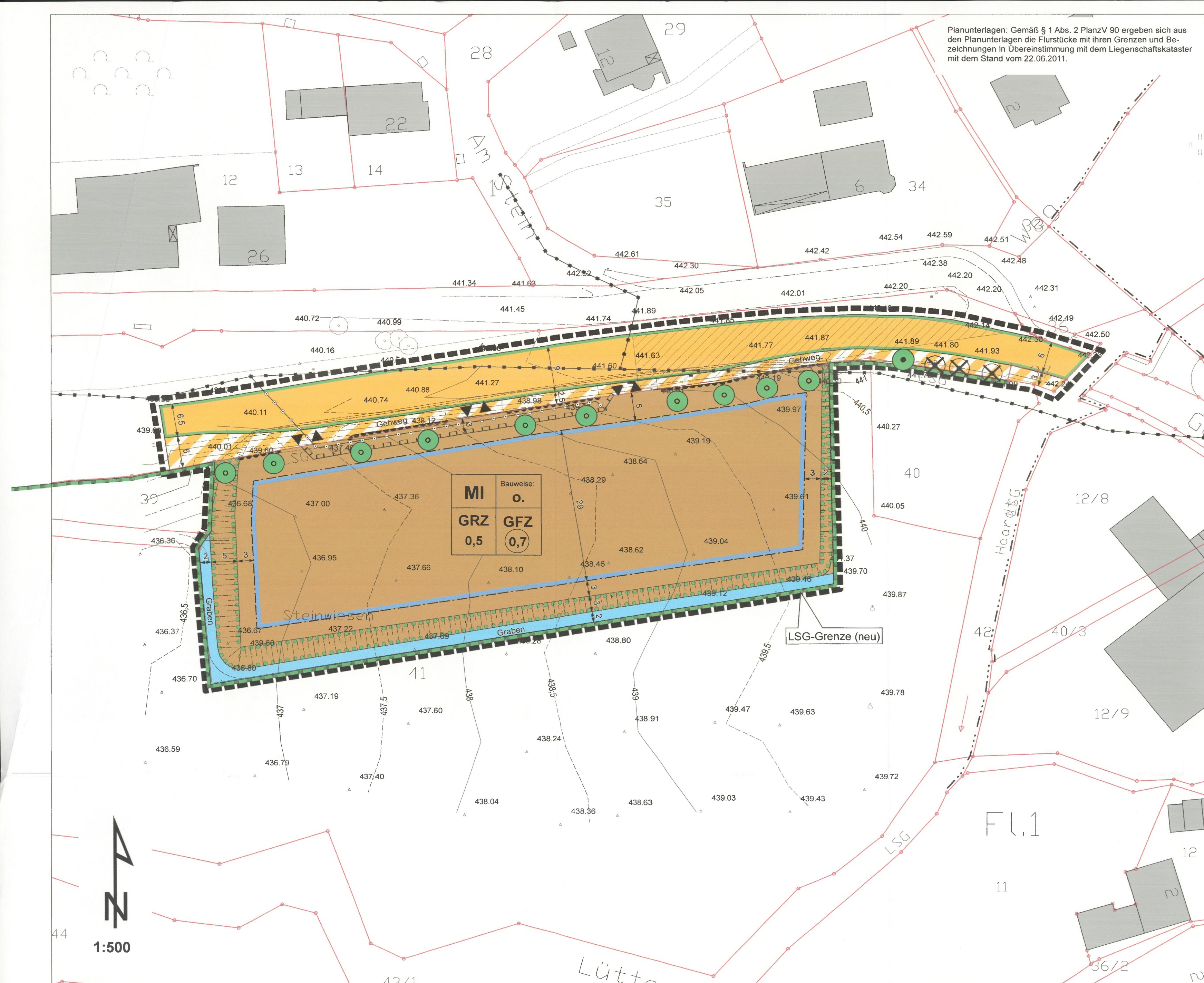




RECHTSGRUNDLAGEN

1. BauGB - Baugesetzbuch
2. BauNVO - Baunutzungsverordnung
3. PlanzV90 - Planzeichenverordnung
4. HBO - Hessische Bauordnung (sofern keine andere Angabe, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung)

A. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGS-RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI Mischgebiet
Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

- 2.1 **0,7** GFZ - Geschossflächenzahl
2.2 **0,5** GRZ - Grundflächenzahl

- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
II Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Höhenfestsetzung:
Die maximale Traufhöhe wird bei Sattel-, Krüppelwaln- und versetzten Pultdächern mit 5,50 m festgesetzt.
Die maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe wird bei Sattel-, Krüppelwaln- und versetzten Pultdächern mit 8,50 m festgesetzt.
Für Pult- und Flachdächer wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 festgesetzt.

Bezugspunkte:
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der Georgstraße (L 3307). Er ist an der Straßenbegrenzungslinie (grundstückseitig) vor der Mittellachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.
Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachtragkonstruktion.
Als First- bzw. Gebäudehöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes; technische Anlagen bleiben unberücksichtigt.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 **O.** Offene Bauweise
3.2 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen)

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

- 4.1 Straßenverkehrsflächen
4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fussweg und Grundstückszufahrten
4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
4.5 Ein- und Ausfahrtbereich

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Entwässerungsgraben - Planung

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Abwassertrasse - Planung
 Abwassertrassen - Bestand

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung, Trassen für die spätere Verlegung der Versorgungsleitungen vorzusehen.
Die zuständigen Versorgungsunternehmen sind von Straßenbaumaßnahmen, so früh wie möglich mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.

7. 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)

- 7.1 **Ausgleichsregelung**
Für das Baugebiet wurde eine Biotopwertermittlung nach der Kompensationsverordnung (KV 2005) durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt durch die Verwendung von 2,0 ha der Maßnahmen „Weiherkuppe bei Sieblos“ als Teil der Kernzone des Biotosphärenreservats Rhön in der Gemarkung Abtsroda, Flur 4, Flst. 36,38 und 52.
7.2 **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. Okoprenpflaster, breitflügeliges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
Grundstücksfreiflächen:
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z. B. Zuwege, Zufahrten) als Grün- u/o. Gehölzflächen anzulegen.
Durchgrünung der Bauflächen:
- Für je angefangene 250 m² versiegelter Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen; die Bäume gemäß der Planzeichnung sind hierauf anzurechnen.
- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung haben, sind pro angefangene 5 m mit mind. 1 Kletterpflanze zu begrünen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Kletterich).
7.3 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Erhaltung der großkronigen Baumweide

- Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen (Qualität: mind. 2 x v. 10 - 12 cm Stammumfang) auf den privaten Grundstücken.
Anpflanzung entlang der L 3307. Die Baumstandorte können max. um 5,0 m verschoben werden. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzlisten unter Punkt D.

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

Im Bereich der zeichnerischen Umgrenzung sind parallel zu den Außengrenzen der Baufläche flächenhafte, mehrreihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Zu verwenden sind 80% standortheimische Sträucher (Qualität: mind. 80-100 cm Höhe) und 20% Heister (Qualität: mind. 200-250 cm Höhe) der unter Punkt D aufgeführten Arten. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt maximal 1,5 m).

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- Böschungflächen - Aufschüttung
Zu Herstellung des Baufeldes ist eine flächenhafte Aufschüttung auf das etwaige Höheniveau der angrenzenden L 3307 geplant.

10. Sichtflächen

- Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 80 cm Höhe - gemessen von jeweils Oberkante der Straße - freizuhalten.

11. Leitungsrecht

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger (Gemeinde Poppenhausen)

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

- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
12.2 z. B. Bemaßung (in Meter)
12.3 z. B. Flurnummer
12.4 z. B. Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
12.5 Flurgrenze
12.6 Höhenlinien/Höhenpunkte in Meter über NN.
12.7 Rodung von großkronigen Laubbäumen

B. 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 gleichschenklige Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer max. Dachneigung bis 45° zulässig.

Als Sonderdachformen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung sollte dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und möglichst in kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen in ziegelroten bis braunen Farbtönen hergestellt werden; Dachbegrünung ist zulässig.

2. Außenwand- und Fassadengestaltung

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

3. Abfallbehältnisse

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

4. Stellplätze

Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die Stellplatz- und Ablosesatzung der Gemeinde Poppenhausen anzuwenden.

5. 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 1,50 m zulässig. Zu Nachbargrundstücken beträgt die maximale Höhe für Holz- und Metallzäune 1,50 m.

Die Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig und stets ohne Sockel herzustellen.

6. Werbung

Werbeanlagen sind nur nach Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zulässig und müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 2,50 m betragen. Laufende und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbepylone dürfen nicht höher als 4,00 m sein.

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

1. Denkmalschutz und Bodendenkmal

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

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstige grünordnerische Festsetzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfrist durchzuführen und mit der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

4. Nachbarrecht

Bei allen Maßnahmen sind die Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2009 (GVBl. I S. 631) zu beachten. Bei Gehölzpflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die doppelten Abstände einzuhalten.

5. Gehölzrodung

Die Rodung der drei Laubbäume sowie der straßenbegleitenden Gehölze sollte nach Möglichkeit außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. erfolgen. Mindestens ist die Rodung außerhalb der Brutzeit der Vögel vorzunehmen.

D. PFLANZLISTEN

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), Mehlbeere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (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: Apfel - Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase Birnen - Grüne Jagdbirne, Güte Graue, Güte Luise, Neue Poiteau Kirschen - Büttner's Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie - Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 09.06.2012 beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 24.02.2012 bekannt gemacht und vom 27.02.2012 bis einschl. 09.03.2012 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 27.04.2012 bekannt gemacht und vom 07.05.2012 bis einschl. 08.06.2012 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 13.02.2012.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.05.2012.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 21.06.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 21.06.2012 beschlossen. Poppenhausen,



M. Heilich
Bürgermeister -
der Gemeinde Poppenhausen
(Wasserkuppe)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 28.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 28.04.2012 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.

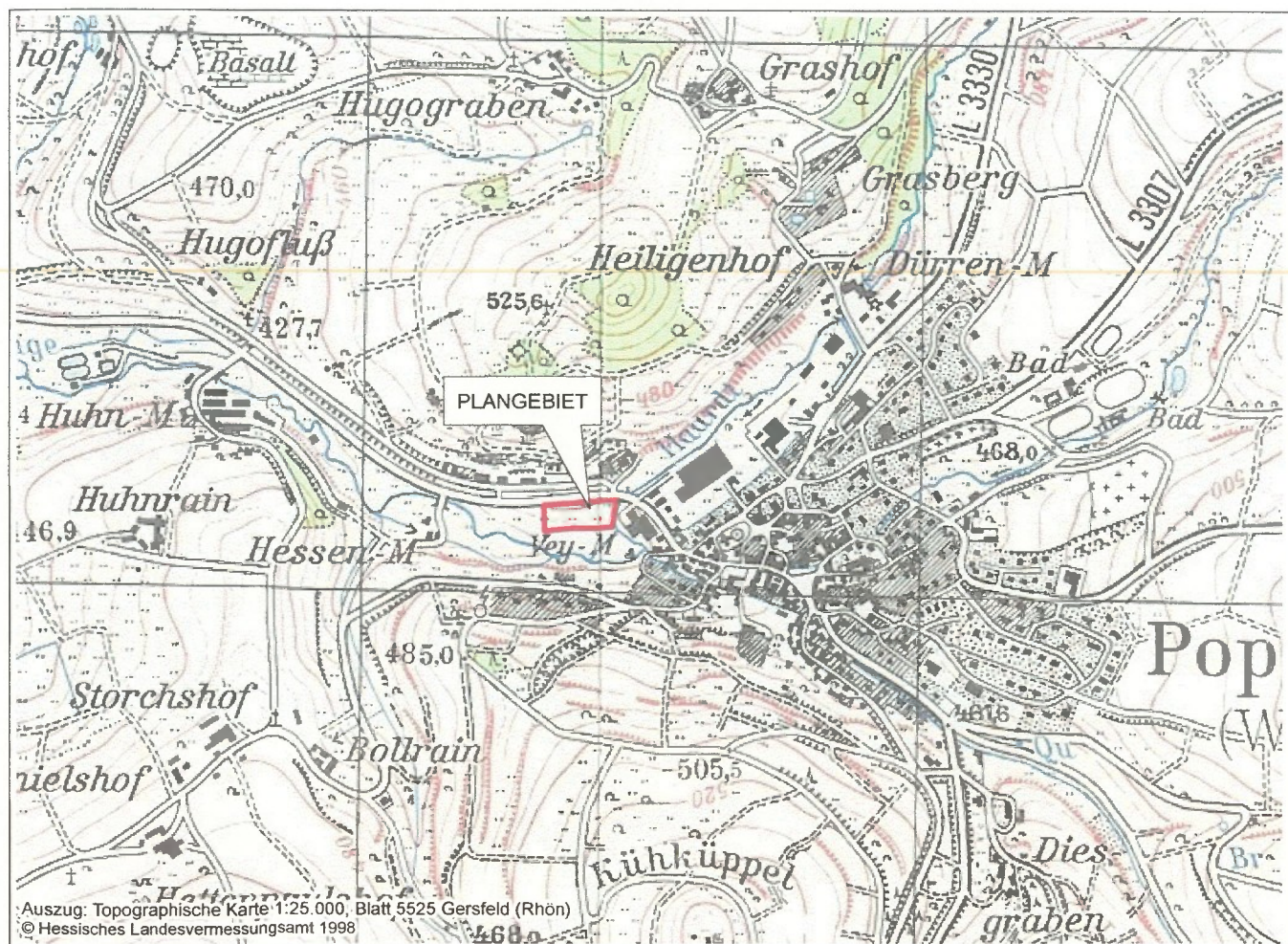
Poppenhausen,



M. Heilich
Bürgermeister -
der Gemeinde
Poppenhausen (Wasserkuppe)

BEBAUUNGSPLAN "STEINWIESEN"

ORTSTEIL POPPENHAUSEN
GEMEINDE POPPENHAUSEN



GEMEINDE POPPENHAUSEN

36163 POPPENHAUSEN
VON-STEINRÜCK-PLATZ 1

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

Maßstab: 1:500
Stand: 11.07.2012 (Satzung)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043 9840181-0
FAX: 06043 984018-1

