungen der Erschließungsstraßen sind Anfahrtsichtdreiecke mit einer Sichtfeldabmessung von 5/50 m vorgesehen, die zur Gewährung einer freien Einsicht in die betreffende Straße von jeder Bebauung und von jedem Bewuchs über 0,5 m freizuhalten sind.

Jäger- Latten- und Bohlenzäune dürfen nicht höher als 0,80 m und Drahtzauneinfriedigungen nicht über 1,00 m hergestellt werden.

Um wartepflichtigen Verkehrsteilnehmern den Halteort zu verdeutlichen, soll an Straßen mit maßgebender Verbindungsfunktion der Fahrbahnrand im Knotenbereich durch eine Markierung (unterbrochene Fahrbahnbegrenzung) oder einen Pflasterstreifen optisch gekennzeichnet werden.

7.3 Abwasserentsorgung

Im Stadtteil Willersdorf wird im Mischwassersystem entwässert. Unterhalb der Ortslage befindet sich ein Rückhalte- und Abschlagbecken, mit dem das abgeschlagene Wasser dem Vorfluter "Kalte Wasser" zugeführt wird.

Das Abwasser wird über eine Sammelleitung der Zentralkläranlage Frankenberg zugeführt und gereinigt.

7.4 Wasserversorgung

Die Wasser- und Feuer-Löschwasserversorgung ist aus dem vorhandenen Wasserleitungsnetz sichergestellt. Für Feuerlöschzwecke steht im Notfall auch das Wasser des Dorfteiches zur Verfügung.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

7.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung wird von der EAM-Betriebsverwaltung Marburg sichergestellt.

7.6 Geh- und Radwege

Aus Gründen des Umweltschutzes sollen verstärkt Rad- und Fußwege angelegt werden, um den Kraftfahrzeugverkehr zu minimieren. Sie sollen so gestaltet werden, daß sie auch für die Freizeitnutzung, d. h. dem Wandern und der Fahrradwanderung dienen. Dies gilt auch für den Fußweg, welcher von der Straße "Am Sonnenacker" zur Straße "Am Sportplatz" führt. Ferner dient der Weg dem Viehtrieb von den landwirtschaftlichen Hofstellen aus der Bauzeile nördlich der "Linnerstraße" zur Feldgemarkung.

Die Befestigung des besagten Fußweges ist mit einer wassergebundenen Schotterdecke in einer Breite von 3,00 m vorhanden. Die im Baugebiet vorgesehenen Gehwege sind, soweit sie Erschließungsfunktionen für Hausgrundstücke erfüllen, mit Betonsteinpflaster in einer Breite bis zu 1,50 m vorgesehen.

7.7 Leitungsrechte

An der südlichen Grenze des Grundstücks 44/6 wird zur Entwässerung des Grundstücks 44/8 ein Leitungsrecht in einer Breite von 2,50 m vorgesehen

7.8 Regenwassernutzungsanlagen

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird mit Satzung der Stadt Frankenberg vom gefördert. Es wird empfohlen das Regenwasser für diese Zwecke u. gegebenenfalls auch zur Nässung der Hausgartens aufzufangen und zu Nutzen. Das Speicherbehältnis ist mit einem Überlauf zu versehen, der an die Regenwasserleitung auf dem Grundstück angeschlossen wird.

7.9 Einstellplätze

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nur bis drei Einstellplätze mit direkter Zufahrt von der Erschließungsanlage auf den Grundstücken angelegt werden. Werden mehr als drei Einstellplätze angelegt, ist eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt anzulegen und die Erschließung der Parkplätze vom Grundstück aus vorzunehmen.

Wenn Einstellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksbereich angelegt werden, ist zwischen Stellplatz und Straßengrenze ein zu bepflanzender Grünstreifen von mindestens 1,00 m Breite herzustellen.

7.10 Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelette usw. zutage, so ist gem. § 19 und 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 10, sofort zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

8. Landschaftsplanerische Stellungnahme - Eingriffs- / Ausgleichsplanung

8.1 Bestandsbeschreibung, planerische Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die gesamte nördliche Ortslage sowie direkt daran angrenzende Landwirtschaftsflächen im Norden, Nordosten und Südwesten. Das Gesamtgebiet umfaßt ca. 16,9 ha.

Willersdorf (ca. 370 m ü.NN) liegt im nördlichen Bereich der naturräumlichen Einheit 'Großer Burgwald' (Untereinheit des 'Burgwaldes'), einer im Schnitt 400 m hoch gelegenen waldreichen Buntsandsteintafelscholle zwischen Frankenberg und Marburg. Die Böden sind vorwiegend sandig-trocken, vielfach podsolig und örtlich auch tonig-vergleit und weisen einen geringen Basen- und Nährstoffgehalt auf.

Die potentiell natürliche Vegetation des Gebietes wäre ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald, der auf trockenen bis frischen, sandig bis lehmigen, sauren Böden mit geringem bis mäßigem Nährstoffgehalt vorkommt. Bestandsbildende Bäume dieser Waldgesellschaft sind Buche, Trauben- und Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Hängebirke, Salweide, Eberesche; und als Sträucher vor allem in der Feldflur: Hasel,

Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Himbeere und Brombeere.

Im RROP Nordhessen (Entwurf 1993) ist die Fläche als 'Siedlungsfläche -Bestand-' bzw. als Weißfläche ausgewiesen.

Laut Nutzungseignungskarte von Hessen werden die im Norden, Nordosten und Südwesten im B-Planbereich liegenden Landwirtschaftsflächen mit einer mittleren Nutzungseignung für Acker (A2) dargestellt.

8.2 Realnutzung

Der größte Teil des Bebauungsplan-Gebietes ist bereits bebaut und bildet die gegenwärtige nördliche Ortslage von Willersdorf mit Wohnhäusern und Gärten, Landwirtschaftshöfen, kleiner Einkaufsladen sowie großflächigen öffentlichen Grünflächen (Festplatz, Sportplatz, Spielplatz etc.).

Der Bach 'Kalte Wasser' verläuft in einem schmalen Bachbett von Osten nach Westen vorwiegend durch die öffentlichen Grünflächen. Im Bereich Sportplatz ist er verrohrt. Als Ufergehölze stocken insbesondere Erlenbestände im Bereich Spielplatz und unterhalb des Festplatzes. Ein weiterer Bach, der von Norden kommend vor allem Weideflächen durchquert, mündet südlich in den Bach 'Kalte Wasser'. Dieser Bachlauf weist die meisten Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Teich auf. Als Bestand sind die Erschließungsstraßen 'Neue Brücke', 'Sonnenweg', Talstraße, Grindstraße sowie die Straße 'Am Sportplatz' mit breiter Fahrbahn und teilweise Gehwegen vorhanden. Die Straße 'Am Sonnenacker' ist nur mit einer ca. 3,00 m breiten Fahrbahn provisorisch ausgestattet.

Der größte Bereich des Geltungsbereiches ist bereits baulich ausgenutzt, so daß für die Eingriffsermittlung bzw. Bilanzierung nur noch die Flächen herangezogen werden, die einen potentiellen Bauplatz darstellen bzw. die als öffentliche Erschließungs- und Grünflächen hergestellt werden.

Im nachfolgenden Bestandsplan sind diese Flächen mit ihrer aktuellen Nutzung dargestellt.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

8.3 Flächenbilanzierung und Bewertung des Eingriffes

Wie zuvor erwähnt, werden zur Bewertung und Eingriffs-/Ausgleichsplanung nur die Grundstücke herangezogen, die einer durch den Bebauungsplan vorbereiteten Veränderung unterliegen. Dies sind ca. 14 Baugrundstücke sowie die Anlage einer neuen Erschließungsstraße auf einem vorhandenen Erd-/Schotterweg, die Pflasterung von aktuell versiegelter Straßenfläche, die Ausweisung einer Verkehrsgrünfläche sowie die Pflanzung von Straßenbäumen.

Die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Parzellen Nr. 41, 42/1 (nördlich), Nr. 49/2 (südwestlich) und im westlichsten Zipfel des Geltungsbereiches sowie der Erhalt der großflächigen öffentlichen Grünbereiche durch Ausweisung und Festsetzungen im Bebauungsplan sind als Eingriffsvermeidung zu verstehen; ebenso die Sicherung vorhandener Gehölze durch Ausweisung und Festsetzung.

Die im Bebauungsplan mit 1 markierten Flächen sind als Sukzessionsflächen mit umfangreichen Baum-/Strauchpflanzungen und Wasserfläche herzustellen bzw. sind bereits hergestellt. Diese Maßnahmen werden als Ausgleich (Hess.Naturschutzgesetz) angerechnet.

Die im Bebauungsplan getroffenen Ausweisungen und Festsetzungen für die zu bewertenden Flächen werden nach landschafts- und freiraumplanerischen Kriterien und zusätzlich nach den naturschutzfachlich gesetzten Prioritäten der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs beurteilt.

8.4 Flächenbilanz

8.4.1 Realnutzung

Grünland	ca. 11.580 qm
Gartenflächen	ca. 3.300 qm
Erd-/Schotterweg	ca. 670 qm
Grasweg	ca. 120 qm
Schlehengebüsch	ca. 200 qm

Baumhecke	ca. 360 qm
Bewachsene Hangkante	ca. 760 qm
Ausgleichsfläche 1	ca. 6.500 qm
Erschließungsstraße	ca. 3.610 qm
(- ca. 3.160 qm bitum.versiegelt	
- ca. 200 qm Grasstreifen	
- ca. 250 qm Schotterflächen)	

Gesamt ca. 27.100 qm

Bäume innerhalb der im B-Plan als überbaubar ausgewiesenen Fläche

4 Stck. Obstbäume

1 Stck. jg. Eiche

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

8.4.2 Planung

MI-Baufläche	ca. 1.040 qm
(- lt. GRZ 0,3 ca. 312 qm max. überbaubar - nicht überbaubar ca. 728 qm davon Baum-/Strauchpfl. ca. 182 qm und Grün-/Gartenfläche ca. 546 qm)	
WA-Gebiet	ca. 11.000 qm
(- lt. GRZ 0,3 ca. 3.300 qm max. überbaubar - nicht überbaubar ca. 7.700 qm davon Baum-/Strauchpfl. ca. 1.925 qm und Grün-/Gartenfläche ca. 5.775 qm)	
Private Pflanzstreifen	ca. 700 qm
Sukzessionsfläche mit Baum-/Strauchpflanzungen	ca. 2.260 qm
Baumhecke	ca. 360 qm
Bewachsene Hangkante	ca. 760 qm
Verkehrsfläche	ca. 4.440 qm
(- vollversiegelt ca. 3.700 qm - gepflastert ca. 740 qm)«ZA1.2»	
Öffentliches Grün	ca. 40 qm
Ausgleichsfläche 1	ca. 6.500 qm

Gesamt	. 27.100 qm

84 Stck. Laubbäume lt. Festsetzung
14 Stck. Straßenbäume

8.4.3 Bewertung

Insgesamt wird durch die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Maßnahmen an naturschutzfachlich relevanten 'Biotoptypen' ca. 1 ha Grünland in Anspruch genommen; davon werden jedoch ca. 2.414 qm als Sukzessionsfläche mit umfangreichen Baum-/Strauchpflanzungen ausgewiesen. Weiter werden 5 Bäume und ca. 200 qm Schlehenhecke in Anspruch genommen.

Die durch Wohnbebauung und Erschließung bedingte Versiegelung von 'offenem' Boden und damit der Entzug von Flächen mit belebtem Oberboden sowie von Fläche für die Niederschlagsversickerung (Grundwasserneubildung) beträgt max. ca. 0,48 ha.

- Durch die geplante Siedlungserweiterung werden ca. 11.580 qm Grünland/Weide der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Mit Ausnahme einer größeren Grünlandfläche, die von einem Bach durchflossen wird, handelt es sich um kleinere intensiv genutzte Flächen, die floristisch keine besondere Ausprägung aufweisen. Der Verlust dieser Flächen bedeutet insbesondere den Entzug ortsnaher landwirtschaftlicher Flächen und damit die Reduzierung der materiellen Existenzgrundlage von Landwirtschaftsbetrieben (Verlust von Produktionsstandorten).

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

- Von der im nordwestlichen Geltungsbereich liegenden größeren Grünlandfläche (ca. 4.520 qm) werden ca. 2.186 qm als WA-Gebiet ausgewiesen. Zur Bachparzelle wurden 10 m Abstand zur Baugebietsgrenze bzw. 15 m zur überbaubaren Fläche eingehalten. Die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze (Baumhecke sowie die markanten Gehölze innerhalb der östlich verlaufenden bewachsenen Hangkante) bleiben, mit Ausnahme von ca. 80 qm Schlehenhecke, erhalten. Diese Festsetzungen sind als Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung einzustufen.
- Durch die Siedlungserweiterung werden bestehende Gartenflächen durch Überbauung und Neuausweisung von Gartenfläche in Anspruch genommen. Bei den Gartenflächen handelt es sich um Nutz- bzw. Ziergärten, die nach der naturschutzfachlichen Definition als 'strukturarm' eingestuft werden. Als Minimierung und Teilausgleich ist die Neuausweisung von Gartenfläche, die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der privaten Grundstücke sowie der Bestandsschutz für Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) zu werten.
- An Gehölzen gehen ca. 200 qm Schlehenhecke sowie drei ältere Obstbäume, ein junger Obstbaum (ca. 12 StU) und eine junge Eiche (ca. 34 StU) durch Überbauung verloren. Eingriffsminimierend ist die Sicherung vorhandener ortsbildprägender Gehölzstrukturen im Geltungsbereich durch Ausweisung und Festsetzung; als Ausgleich werden die Festsetzungen von Baum- Strauchpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke sowie innerhalb der Sukzessionsfläche gesehen.
- Den möglichen max. überbaubaren Flächen von ca. 3.612 qm stehen ca. 2.107 qm Baum- / Strauchpflanzung, ca. 6.321 qm Grün-/Gartenfläche innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie ca. 700 qm private Grünfläche, die als dichte Ortsrandbepflanzung vorgesehen sind, gegenüber. Weiter sind die durch Festsetzung geplanten 84 Laubbäume innerhalb der privaten Grundstücke als Ausgleich anzurechnen.
- Durch die Neuanlage von Erschließungsstraßen ergibt sich gegenüber der aktuellen Situation eine zusätzliche Vollversiegelung von ca. 540 qm. Die geringe Zunahme steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Neuherstellung einer kurzen Erschließungsstraße und der Pflasterung aktuell noch versiegelter Straßenfläche, was auch als Eingriffsminimierung eingestuft wird. Als Ausgleich ist die Anlage von Baumscheiben mit Straßenbäumen zu werten.
- Der Verlust von ca. 120 qm Grasweg und ca. 670 qm Erd-/Schotterweg wird als gering eingestuft und wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.
- Ortsklimatisch sind durch die geplanten Bauflächen keine Beeinträchtigungen von Frischluftzufuhr bzw. Luftaustausch für benachbarte BewohnerInnen zu erwarten.
- Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Lage der Grundstücke gering. Eine Minimierung wird durch die Ausweisung von dichtbepflanzten Flächen zum Ortsrand hin auf den entsprechenden Grundstücken erreicht.

Um einen vollen Ausgleich des geplanten Eingriffes zu gewährleisten, hat die Stadt Frankenberg im Geltungsbereich großflächige Ausweisungen von Ausgleichsmaßnahmen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

vorgesehen. Es sollen auf einer Fläche von ca. 1,0 ha Sukzessionsflächen mit Gras- und Staudenfluren hergestellt werden, auf denen punktuell Roterlen und Weiden entlang der Bachparzellen sowie Stieleichen, Traubeneichen, Ebereschen, Vogelkirschen, Hängebirken, Salweiden sowie Weißdorn, Schlehe, Hasel und Holunder auf den Flächen eingebracht werden. Ein Teil der Pflanzmaßnahmen sowie die Anlage eines Teiches wurden bereits realisiert.

Der geplante Eingriff ist somit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als vollständig ausgeglichen einzustufen, so daß eine Berechnung und Erhebung einer Ausgleichsabgabe (mittels Biotopwertverfahren) entfallen kann.

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnungsfestsetzung gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatG ist in Bebauungsplänen, die nach dem 01.05.1993 Rechtskraft erlangen, aufzunehmen.

Diese Zuordnungsfestsetzung ist eine zwingende Voraussetzung für eine spätere Abrechnung, die sich zwangsläufig aus der Kostenerstattungssatzung ergibt.

Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt; d. h., es werden gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatG die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen für private Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung sowie als Ersatzmaßnahmen für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.

Nachfolgend werden die durch Festsetzungen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen im einzelnen aufgeführt sowie die Ausgleichsmaßnahmen, die zusätzlich noch vorgenommen werden müssen und die durch die Gemeinde umgelegt werden können.

9.1 Private Grundstücksflächen

Der durch Überbauung und Versiegelung zu erwartende Eingriff innerhalb der privaten Grundstücke von ca. 3.612 qm wird teilweise ausgeglichen durch die Festsetzungen für die privaten Grundstücke:

- Neuausweisung von privaten Gartenflächen, ca. 6.321 qm
- festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ca. 2.107 qm

- ca. 700 qm dichte Baum-/Strauchpflanzung (im nordöstlichen und nordwestlichen Ortsrand)
- 84 Stück zu pflanzende Laubbäume lt. Festsetzung

Ein voller Ausgleich kann jedoch nur durch zusätzliche Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen erreicht werden. Dies sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im nordwestlichen Geltungsbereich:

Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist die Entwicklung von Sukzessionsflächen durch Liegenlassen sowie punktuelle Baum-/Strauchpflanzungen (insgesamt ca. 2.260 qm) vorgesehen.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil Willersdorf

Als Ausgleichsmaßnahmen sind zusätzlich die Kosten für den Grundstückserwerb und die Fertigstellungs- und Pflegekosten in Anrechnung zu bringen.

9.2 Öffentliche Flächen

Der durch Vollversiegelung (ca. 540 qm) und Teilversiegelung (ca. 155 qm) zu erwartende Eingriff innerhalb der öffentlichen Flächen von insgesamt ca. 695 qm wird ausgeglichen durch Festsetzungen auf öffentlichen Flächen:

- Die Pflanzung von 15 Stück Laubbäumen im Straßenbereich
- Entwicklung von Sukzessionssflächen durch Liegenlassen sowie umfangreiche Baum-/Strauchpflanzungen auf der Ausgleichsfläche von ca. 1.650 qm

Als Ausgleichsmaßnahme sind zusätzlich die Kosten für den Grundstückserwerb und die Fertigstellungs- und Pflegekosten in Anrechnung zu bringen.

Die im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt als Ausgleichsflächen vorgesehen. Die innerhalb dieser Flächen zugeordneten Bereiche A und B kennzeichnen die Zuordnungsflächen für private und öffentliche Eingriffe. Der dann noch verbleibende Bereich der Fläche 1 steht als Ausgleichsfläche für zukünftige Eingriffe zur Verfügung. (Gem. § 6 b Abs. 5 HessNatG)

Aus landschaftsplanerischer Sicht läßt sich der Eingriff in Natur und Landschaft mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereich qualitativ vollständig ausgleichen.

10 Kostenanschlag

Kostenermittlung zur Erschließung eines Baugebietes "Im Fleckengrund"

Zahl der Bauplätze 7

Nr.	Leistung	Länge	Breite	Fläche qm	DM/ qm	ohne Grunderwerb DM
1	Flächen					
2	Flächen für Straßen					
3	Grünflächen					
4	Nettoflächen -Bauland					
5	Straßenausbau	170	6	1.020	120	122.400
6	Gehwegausbau mit Pflaster				140	
7	Ausbau Gehweg (Schotterdecke)				40	
8	Straßenbeleuchtung u. Lampen	170			120	20.400
9	Mischwasserkanal u. Drainage	160			650	104.000
10	Schmutzwasserkanal				500	
11	Stromversorgung				180	

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13/2 der Stadt Frankenberg, Stadtteil **Willersdorf**

12	Wasserversorgung	170			120	20.400
13	Flächenerwerb für Ausgleich					in städt. Besitz
14	Bepflanzung					30.000
15	Verfahrenskosten/Vermessung					15.000
16	Kosten					312.200
	Einnahmen Erschließung u. Beiträge					
17	Erschließungsbeitrag Eingriffsausgleich					20.000
17	90% aus Summen 5 - 8 u. 13-15					169.020
18	Kanal 11,20 DM/qm aus Pos. 4			6.705	11,2	75.096
19	Wasserl. 1,34 DM/qm aus Pos. 4			6.705	1,34	8.984
20	Strom (Summe Pos. 11)					
21	Verkauf von Bauland			6.705	20,00	134.100
22	Einnahmen:					407.200
23	Kosten Pos. 16					312.200
24	abzügl. Einnahmen Pos. 22					407.200
25	Zwischensumme					95.000
26	Erschließ.außerhalb des Baug.					./.
27	Kosten					+ 95.000

Aufgestellt:

Den städtebaulichen Teil

Den landschaftspflegerischen Teil

Stadtbauamt Frankenberg
Abt.: III b / 2 610-13/2

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
34121 Kassel, Kohlenstraße 20

Frankenberg, den (21.06.95)16.08.85

Kassel im Februar 1995

Bearbeitet: Heinrich Binzer
Städtebauarchitekt



(Eichenlaub)
Bürgermeister