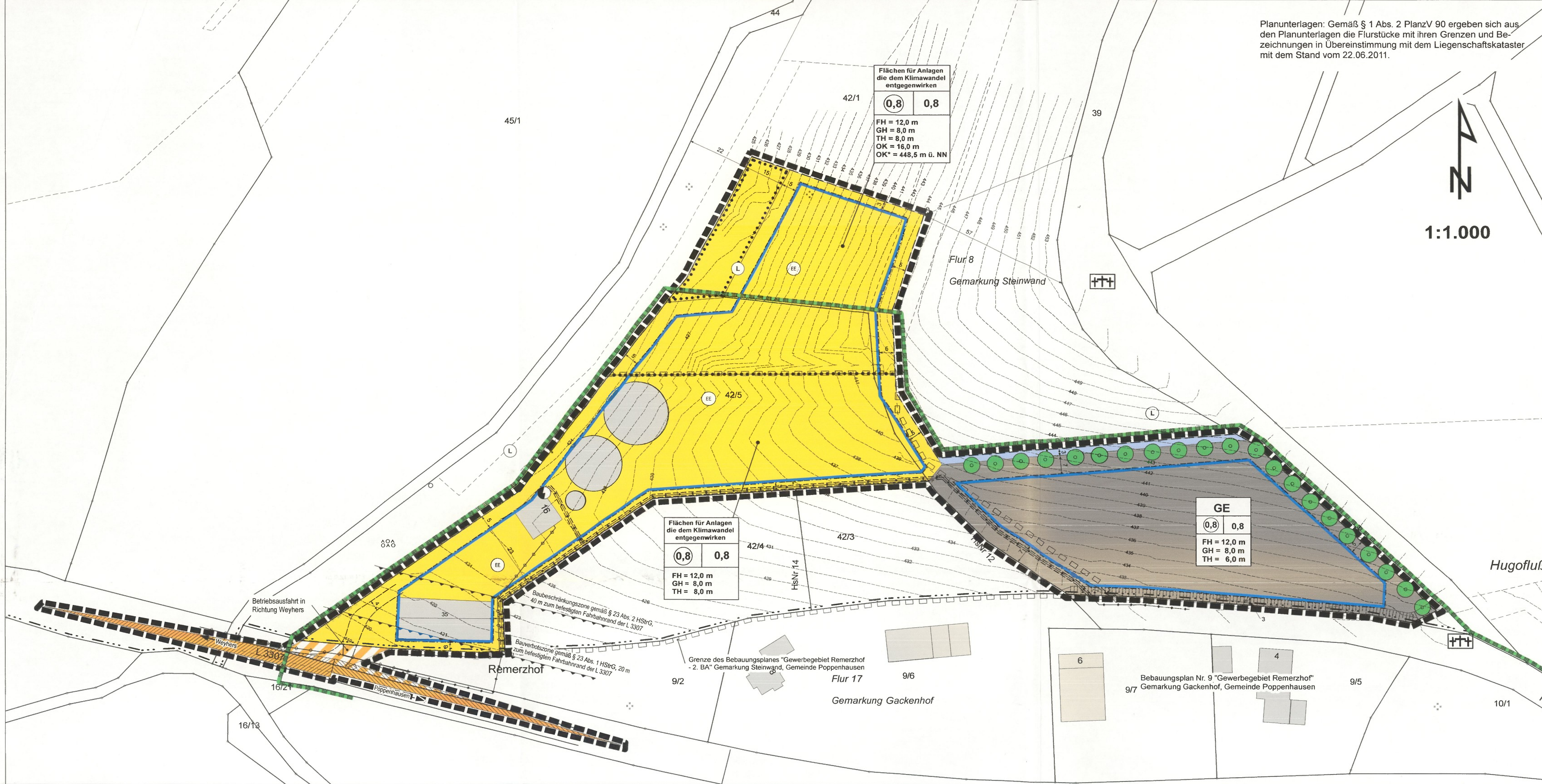




RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011
BauNVO - Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
HBO - Hessische Bauordnung vom 18.05.2002 (GVBl. I S. 274), i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180)
PlanV 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 vom 22.07.2011
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. IS. 1986).

A. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGS RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Der Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

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

z. B. GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
z. B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl
TH	Höhe der baulichen Anlagen: max. Traufhöhe
FH	max. Firsthöhe
GH	max. Gebäudehöhe (Attikahöhe) bei Flachdächern
OK	max. Oberkante der Biogasanlage (s. auch OK*)
OK*	max. Oberkante der Biogasanlage über NN (s. auch OK)

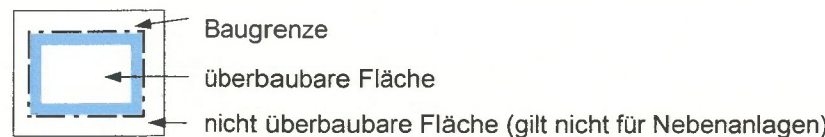
Bezugspunkt der Gebäudehöhen:

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen an der talseitigen Außenwand, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zum Schnittpunkt mit der Dachtragkonstruktion. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen (Interpolation der Ecken des Hauptgebäudes - talseitig).

Für die Ermittlung der Firsthöhe (FH), der Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern und der OK bei der Biogasanlage, gilt ebenfalls die talseitige Geländehöhe. Bei der OK* gilt die Höhe über NN.

Sofern festgesetzt sind sowohl OK als auch OK* einzuhalten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1	Verkehrsflächen (L 3307)
4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Betriebsausfahrt der Biogasanlage / Böschungflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 und Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Anlagen die dem Klimawandel entgegenwirken
EE	Erneuerbare Energien - Biogasanlage
	kundeneigene Trafostation

6. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	Stromkabel (unterirdisch)
	Telefonkabel

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Vorflutgraben
--	---------------

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

6.1 Ausgleichsregelung/Ausgleichsfestsetzung

Der Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen durch öffentlich rechtlichen Vertrag unterzeichnet durch den Kreissausschuss des Landkreises Fulda vom 19.03.2014.

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

Reduzierung der Versiegelung:
Um Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen auf das unumgängliche Mindestmaß zu reduzieren. Zur Flächenbefestigung von gering beanspruchten Hofflächen, Zuwegungen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. Ökoporenpflaster, breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. zu verwenden.
Dachbegrünung:
Flachdächer sind mindestens zu 75% der Dachfläche zu begrünen.

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 Laubbäumen (etwaiger Pflanzstandort - maximale Abweichung 5,0 m)

Durchführung des Baugebietes (Teilausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt):
- Zur inneren Durchgrünung sind je angefangene 200 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: 2 x v., 10-12 cm Stammumfang) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Mindestqualität: 2 x v., 8-10 cm Stammumfang) anzupflanzen. Die Bäume gemäß der Planzeichnung werden hierauf angerechnet.
- Gebäudefassaden mit ungeliederten Wandflächen von mehr als 50 m² Fläche sind zu begrünen, entweder durch Selbstklimmer/Ranker oder durch Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen.
- Zäune entlang der Grundstücksgrenzen sind je 5 lfd.m. mit einer Kletter- oder Rankpflanze zu begrünen. Dies gilt insbesondere für Metallzäune wie z. B. Drahtgeflecht- und Stabgitterzäune.
- Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen.

6.4 Gehölzlisten

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

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Obstbäume: Apfel - Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase Birnen - Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau

Kirschen - Büttner Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger sowie - Pfaffmann, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

Kletterpflanzen: Kletterrosen, Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis Hybrid*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrabung
Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m abgewendet werden.
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Grenze unterschiedlicher Nutzung
z. B. 3
Bemaßung (in Meter)
z. B. Fl. 1
Flurnummer
z. B. 7/1
Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
Flurgrenze
Gebäudebestand
Sichtflächen - Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen von jeweils Oberkante der Straße - freizuhalten. Dies gilt nicht für Bäume deren Kronenansatz mindestens 1,80 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.
Leitungsrecht für Stromversorgungs-kabel gemäß grundbuchlicher Sicherung zu Gunsten der UWAG Netz GmbH, 36010 Fulda.
Abgrenzung der Baubeschränkungs- und Bauverbotszone nach HStrgG
z. B. 437
Höhen in Meter über NN
Bildstock

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 alle Dachformen zulässig.

2. Fassadengestaltung

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

3. Stellplätze

Gemäß Satzung der Gemeinde Poppenhausen.

4. Einfriedungen

Die Grundstücksgrenzungen sind möglichst mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten anzulegen. Zulässig sind auch transparente Metallzäune, Holzlattenzäune oder ähnliche Produkte.

Straßenseitig ist ein Sockelmauerwerk bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenze wandern können.

5. Geländeveränderungen, Stützmauern

Zur Überwindung von größeren Geländesprüngen sind Stützmauern und Mauern zulässig. Mauern sind aus landestypischem Naturstein, Gabionen (Drahtschotterkörper), Naturstein - Trockenmauern oder durch vergleichbare ingenieurbioologischen Maßnahmen auszuführen. Sichtbetonmauern sind zu begrünen oder mit landschaftstypischer Natursteinverblendung herzustellen.

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

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde bekannt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen.

2. Niederschlagswassernutzung

Die Niederschlagswasser sollte in Zisternen zurückgehalten und später der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

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

3. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone

Gemäß Hessischen Straßengesetz (§ 23 Abs. 1 HStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (L 3307) nicht errichtet werden.

Gemäß Hessischen Straßengesetz (§ 23 Abs. 2 HStrG) bedürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (L 3307) einer Genehmigung und Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 27.09.2012 beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 19.04.2013 bekannt gemacht und vom 22.04.2013 bis einschl. 08.05.2013 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 13.12.2013 bekannt gemacht und vom 23.12.2013 bis einschl. 24.01.2014 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 09.04.2013.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 10.12.2013.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 20.03.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 20.03.2014 beschlossen.

Poppenhausen, 27.03.2014



(Siegel)

M. Helfrich (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 20.03.14 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, 02.06.2014



(Siegel)

M. Helfrich (Bürgermeister)

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET REMERZHOF - 2. BA" GEMARKUNG STEINWAND, GEMEINDE POPPENHAUSEN



GEMEINDE POPPENHAUSEN

36163 POPPENHAUSEN, VON-STEINRÜCK-PLATZ 1

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

Maßstab: 1:1.000

Stand: 20.03.2014 (Satzung)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN, AM HIRTENWEG 4

TEL.: 06043/9840180

FAX: 06043/9840181

