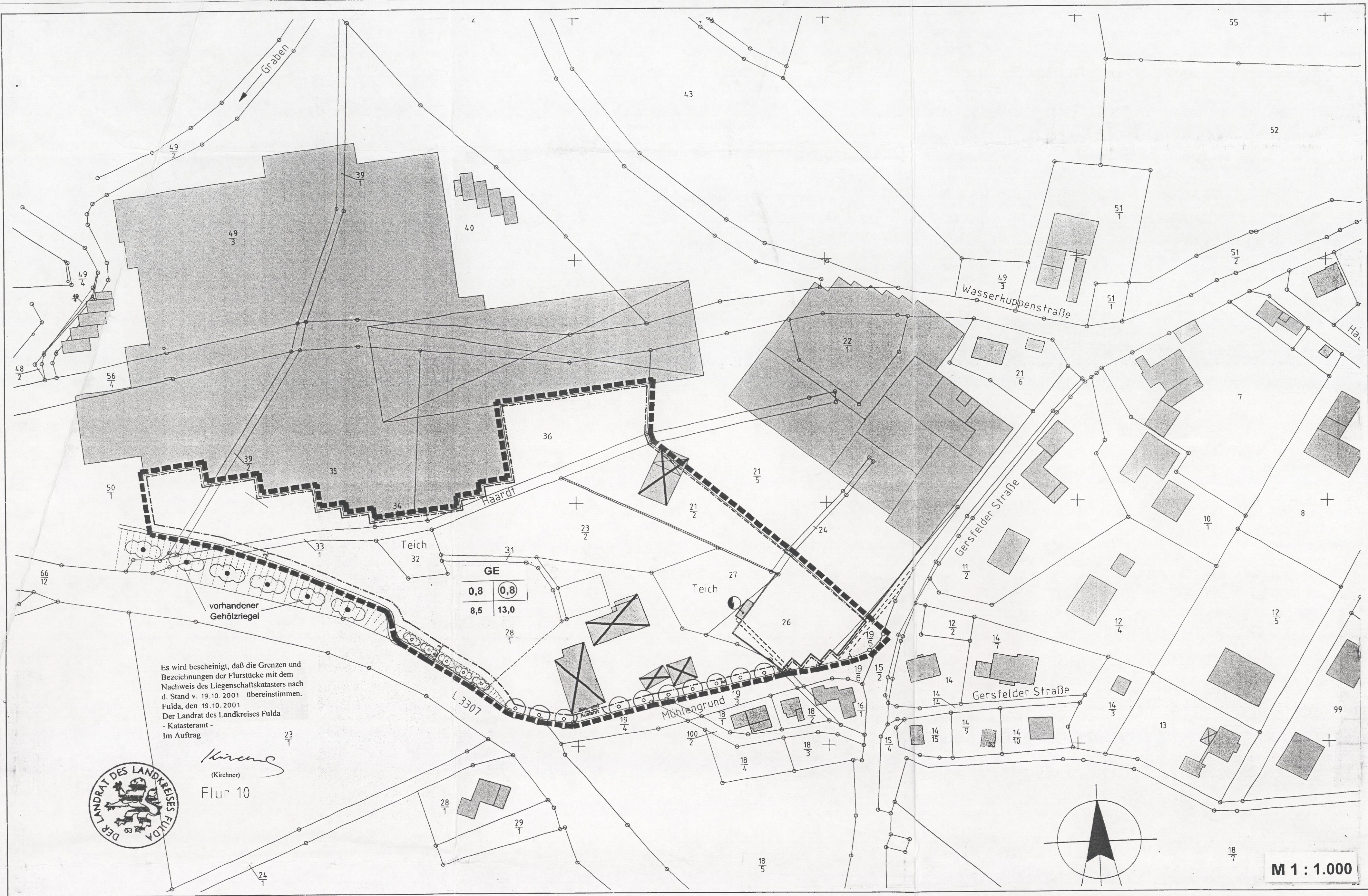




A. GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in der jeweils gültigen Fassung)

B. PLANZEICHEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet

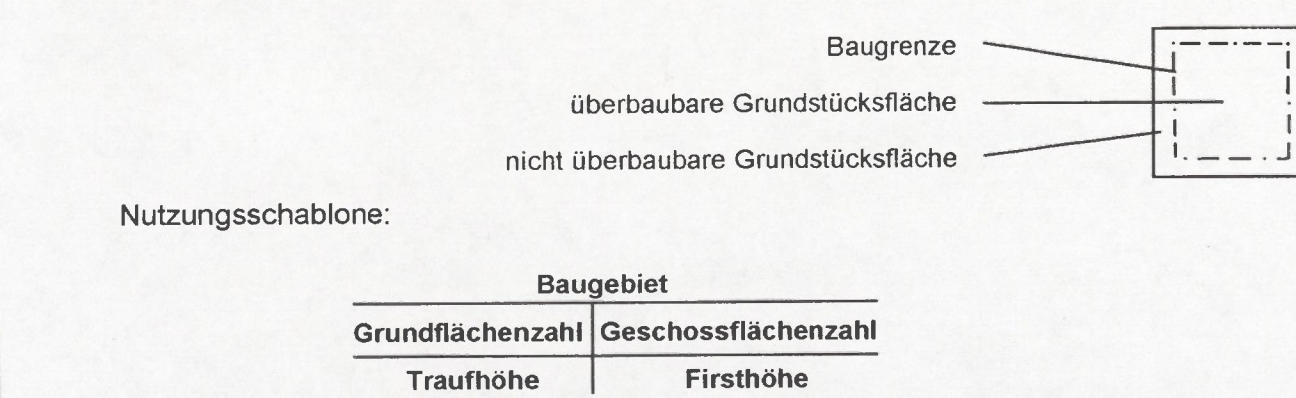
Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Der Einzelhandel ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| 2.1 Geschossflächenzahl – GFZ | z. B. 0,8 |
| 2.2 Grundflächenzahl – GRZ | z. B. 0,8 |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Trafostation

5. 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)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzqualitäten als Mindestmaß):

- Laubbäume (s. Pflanzliste 1) mit etwaiger Standortbindung (Hochstämme 3 x v., STU 12 – 14 cm, mit Ballen)
- Strauch-/Heckenpflanzung (s. Pflanzliste 2) zur äußeren Eingrünung des Baugebietes, Bindung nach Mindestpflanzzeiten (hier: 5-zeilig), mit einem Strauch je m² (mind. Höhe 100 cm).

6. Sonstige Planzeichen

- | | |
|---|-------|
| 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) | ===== |
| 6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | ----- |
| Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten des Überlandwerkes Fulda AG | |

7. Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

- | | |
|---|-----|
| 7.1 Flurstücksnummern, Flurstücksgrenzen und Grenzzeichen | 32 |
| 7.2 Flurgrenzen | --- |
| 7.3 Böschungen | |
| 7.4 Gebäudeabriss | --- |
| 7.5 Vorhandene Stützmauern | --- |

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Als Gelände wird das aus der geplanten Verfüllung resultierende Geländeneiveau (gleichmäßige Verfüllung zwischen Straße „Mühlengrund“ und bestehendem Betriebsgelände) festgelegt.

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des Geländes an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe an der Talseite.

Die talseitige Traufhöhe darf auch bergseitig nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe an der Bergseite.

Die zulässige Firsthöhe wird ebenfalls an der Talseite des Gebäudes ermittelt.

2. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 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 Höhe abgewendet werden. Ausnahmen vom Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.

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

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

Bodenbefestigung

Der Anteil wasserdurchlässiger Flächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von nicht stark frequentierten innerbetrieblichen Verkehrsflächen sind großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine in Sandbett verlegt, Schotterrasen od. wassergebundene Decken zu verwenden, dies gilt auch für Stellplätze und Fußwege.

Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu begrünen.

Regenwasserrückhaltung und –verwertung

Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen aufgefangen werden und z. B. für die Toilettenspülung verwendet werden.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem öffentlich – rechtlichen Vertrag geregelt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 8.4.3.2).

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

Innere Durchgrünung

- Fassadenflächen, ohne Fenster-, Tor- oder Türöffnungen, sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kletterpflanzen, Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen) zu begrünen.
- Zäune (außer Holzzäune) und Stützmauern sind pro angefangene 3 m Länge ebenfalls mit einer Kletterpflanze (s. Pflanzliste 4) zu bepflanzen.

4.4 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. Fleder - Syringa vulgaris) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Pflanzliste 1

Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche*, Hainbuche*, Bergahorn*, Feldahorn*, Eberesche*, Esche*, Vogelkirsche, (* Bäume geeignet für den Straßenraum und angrenzende Flächen)

Pflanzliste 2

Sträucher: Hasel, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Himbeere, Brombeere, Roter Hartriegel, Rosen, Schlehe, Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Rote Heckenkirsche, Stachelbeere

Pflanzliste 3

Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
Birken: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger
sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen

Pflanzliste 4

Rank- und Kletterpflanzen: Knöterich, Kletterrosen, Akebia, Wilder Wein, Efeu

D. GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche 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. IS 102] und § 87 Abs. 4 HBO vom 28. Dezember 1993)

1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für Verwaltungs- und Bürogebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Für gewerblich genutzte Gebäude (z. B. Hallen) sind auch Flachdächer (< 5° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist in roten oder braunen Farbtönen herzustellen. Alternativ sind Dacheindeckungen, von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauen) auch in anderen Materialien (z. B. Kupferblech) zulässig.

2. Baumaterialien und Fassadengestaltung

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

3. Einzäunung

Mauern, Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinmündungen nicht behindern.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Überwindung von unvermeidbaren Geländesprüngen insbesondere zum Straßenraum hin, sind Mauern zulässig. Mauern sind aus landschaftstypischem Naturstein, Gabionen (Drahtschotterkörper), Naturstein – Trockenmauern, Sichtbetonmauern mit Übergrünung oder mit landschaftstypischer Natursteinverblendung herzustellen.

5. Werbung

Werbeträger sind in die Außenwandflächen zu integrieren.

E. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz - Bodenfunde

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

2. Dachflächenwasser

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946 und DIN 1988 (Teil 4) und die TWVO § 17 zu beachten.

3. Zufahrtswege

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

4. Grenzabstände

Bei Gehölzanpflanzungen sind die erforderlichen nachbarlichen Grenzabstände zu beachten.

5. Grünordnung

5.1 Freiflächengestaltungsplan

Die Einhaltung der gründerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück ist bei der Baueingabe nachzuweisen und durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten zu konkretisieren:

- Lage und Qualität der Vegetationsflächen und der Gehölze
- Lage, Umfang und Art der befestigten Flächen,
- Einfriedung,
- Fassadenbegrünung

5.2 Vollzugsfrist – Nachweis – Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baum- und Strauchpflanzungen sind in der Baueingabeplanung nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit durchzuführen und gegenüber der Gemeinde Poppenhausen eine Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

Die Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen.

F. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 14.12.2000 gefasst. Der Beschluss wurde am 22.01.2001 veröffentlicht.
Poppenhausen, den 22.10.2001
- Bürgerbeteiligung**
Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 04.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.06.2000 bis einschließlich 16.06.2000.
- Behördenbeteiligung**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 11.05.2000.
- Auslegungsbeschluss**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen am 14.12.2000 beschlossen.
Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 29.01.2001 bis einschl. 02.03.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 22.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 13.09.2001 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) wurden gemäß § 87 HBO am 13.09.2001 beschlossen.
Poppenhausen, den 22.10.2001

(Siegel)

Helfrich, I. Beigeordneter

Bürgermeister

28. April 2003

(Siegel)

Helfrich, I. Beigeordneter

Bürgermeister

28. April 2003

7. Genehmigungsvorgang des Regierungspräsidiums

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 27. JUN. 2003

AZ: 313-TOTTENHAUSEN-10

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag:

Windmühle-Konten

8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

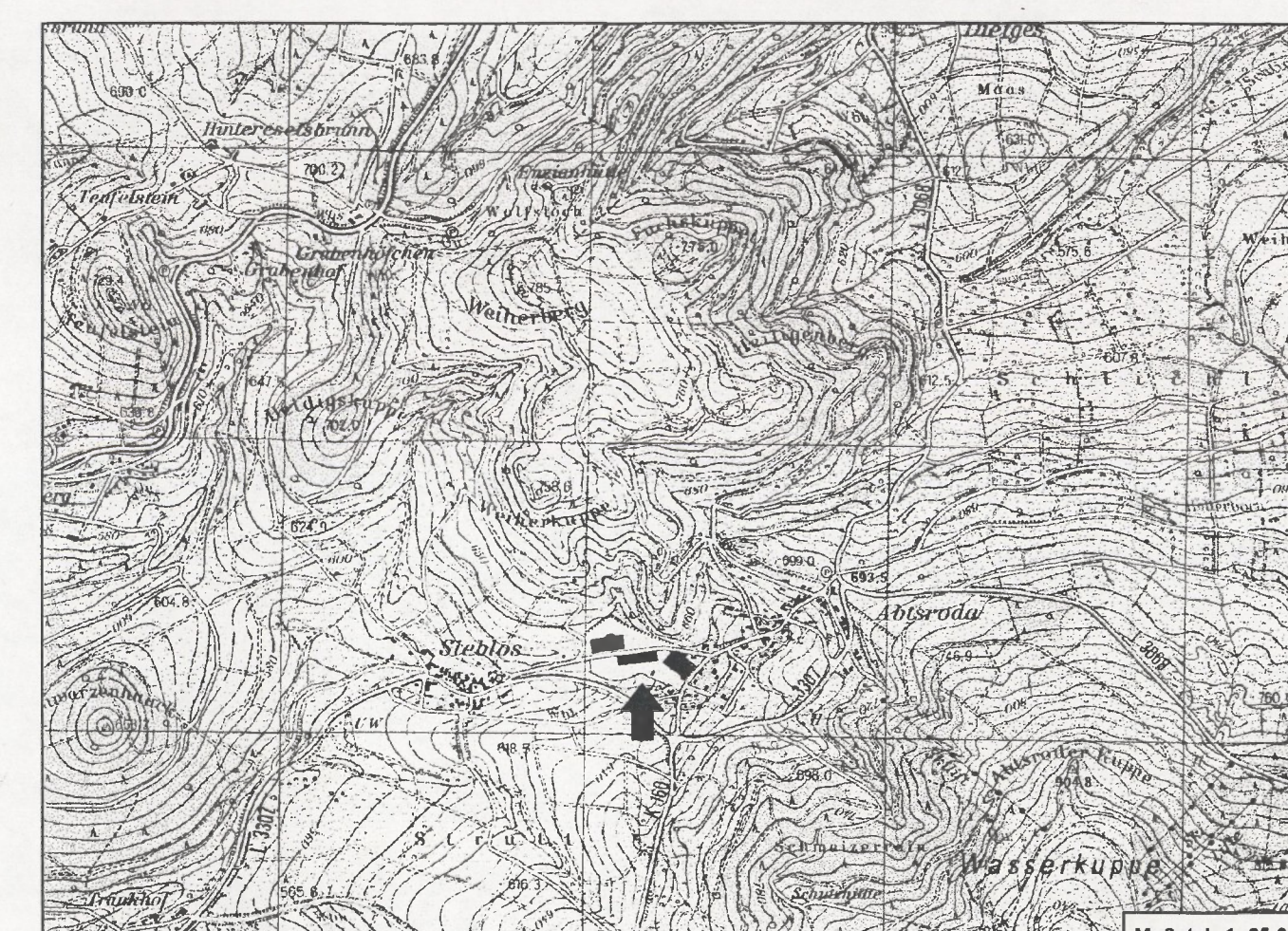
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 18.07.2003 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Poppenhausen (Bauabteilung) bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Poppenhausen, den 18.07.2003

(Siegel)

Helfrich, I. Beigeordneter

Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Palettenwerk Krenzer KG“ mit integriertem Landschaftsplan

OT Abtsroda, Gemeinde Poppenhausen

Bearbeitet: R. Hofmann
Gezeichnet: J. Ens
Datum: 19.04.2000
Geändert: 15.01.2001

Planungsbüro Henning + Partner
36043 Fulda, Künzler Str. 11
Tel.: 0661/92814-0, Fax.: 0661/92814-50