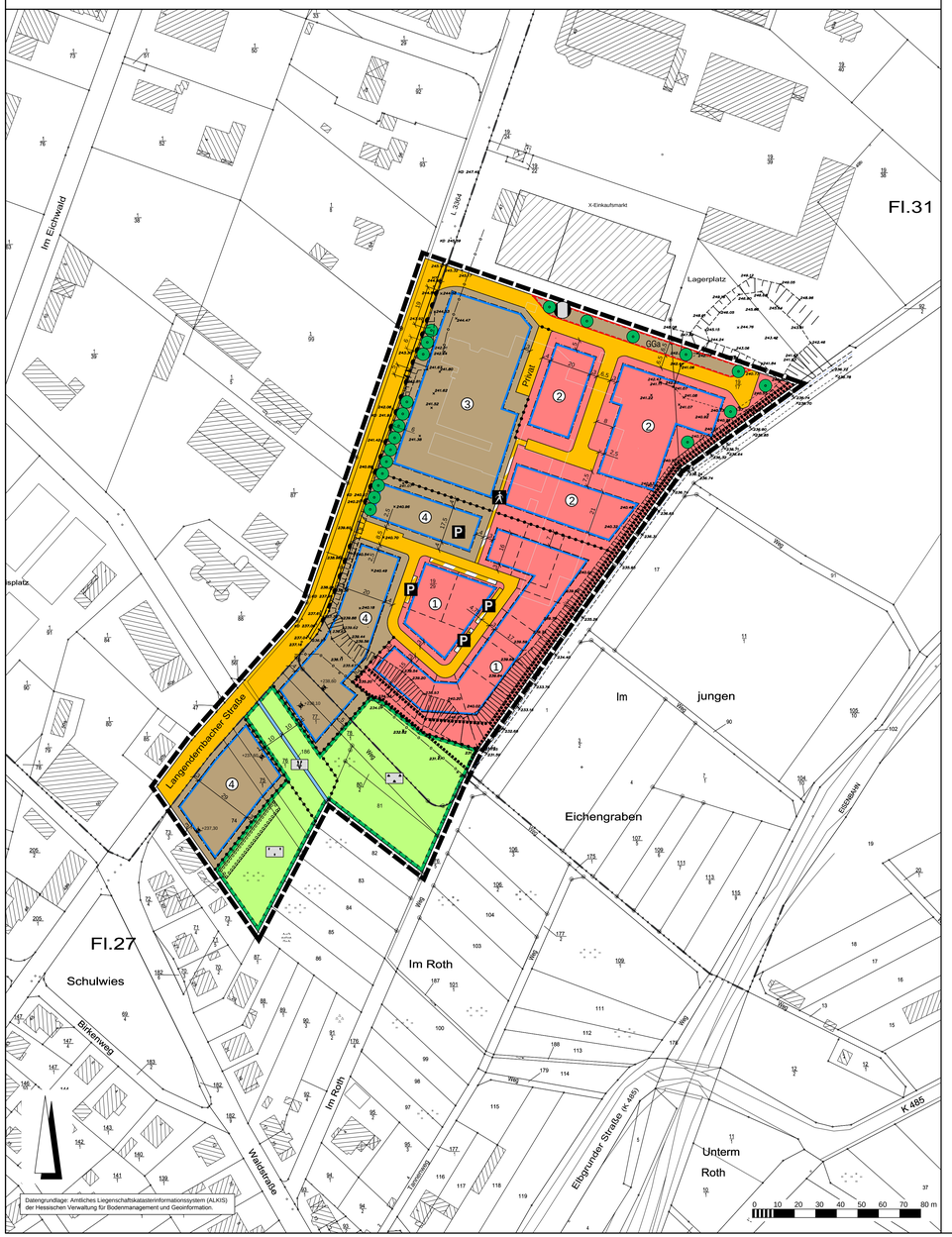
Gemeinde Dornburg, Ortsteil Frickhofen

Bebauungsplan "Wohnpark Dornburg - Center"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Fl. 31 Flurnummer

12/39 Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Privat — Straßenverkehrsflächen (privat)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

P — Öffentliche Parkfläche

Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich Pflegeheim

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Nahwärmezentrale

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen hier : Graben (verrohrt)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Grabenstruktur / Naturnahe Ufervegetation

Entwicklungsziel: Extensives Feuchtgrünland

Entwicklungsziel: Extensives Frischgrünland

Anpflanzung von Laubbäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, alternativ sind Ersatzmaßnahmen gemäß Artenliste 1 und 2 vorzunehmen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

GGa — Gemeinschaftsgaragen für Mischgebiet Lfd. Nr.: 3

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

+237.00 — Sollhöhe Gelände in m über Normalnull (NN); eine Abweichung von bis zu ± 0,20 m ist zulässig

Sonstige Darstellungen

BemaßUng (verbindlich)

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Böschung (Bestand, unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahme

Versorgungsleitungen (Strom) der Syna GmbH (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,4	0,8	II	ED, o
2	WA	0,4	1,2	III	-
3	MI	0,6	1,2	III	-
4	MI	0,4	0,8	II	ED, o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Mischgebiet

1.1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauGB: Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: Garagen und Carports haben einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

PKW-Stellplätze, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise (Rasenkammersteln, alle Pflasterarten o.ä.) zu befestigen.

1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1.4.1 Entwicklungsziel: Grabenstruktur / Naturnahe Ufervegetation
Maßnahmenempfehlung: Der verrohrte Graben ist zu öffnen, naturnah leicht mäandrierend mit Störsteinen und Totholz zu gestalten und alle zwei Jahre abschnittsweise zu mähen. Die Baumaßnahme haben von der Westseite (in Fließrichtung rechts) aus zu erfolgen. Der Untergrund ist während den Baumaßnahmen durch Baumatten zu sichern, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zu entfernen sind. Wenn aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit in Fließrichtung links zu arbeiten ist, ist der Untergrund durch Baumatten zu sichern, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zu entfernen sind. Die vorhandenen Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und alle fünf Jahre abschnittsweise „auf den Stock" zu setzen. Entlang des Grabens ist alle 2 Jahre abschnittsweise zu mähen.

1.4.2 Entwicklungsziel: Extensives Feuchtgrünland
Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensives Feuchtgrünland" ist das vorhandene Grünland mit einer zweischürigen Mahd an das Vorkommen der Falterart Maculinea nausithous (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) anzupassen. Der erste Schnitt hat vor dem 10. Juni und der zweite Schnitt hat ab dem 1. September eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Im nördlichen Bereich sind die Gehölze innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.4.3 Entwicklungsziel: Extensives Frischgrünland
Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensives Frischgrünland" ist das vorhandene Grünland mit einer zweischürigen Mahd an das Vorkommen der Falterart Maculinea nausithous (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) anzupassen. Der erste Schnitt hat vor dem 10. Juni und der zweite Schnitt hat ab dem 1. September eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Innerhalb der Anpflanzungsfläche gemäß Plankarte (40 m x 5 m) im westlichen Randbereich der Maßnahmenfläche sind als Ausgleich für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Goldammer (Emberiza citrinella) heimische und standortgerechte Bäume und Gehölze anzupflanzen.

1.4.4 Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb der angrenzenden Baugebiete durch Bauzäune vor jeglichen Eingriffen (Befahren mit Baugeräten, Lagerung von Baustoffen o.ä.) zu schützen.

1.5 Gem. § 9 Abs. 1a BauGB:
Die auf den Flurstücken Gemarkung Frickhofen Flur 27 Nr. 77/1, 78/1 80/2, 81 und 186 und Flur 31 Nr. 19/29 durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem nordöstlich des Grabens angrenzenden Teil des Mischgebietes als Ausgleich zugeordnet.
Die auf den Flurstücken Gemarkung Frickhofen Flur 27 Nr. 74, 75/1 und 76/1 durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem südwestlich des Grabens angrenzenden Teil des Mischgebietes als Ausgleich zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 HBO gilt für Einfriedungen:

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 5 HBO gilt für die Gestaltung der Grundstücksflächen:

2.2.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m² oder 1 Strauch je 2 m². Die nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen von Laubbäumen können zur Anrechnung gebracht werden. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.2.2 Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

2.2.3 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l pro m² projizierter unbegrünter Dachfläche betragen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Artenauswahl (Artenempfehlung)

Bäume: Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Vitis vinifera	Echter Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

4.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dornburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. Erstellung der Bauvorlagen geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.4 Subsidiär zu der wasserrechtlichen Festsetzung 3 gilt:

4.4.1 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.4.2 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.6 Immissionsschutzrechtlicher Hinweis

Aufgrund der räumlichen Näher zur Langendernbacher Straße (L 3364) und der hiermit verbundenen Lärmemissionen wird auf die Planungsempfehlungen nach DIN 18005 verwiesen. Dort wird darauf hingewiesen, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehender Verkehrswege und in Gemengelagen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen.
Es wird die Empfehlung ausgesprochen im Zuge des Baugenehmigungverfahrens für schutzwürdige Räume die passiven Schallschutzmaßnahmen nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5 zu dimensionieren.

4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.7.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a)Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
b)Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c)Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d)Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
e)Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.7.2 Die betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Goldammer (Emberiza citrinella) ist durch Ersatzpflanzungen von heimischen und standortgerechten Bäumen und Gehölzen auf einer Fläche von 40 m x 5 m auszugleichen. Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im Zuge von Ersatzpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß Ziffer 1.4.3.

4.7.3 Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings (Passer domesticus) sind vier geeignete Nistkästen vorzugsweise in einem bestehenden Gehölzbestand anzubringen. Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition in einem geeigneten Umfeld mit einem ausreichenden Nahrungsangebot anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

4.7.4 Potenziell betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Fledermausarten Graues Langohr (Plecotus austriacus), Wasserfledermaus (Myotis daubentonii) und Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) sind vor dem Beginn von Abrissarbeiten durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von vier geeigneten Fledermausnisthöhlen zu kompensieren.

4.7.5 Zur Sicherung des Entwicklungszyklus des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Maculinea nausithous) ist eine angepasste Bewirtschaftungsweise gemäß den Ziffern 1.4.2 und 1.4.3 anzuwenden. Hierdurch können sich funktionsfähige Maculinea-Habitate entwickeln. In den folgenden drei Jahren nach Beginn der Maßnahmenumsetzung ist eine jährliche Bestandsaufnahme sowie eine Kontrolle der Mahdtermine durchzuführen.

4.8 Biotopschutz

Die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte binsen- und seggenreiche Feuchtwiese wird gemäß Ziffer 1.4.2 zum Erhalt festgesetzt. Ein jährliches Monitoring bzgl. des Zustandes der binsen- und seggenreichen Feuchtwiese wird in den folgenden fünf Jahren nach Beginn der Maßnahmenumsetzung empfohlen.

4.9 Es wird empfohlen, die Bäume soweit wie möglich bei der Baufeldfreistellung zu erhalten.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am ___.___._____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.____ bis einschließlich ___.___.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.____ bis einschließlich ___.___.____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___._____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Dornburg, den ___.___._____

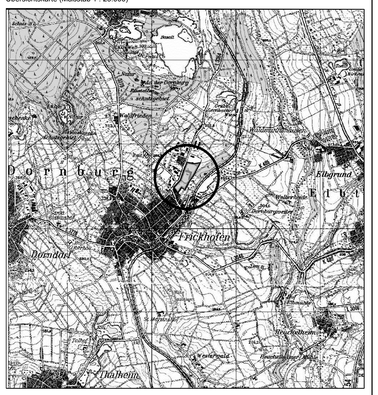
_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Dornburg, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



VORABZUG

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Dornburg, Ortsteil Frickhofen
Bebauungsplan "Wohnpark Dornburg - Center"

Satzung

Stand:	27.04.2017 12.02.2018 16.04.2018
Bearbeiter: CAD:	Fischer Schmitt, Andermann
Maßstab:	1 : 1.000