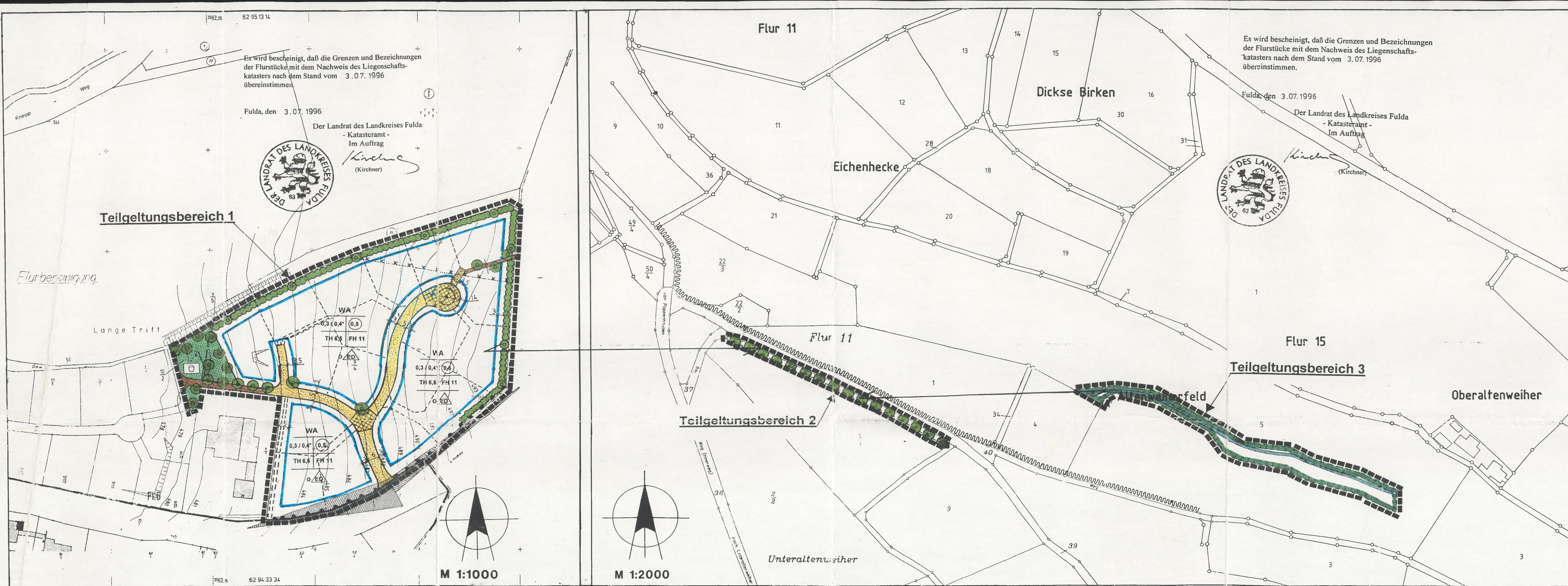




GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1985, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- 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 (Planzeichnungsverordnung 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 Geschosflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO) - Bei einer Dreifachbebauung beträgt die Grundflächenzahl - GRZ 0,4

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

Nutzungsabgabe

Baugebiet

Grundflächenzahl Geschosflächenzahl

Traufhöhe (max.) Firsthöhe (max.)

Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen in Pflasterung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg in wassergebundener Decke oder Pflasterung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, sowie ohne Zu- und Ausgang

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zielbestimmung

Spielfeld

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Graben

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 Ausgleichsflächen

Anpflanzung 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

Laubbäume (s. Pflanzliste 2)

Heckenpflanzung (Gehölzstreifen) auf den privaten Grundstücksflächen zur äußeren Eingrenzung (mind. 3-zellig) - (s. Pflanzlisten 2 u. 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, für unterirdische Ver- und Entsorgungstrassen (z. B. Strom, Abwasser) mit einer Breite von 3 m, zu Gunsten der entsprechenden Trassenbetreiber

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Aufschüttung

Abgrabung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Inhomogene Erdauflage

Maßzahlen (in Meter)

Sichtflächen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

(Die Sichtflächen sind von jeglicher sich behindernden Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen von jeweils Oberkante Straße - freizuhalten)

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER SOWIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Flurstücksnummern, Flurstücksgrenzen und Grenzsteine

Flurgrenzen

Höhenlinien mit Höhenangaben (in m ü. NN)

vorhandene Böschungen

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserschutzgebiet Zone 3

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 taleitig 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 - Unterkante 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 Straßenverkehrsplanung vorbehalten.

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

3.1 Trassenplanung

1) 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 drei Monate vor Baubeginn, von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet zu unterrichten.

3.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten technischen Plänen nachgewiesen.

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

4.1 Biotopverbund

1) 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 drei Monate vor Baubeginn, von Straßenbaumaßnahmen im Baugebiet zu unterrichten.

4.2 Grundstücksfreiflächen

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

4.3 Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ein Teil des Flurstückes Nr. 2/1 in der Flur 12, Gemarkung Poppenhausen wird zum Teilgeltungsbereich 2 erklärt.

• Als Ersatzmaßnahme ist entlang des landwirtschaftlichen Weges (Flurstück Nr. 39) eine Baumreihe (16 großkronige Laubbäume) anzupflanzen und zu pflegen.

Zusätzlich wird eine Fläche von 5500 m² des Flurstückes Nr. 5 in der Flur 15, Gemarkung Poppenhausen, als Ersatzmaßnahme erklärt. Hierfür handelt es sich um Uferandstreifen entlang eines Fließgewässers. Rund 3300 m² dieser Uferandstreifen dienen jedoch bereits dem Flurbereinigungsverfahren „Altenweier“ als Ersatzmaßnahme. Eine Fläche von 2200 m² erweiterte Uferandstreifen dienen als Ersatzmaßnahme für den vorliegenden Bebauungsplan.

• Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anpflanzung von Gehölzen ist nicht erforderlich.

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

Öffentliche Maßnahmen:

Teilgeltungsbereich 2 mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird den voraussichtlichen Eingriffen durch den Straßen- und Wegebau zugeordnet.

Bauliche Nutzung des Planungsbereiches:

Teilgeltungsbereich 2 (2200 m²) mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird den Eingriffen infolge der baulichen Nutzung des Baugebietes zugeordnet.

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

5.1 Straßenbepflanzung

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

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 3.07.1996 übereinstimmen.

Fulda, den 3.07.1996

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

Der Landrat des Landkreises Fulda

Katasteramt - Im Auftrag

(Kirchner)

B) GESTALTUNGS- UND ANLAGEBESTIMMUNGEN

Ordnungsrechtliche 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 Dachdeckung

Im Baugebiet sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Walmdächer in Zelldachform sind nicht zulässig.

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

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

2. Gauben

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

Bei Schleppgauben 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 sollen als Hochrechteckformate ausgebildet werden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Im Giebelbereich sind auch Halbbrunfenster möglich.

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 Leberbauweise mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten herzustellen.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig, wobei Holzplattenzäune vorrangig Verwendung finden sollen. Der Abstand der Zäune vom Erdniveau soll mindestens 15 cm betragen. Erdgrundstücke 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 bewerkte 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 Belvedere 5520 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 DStSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Befragten 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 Brauchwasserzettes mit dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht zulässig (Beachtung der DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4) Trinkwasserzette und Regenwasser- bzw. Brauchwasserzette sind in unterschiedlichen Materialien auszuführen und zu kennzeichnen (TWWO § 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 19320 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabständen bei Baumaßnahmen) anzulegen.

5. Grenzabstände

Bei Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen nachbarlichen Grenzabstände zu beachten.

D) AUFGESTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 09.11.1992 beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.11.1992 öffentlich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.05.1996 und wurde am 24.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Poppenhausen, den 27. Sep. 1996

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister