

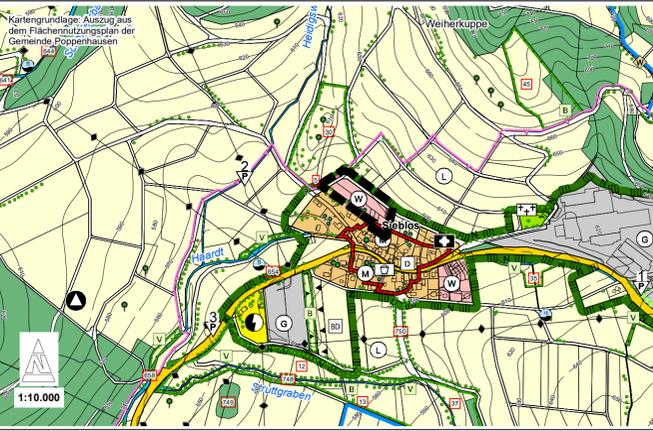
- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- BauGB** - Baugesetzbuch  
**BauNVO** - BauNutzungsverordnung  
**PlanzV 90** - Planzeichenverordnung  
**WHG** - Wasserhaushaltsgesetz  
**HWG** - Hessisches Wassergesetz  
**HDSchG** - Hessisches Denkmalschutzgesetz (jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)  
**HBO** - Hessische Bauordnung (in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)
- B. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 2.1 z.B. **0,5** GFZ - Geschossflächenzahl  
 2.2 z.B. **0,3** GRZ - Grundflächenzahl  
 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Dachform wie nachfolgend festgesetzt:
- | Dachform            | Traufhöhe | Firsthöhe |
|---------------------|-----------|-----------|
| Satteldach          | 8,00 m    | 11,50 m   |
| versetztes Pultdach | 7,00 m    | 10,00 m   |
- Bezugspunkt der Höhen:  
 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 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 (höchster Punkt des Gebäudes) gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Offene Bauweise  
 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 3.3 Baugrenzen, bebaubare und nicht überbaubare Flächen
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
- 4.1 Straßenverkehrsflächen  
 4.2 Straßenbegrenzungslinie  
 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. 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.
- 6. 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 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- a) 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. Ökoprofenpflaster, breitfugiges Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.
- b) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gehölzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- c) Das Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. 30 Liter je 1 m<sup>2</sup> 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 auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Versickerungsmulden) zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.
- 6.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- TI** Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind je Baugrundstück vier hochstämmige Obstbäume (s. Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 6.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- +** Erhaltung von Bäumen
- 7. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 --- Höhenlinien nach örtlicher Vermessung in Meter über Normalhöhennull (NHN)  
 z. B. 8 Bemaßung (in Meter)  
**L** Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Hessische Rhön" (nachrichtlich)  
**VSG** Umgrenzung des Vogelschutzgebietes "Hessische Rhön" (nachrichtlich)  
 --- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten aller Ver- und Entsorgungsträger
- 8. Kennzeichnungen der Katasterunterlagen**
- z. B. **Flur 1** Flurnummer  
 z. B. **7/1** Flurstücksnummer /-grenze und Grenzsteine  
 --- Flurgrenze  
 --- Gebäudebestand  
 --- Flurstücksgrenze - entfällt  
 --- Flurstücksgrenze - neu  
 z. B. **19/1** Flurstücksnummer - neu

- C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG**  
 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan und § 91 HBO vom 28.05.2018)
- 1. Dachgestaltung**  
 Zugelassen werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° oder mehr, versetzte Pultdächer und untergeordnete Flachdächer.  
 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 Teillflächen 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 Schlieppgauben 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. Nutzung der solaren Strahlungsenergie**  
 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des jeweiligen Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von höchstens 1,0 m, gemessen über der Dachhaut, zulässig.
- 4. Baukubatur**  
 Doppelhaushälften sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltung einheitlich auszuführen.
- 5. Außenwand- und Fassadengestaltung**  
 Die Hauptfassade deutlich untergeordnete Fassadenapplikationen sind in verschiedenen Materialien (Holz, Kunststoff etc.) zulässig. Bei der Farb- und Materialgestaltung dieser Fassadenteilflächen sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.
- 6. Abfallbehältnisse**  
 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Laubgehölzen zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.
- 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. Geländeänderungen**  
 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 Abstandsbereich zu belassen.  
 Zur Vor- und Wohngartengestaltung sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,5 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 Geländeverhältnissen zugelassen werden.  
 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.
- 9. Beleuchtung**  
 Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des „Sternenparks Rhön“, Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön zur Reduzierung der Lichtverschmutzung, hier: Die aktuellen Empfehlungen und Planungshilfen für Eigentümer „Umweltverträgliche Außenbeleuchtung am Haus und im Garten“ zu beachten“. Siehe: [https://www.biosphaeren-reservat-rhoen.de/fileadmin/media/fotos/an/je/Sternenpark/PDF/Planungshilfe\\_Haus-und-Garten\\_Sternenpark\\_Rhoen.pdf](https://www.biosphaeren-reservat-rhoen.de/fileadmin/media/fotos/an/je/Sternenpark/PDF/Planungshilfe_Haus-und-Garten_Sternenpark_Rhoen.pdf)
- D. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1. Denkmalschutz und Bodendenkmal**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt südlich mit dem Flurstück 14/2 an die denkmalgeschützte Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG. Im angrenzenden Bereich der geschützten Gesamtanlage kommt der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG zum Tragen.  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- 2. Stellplätze**  
 Für den Nachweis der PKW-Stellplätze ist die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Poppenhausen anzuwenden.
- 3. Pflanzlisten (Vorschlagslisten)**  
 Die nachfolgenden Gehölze sollen bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheime Arten ergänzt werden.  
 Bäume (Qualität: mind. 10-12 cm STU, 2 x v.): Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehlbeere (Sorbus aria), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Steleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Esche (Fraxinus excelsior 'Nana')  
 Sträucher (Qualität: 60-100 cm, 2 x v.): Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneebal (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Obstbäume (Qualität: Hochstamm 10-12 cm STU, 2 x v.):  
 Apfel - Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnpfal, Schafnase  
 Birnen - Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau  
 Kirschen - Bültners Rote Knorpekirsche, Hedelfinger sowie - Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling
- 4. Artenschutzrechtliche Hinweise**  
 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) dürfen insbesondere, Gehölzrückschnitte und -rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. vorgenommen werden. Artenschutzbelange sind vorab zu prüfen.
- 5. Altlasten**  
 Ergeben sich im Zuge von bodenunabhängigen Maßnahmen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zur weiteren Beurteilung hinzuzuziehen.
- 6. Bodenschutz**  
 Um die bauzeitlichen Einflüsse auf das Schutzgut Boden gemäß dem Vorsorgegebot nach § 4 und 7 BBodSchG zu minimieren, sind im Zuge der Bauausführung die einschlägigen Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zum Umgang mit dem Boden zu beachten.
- E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSEVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen am 16.12.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Behörden**  
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 22.01.2022.

- 3. Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes wurde am 14.01.2022 bekannt gemacht und vom 25.01.2022 bis einschl. 28.02.2022 durchgeführt.  
 Weiterhin wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 25.01.2022 bis einschl. 28.02.2022 auf der Internetseite der Gemeinde Poppenhausen zugänglich gemacht wurden.  
 Poppenhausen, \_\_\_\_\_  
 (Siegel) M. Helfrich - Bürgermeister -
- 4. Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 26.04.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
 Poppenhausen, \_\_\_\_\_  
 (Siegel) M. Helfrich - Bürgermeister -
- 5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am 20.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 20.05.2022 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 -
- 6. Bestätigung des Inhalts der Satzung**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
 Poppenhausen, \_\_\_\_\_  
 (Siegel) M. Helfrich - Bürgermeister -

## BEBAUUNGSPLAN "AN DER WEIHERKUPPE" ORTSTEIL SIEBLOS - GEMEINDE POPPENHAUSEN

- Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB -



## GEMEINDE POPPENHAUSEN

Von-Steinrück-Platz 1  
 36163 Poppenhausen

Tel.: 06658 9600-0  
 Fax: 06658 9600-22  
 E-Mail: [info@poppenhausen-wasserkuppe.de](mailto:info@poppenhausen-wasserkuppe.de)  
 Url: <https://www.poppenhausen-wasserkuppe.de>

Maßstab: 1:1.000  
 Stand: Satzung gemäß Beschluss vom 26.04.2022

**PLANUNGSBÜRO HOFMANN**  
 Am Hirtenweg 4  
 35410 Hungen  
 Tel.: 06043 984018-0  
 Fax: 06043 984018-1  
 E-Mail: [R.Hofmann@Hofmann-Plan.de](mailto:R.Hofmann@Hofmann-Plan.de)