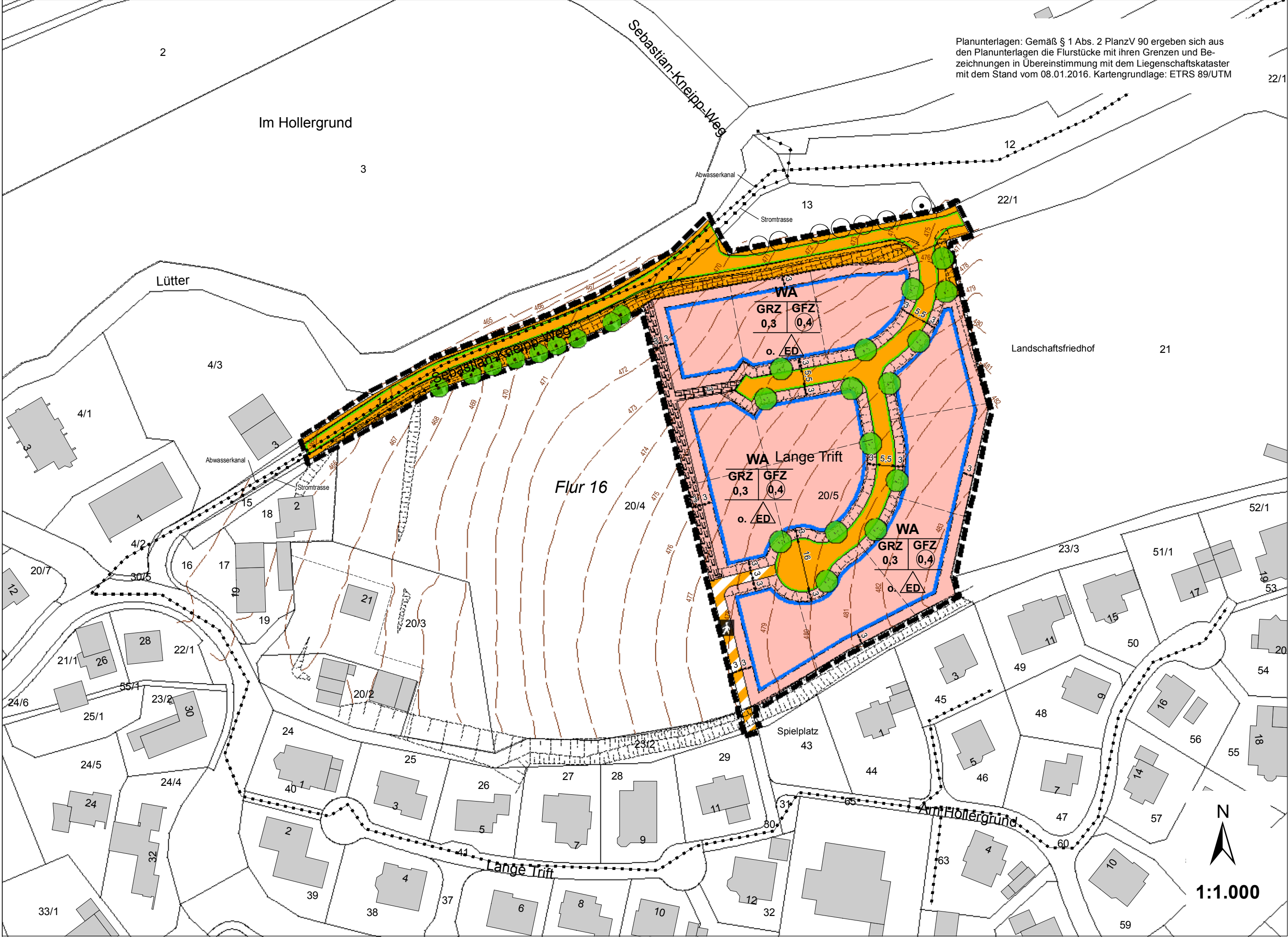




A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
HBO - Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden am 22.07.2011.

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Gebäude und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	GFZ - Geschossflächenzahl
0,3	GRZ - Grundflächenzahl
Höhe der baulichen Anlage	
Die maximalen Gebäudehöhen werden unter den "bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" geregelt.	

3. Bauweise und Baugrenzen

o.	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Abwassertrasse
	Stromtrasse

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

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Reduzierung der Versiegelung:
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
Grundstücksfreiflächen:
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsregelung

Der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in den Naturhaushalt wurde nach der Kompensationsverordnung-KV 2005 ermittelt. Nach dieser Berechnung ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 92.600 Punkten.
Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Bach- und Quellenrenaturierungsmaßnahme im Bereich Unteraltenweier. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda, erfolgt eine Aufwertung von 10 Punkten pro m². Aus der Gesamtmaßnahme mit 10.100 m² (Gemarkung Gackenhof, Flur 7, Flurstück 3 mit 4.500 m² und Flurstück 4 mit 5.600 m²) werden 9.260 m² als Ausgleichsmaßnahme beansprucht.

6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen (Qualität: mind. 2 x v., 10 - 12 cm Stammumfang) auf den privaten Grundstücken. Anpflanzung entlang der Erschließungsstraßen zur Gestaltung des Straßenbildes. Die Baumstandorte können für Zufahrten um maximal 5,0 m verschoben werden. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste.
- Der Baumbestand entlang des "Sebastian-Kneipp-Weges" wird als zuerhaltender Baumbestand festgesetzt, sofern infolge der Anlage des Gehweges die Erhaltung einzelner Bäume nicht möglich ist, ist als Ausgleich ein neuer standortgerechter Baum der Pflanzliste (Qualität: mind. 2 x v., 12-14 cm Stammumfang im Straßenraum anzupflanzen. Die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume, dürfen hierauf nicht angerechnet werden.

6.4 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehlebeere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Steileiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus "fastigiata"), Esche (Fraxinus excelsior "Nana")

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

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

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

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

	Aufschüttung
	Abgrabung

8. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtl. Übernahmen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverbands Poppenhausen
	Höhenlinien gemäß örtlicher Vermessung (in Meter ü. NN)
	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
	Bemaßung (in Meter)

9. Kennzeichnungen der Katasterunterlage

8.1 z. B. Fl. 1	Flurnummer
8.2 z. B. 7/1	Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
8.3	Flurgrenze

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - 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 und § 81 HBO)

1. Dachgestaltung

Im Baugebiet sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° sowie Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-35° zulässig.

Flachdächer (bis max. 20 m² Einzeldachfläche) sind an untergeordneten Anbauten des Hauptgebäudes zulässig

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist grundsätzlich parallel zur Längsrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen.

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist in kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen in ziegelroten bis braunen Farbtönen oder Anthrazit herzustellen, außerdem ist die Dachbegrünung zulässig. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z.B. Schiefer, Blech) zulässig.

An das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich in der Dachform an der des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind nur als begrünte Dächer zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

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.

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

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

3. Gebäudehöhen und Bezugspunkt der Gebäudehöhen

Die max. Traufhöhe wird bei Sattel-, Walm- und Zeltedächern mit 6,0 m und bei versetzten Pultedächern mit 5,5 m festgesetzt. Die max. Firsthöhe wird bei Sattel-, Walm- und Zeltedächern mit 10,0 m festgesetzt. Bei versetzten Pultedächern wird eine max. Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Bei Bauten am Hang darf die zulässige Traufhöhe bei bergseitig um 1,0 m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des Geländes, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Für die Ermittlung der Firsthöhe bei Satteldächern, bzw. der Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes) bei Zelt-, Walm- und versetzten Pultedächern gilt die talseitig vorhandene natürliche Geländeöhe.

4. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind Eternitplatten oder Kunststoffverkleidungen nicht zulässig. Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

5. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

6. Stellplätze

Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Poppenhausen anzuwenden.

7. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken, Holz- oder Metallzäune (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) mit zusätzlicher Berankung durch Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; zu Nachbargrundstücken beträgt die maximale Höhe für Hecken 2,0 m und für Holz- und Metallzäune 1,50 m.

Die Einfriedigungen sind für Kleintiere durchlässig ohne Sockel herzustellen.

8. Geländeveränderungen

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf dem Privatgrundstück zu dulden.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 0,5 m breiter höhengleicher Abstandsreich zu belassen.

Zur Vor- und Wohngartengestaltung sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlichen Geländeöhe, bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,0 m zulässig. Die dadurch entstehenden Höhenversprünge sind in einem Steigungs- bzw. Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher zu verziehen.

Abweichungen hiervon können im begründeten Einzelfall u.a. bei schwierigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

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

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Poppenhausen unverzüglich anzuzeigen.

2. Niederschlagswassernutzung

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 3 m³ je 100 m² horizontal projizierter Dachfläche betragen; der Überlauf der Zisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Alternativ oder in Verbindung kann das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser auch auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Versickerungsmulden) zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17.12.2015 beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am _____ bekannt gemacht und vom 01.02.2016 bis einschl. 01.03.2016 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanes wurde am 01.04.2016 bekannt gemacht und vom 11.04.2016 bis einschl. 13.05.2016 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27.01.2016.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am _____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am _____ beschlossen.

Poppenhausen,

(Siegel) M. Helfrich
- Bürgermeister -

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

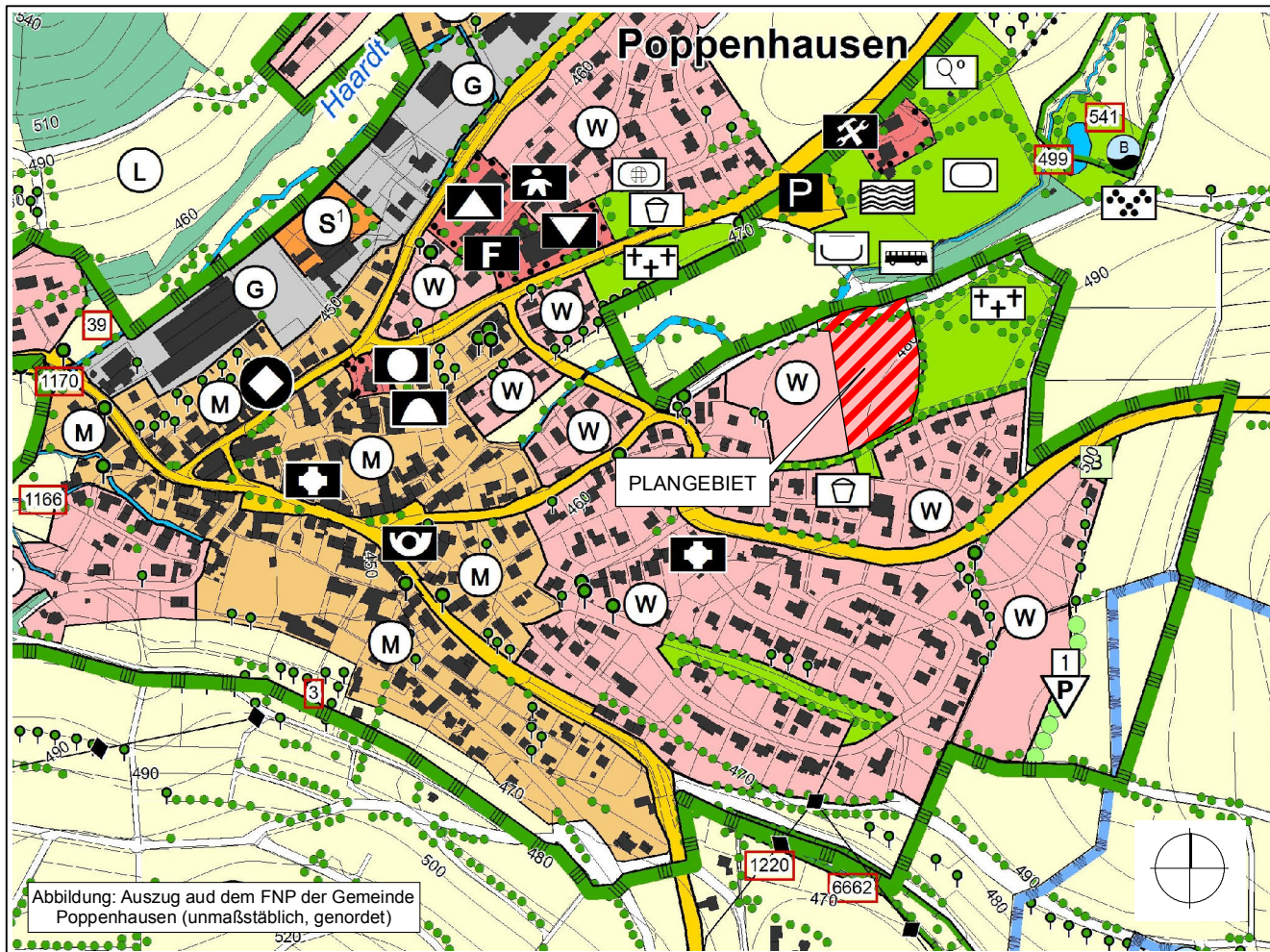
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am _____ in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Poppenhausen,

(Siegel) M. Helfrich
- Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN "AN DER LÜTTER" ORTSTEIL POPPENHAUSEN GEMEINDE POPPENHAUSEN



GEMEINDE POPPENHAUSEN

36163 POPPENHAUSEN
VON-STEINRÜCK-PLATZ 1

TEL.: 06658 9600-0
FAX: 06658 9600-22

Maßstab: 1:1.000
Stand: Plan zum Satzungsbeschluss 27.06.2016

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043 984018-0
FAX: 06043 984018-1
Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

