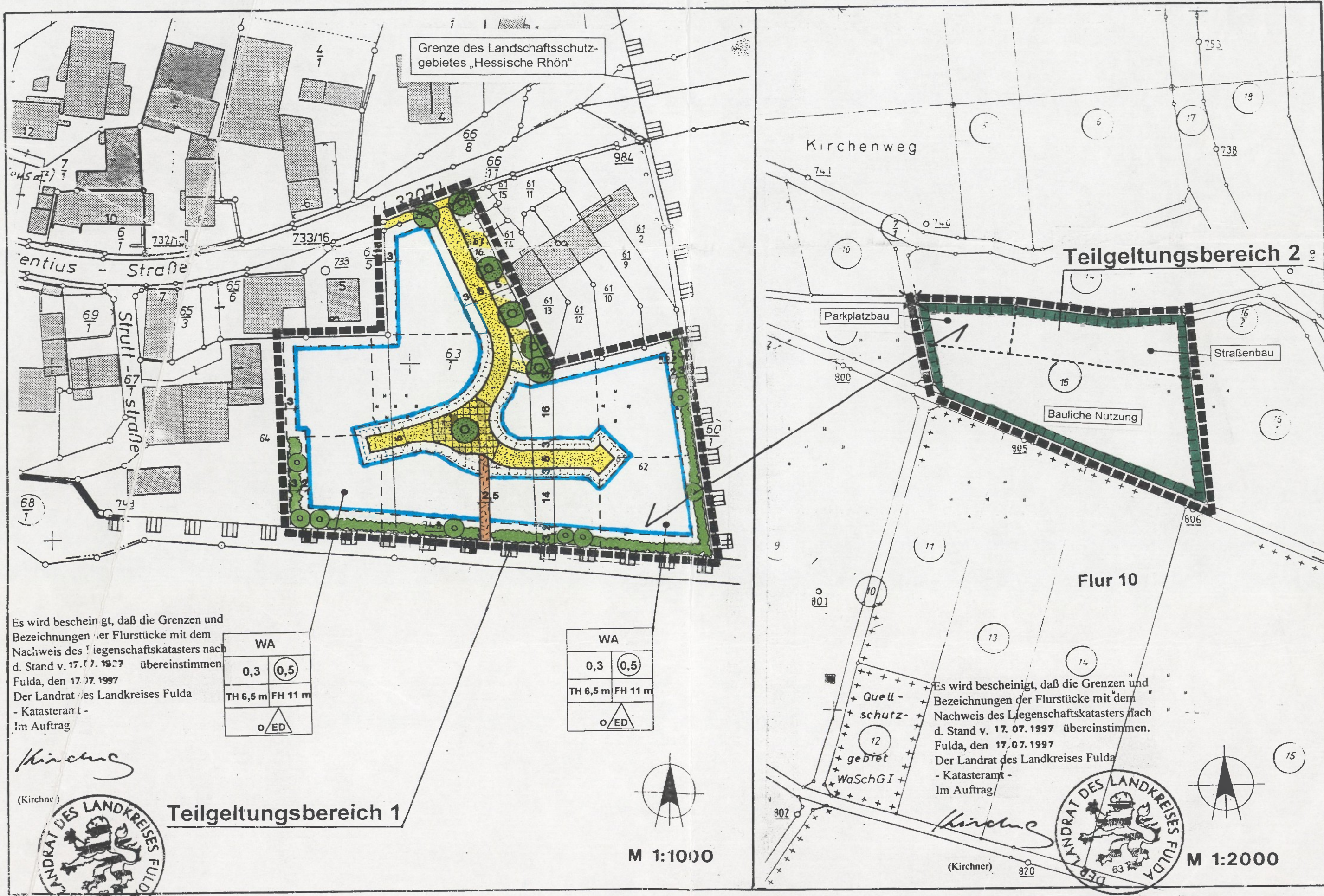




SETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. März 1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt ergänzt durch die nach § 8 eingefügten §§ 8 a bis 8 c BNatSchG vom 22. April 1993

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,5	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
überbaubare Grundstücksfläche	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	

Nutzungsachablener:

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Traufhöhe (max.)	Firsthöhe (max.)
Bauweise		

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen in Pflasterung	

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche	
Fußweg in wassergebundener Decke oder Pflasterung	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
geplante Ausgleichsfläche	

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung:	
Laubbäume (s. Pflanzliste 1) ohne Einzelstandortbestimmung - nur etwaige Standortbindung	
Heckenpflanzung (Gehölzstreifen) auf den privaten Grundstücksflächen zur äußeren Eingrünung (mind. 3-zeilig) - (s. Pflanzliste 2 u. 3)	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttung	
Abgrabung	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	
Maßzahlen (in Meter)	

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

Flurstücksnummern, Flurstücksgrenzen und Grenzsteine	
Flurgrenzen	

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe darf taleseitig 6,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Im Rahmen der HBO können Dach- und Kellergeschosse ausgebaut werden, sofern die angegebene GFZ, GRZ und die Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt - Unterseite der Sparren (außen).

Die Firsthöhe (FH) ab mittlerem Geländeanschnitt darf 11,00 m nicht überschreiten

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg bleibt der konkreten Straßenentwurfplanung vorbehalten.

3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.1 Trassenplanung

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Kabel und der sonstigen Leitungen vorzusehen. Die zuständigen Stellen sind so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten.

3.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Bodenbefestigung

Zugangswege sind möglichst in die Garagenzufahrten zu integrieren. Die Zufahrten zu den Garagen sind mit offener Bodenbelag zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rassenfuge, wassergebundene Decke etc.). Separate Zugangswege sind maximal 1,20 m breit mit Pflastersteinen, Gehwegplatten oder Rassenpflaster zu befestigen.

4.2 Grundstücksfreiflächen

80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche (Wiese, Rasen, Staudenbeet ...) oder Gartenfläche zu gestalten. Bei Rasenflächen sind möglichst anstelle gebräuchlicher Ziergrasarten, kräuter- und blumenreiche Saatsmischungen zu verwenden.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Flurstück Nr. 15 (Gesamtfläche 11.241 m²), Flur 10 in der Gemarkung Abtsroda wird komplett zum Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 8 erklärt.

- Die an das Fließgewässer angrenzende Teilfläche von ca. 4.200 m² (nördlicher Teilbereich) ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anpflanzung von Gehölzen ist nicht erforderlich.
- Die südliche Teilbereich (ca. 7.000 m²) ist extensiv zu bewirtschaften, es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - keine Entwässerung, evtl. vorhandene Drainagen sind zu beseitigen bzw. zu unterbrechen
 - kein maschinelles Bearbeiten wie Walzen und Schleppen,
 - keine Biozidanwendung
 - keine Verwendung von Kunstdüngern,
 - max. zweischürige Mahd nicht vor dem 1. Juli eines jeden Jahres, wobei die Mahd in mindestens zwei Abschnitten und möglichst von der Südseite (weg) her zu erfolgen hat, um Fluchtbewegungen der Fauna zu ermöglichen. Das Mahdgut ist abzutransportieren,
 - alternativ zur zweiten Mahd kann eine Beweidung vorgenommen werden.

4.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Straßenausbau (öffentliche Maßnahmen):

Im Rahmen des Straßen- und Wegausbaus wird eine Fläche von rund 900 m² versiegelt. Neben den getroffenen Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzung) wird diesen Eingriffen in die Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche auf der nördlichen Teilfläche von rund 3.200 m² zugeordnet.

Parkplatzbau

Im Rahmen des Parkplatzbaus wird eine Fläche von rund 270 m² versiegelt. Neben den getroffenen Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) wird diesen Eingriffen in die Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche auf der nördlichen Teilfläche von rund 1.000 m² zugeordnet.

Bauliche Nutzung des Baugebietes (private Maßnahmen):

Im Rahmen der baulichen Nutzung des Baugebietes kann eine Fläche von max. 2.000 m² versiegelt werden. Neben den getroffenen Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzung, Heckenpflanzung zur Eingrünung, etc.) wird diesen Eingriffen in Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche (südliche Teilfläche) von rund 7.000 m² zugeordnet.

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Straßenbepflanzung

Zur inneren Durchgrünung des Planungsgebietes sind innerhalb der öffentlichen Straßenräume standortgerechte, Laubbäume zu pflanzen (s. Pflanzliste 1).

5.2 Grundstücksfreiflächen

Je 200 m² überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (s. Pflanzliste 2) oder ein Obstbaum als Hochstamm (s. Pflanzliste 3) zu pflanzen und zu unterhalten.

Je 50 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Strauch zu pflanzen und zu pflegen.

5.3 Eingrünung des Planungsgebietes

Parallel zu den Außengrenzen des Geltungsbereiches, konkret am Nord-, Ost- und Südrand des Baugebietes sind in mindestens 3 Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wobei die Sträucher in einem Abstand von 1m zu setzen sind (s. Pflanzliste 2). Zusätzlich ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Pflanzliste 2) oder ein Obstbaum (Pflanzliste 3) je 10 lfd.m. Gehölzstreifen anzupflanzen.

5.4 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten (Vorschlagslisten) können durch weitere standortgerechte heimische Arten ergänzt werden. Weiterhin können vereinzelt eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder - Syringa vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Pflanzliste 1 (Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v., m. B., mind. 14-16 cm Stammumfang):

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Stieleiche	- Quercus robur
Mehlbere	- Sorbus aria

Pflanzliste 2 (Pflanzqualität: Bäume als Hochstämme mind. 10 - 12 cm Stammumfang oder als Heister mind. 250 - 300 cm hoch, sowie Sträucher mind. 100 cm Höhe)

Bäume:	
Stieleiche	- Quercus robur
Hainbuche	- Carpinus betulus
Mehlbere	- Sorbus aria
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Rotholz	- Fagus sylvatica
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Spitzahorn	- Acer platanoides
Vogelkirsche	- Prunus avium

Sträucher:	
Himbeere	- Rubus idaeus
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Hartnagel	- Cornus sanguinea
Hundrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Traubenholunder	- Sambucus racemosa

Pflanzliste 3:

Apfel:	Boskop
	Goldparmäne
	Gravensteiner
	Rheinischer Bohnapfel
	Schafsnase

Birnen:	Grüne Jagdbirne
	Gute Graue
	Gute Luise
	Neue Poiteau

Kirschen:	Büttner's Rote Knapelkirsche
	Hedelfinger

sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

6. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgeändert werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

7. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00 m betragen.

8. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen und Schafe ist im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

B) GESTALTUNGSSATZUNG

(baurechtsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)

1. Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Im Baugebiet sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite, in ihrer Höhe ausgehend vom Dachfirst, lediglich max. 2 m heruntergezogen werden. Walmdächer in Zelform sind nicht zulässig.

Garagen und sonstige Nebenanlagen sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach anzulegen. Flachdächer sind zulässig sofern sie zumindest extensiv begrünt werden.

Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt in roten Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen.

2. Gauben

Die maximale Größe der Gauben darf 2/3 der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Organg mindestens 1,50 m betragen muß. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Bei Schieppergauben darf die Höhe 1/3 der Dachhöhe betragen, jedoch max. 1,50 m.

Dreiecksgauben sind erlaubt. Die Gaubenhöhe bei reinen Dreiecksgauben darf 2/3 der Dachhöhe von der Traufe bis zum First, jedoch max. 2,50 m betragen. Die Dachneigung der Gauben soll sich der des Hauses anpassen.

3. Fenster

Fenster sind in allen Geschossen, bis auf die Keller- und Dachgeschosse, als Hochrechteckformate auszubilden oder zumindest hochrechteckig zu untergliedern.

4. Baumaterialien und Fassadengestaltung

Es sollen möglichst orts- und regionaltypische Baumaterialien Verwendung finden. Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

5. Einfriedigung

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig.

Die Grundstücksbegrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten herzustellen.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig, wobei Holzlatenzäune (keine Jägerzäune) vorrangig Verwendung finden sollten. Der Abstand der Zäune vom Erdboden soll mindestens 15 cm betragen. Eckgrundstücke sollen die Einfriedigungshöhe von 0,90 m nicht überschreiten.

6. Farbgebung

Die Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten, Kalkweiß ist zu vermeiden.

7. Müllbehälterstandorte

Müllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Ansonsten sind sie mit Hecken oder durch berankte Pergolen zu begrünen.

C) HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz - Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz (Abteilung Vor- und Frühgeschichte Schloß Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. Dachflächenwasser

Zur Beachtung der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die unmittelbare Verbindung mit einer Regenwasseranlage bzw. eines Brauchwassernetzes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4) Trinkwassernetze und Regenwasser- bzw. Brauchwassernetze sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWVO § 17).
- Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Regenwasser- bzw. Brauchwasseranlagen sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

3. Zufahrtswege

Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. (§ 4 Abs. 2 HBO).

4. Baumschutz

Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen und Sträuchern (Nachbargrundstück) sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabständen bei Baumaßnahmen) anzulegen.

5. Grenzabstände

Bei Gehölzanpflanzungen sind die erforderlichen nachbarlichen Grenzabstände zu beachten.

D.) AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 07.07.1993 beschlossen. Der Beschuß wurde am 16.07.1993 öffentlich bekanntgemacht.

Der Beschuß zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.12.1996 und wurde am 17.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
31. Juli 1997



(Siegel)

Wegner, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 17.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 26.10.1995.

Poppenhausen, den 31. Juli 1997.



(Siegel)

Wegner, Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03.05.1996.

4. Auslegungsbeschuß

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen am 19.12.1996 beschlossen.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 27.01.1997 bis einschl. 28.02.1997 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 17.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
31. Juli 1997



(Siegel)

Wegner, Bürgermeister

5. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen am 14.07.1997 beschlossen worden.

Poppenhausen, den 31. Juli 1997



(Siegel)

Wegner, Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk der Genehmigungsbehörde

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 07. Nov. 1997, Az.: 32.1 - POPPENHAUSEN - 11
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage:

Wendrich - Montan
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 04.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 04.09.1998 in Kraft getreten.

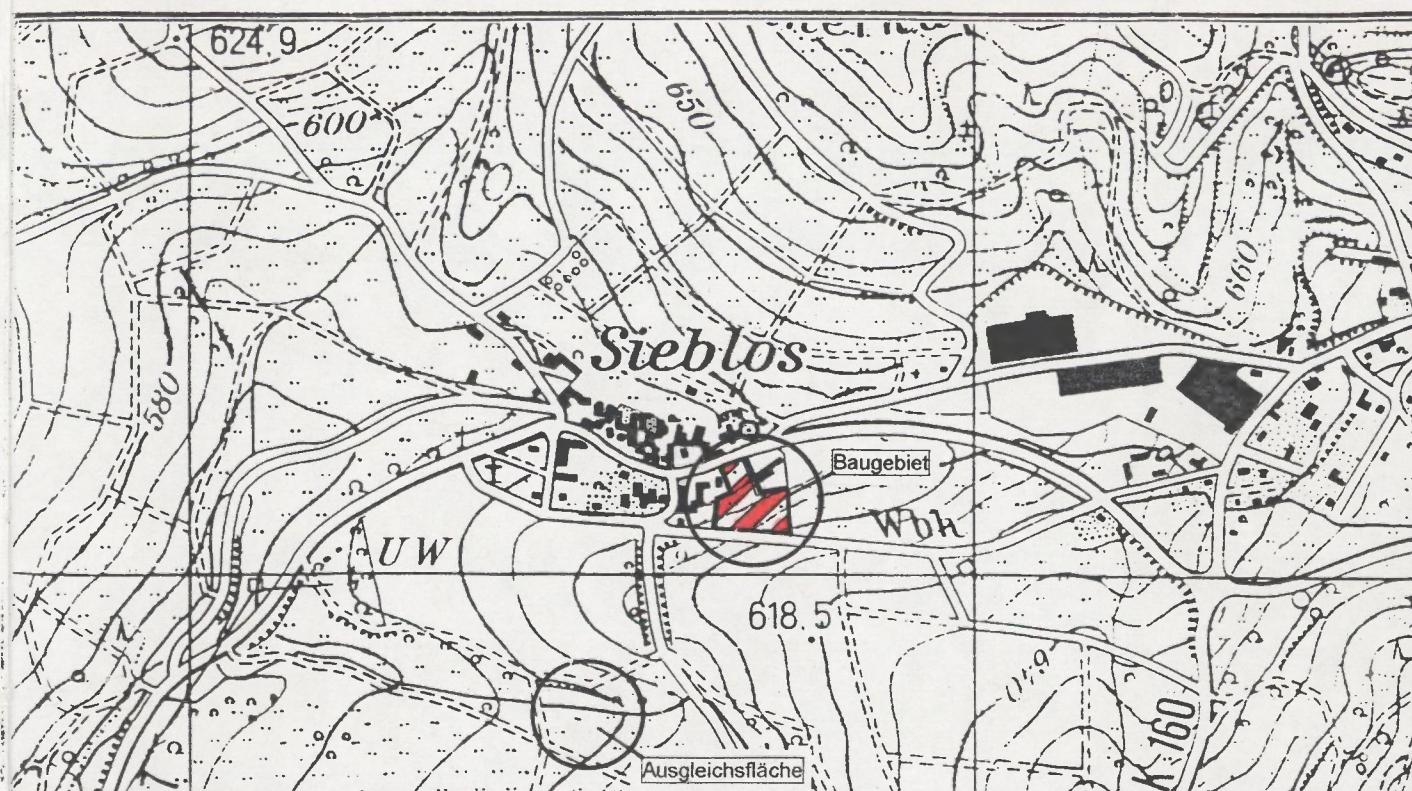
Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Poppenhausen (Baubehörde) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Poppenhausen, den 11. Sep. 1998



(Siegel)

In Vertretung
Wegner, Bürgermeister
Helfrich, 1. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 8
mit integriertem Landschaftsplan
OT. Sieblos, Gem. Poppenhausen

PLANUNGSBÜRO H. HENNING
bearb.: R. Hofmann
Datum: April 98
geändert:
Datum: Januar 97

gez.: M. Danner
Datum: April 98
geändert:
Datum:
geändert:
Datum:

36043 FULDA
KUNZELER STRASSE 11
TEL.: (0661) 92814-0
FAX: (0661) 92814-50
geändert:
Datum: