



Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 14.04.2020. Kartengrundlage: ETRS 89/UTM

### 3. Gebäudehöhen und Bezugspunkt der Gebäudehöhen

**Folgende Festsetzung wird gestrichen:**  
 Die max.-Traufhöhe wird bei Sattel-, Walm- und Zeldächern mit 6,0 m und bei versetzten Pultdächern mit 5,5 m festgesetzt. Die max.-Firsthöhe wird bei Sattel-, Walm- und Zeldächern mit 10,0 m festgesetzt. Bei versetzten Pultdächern wird eine max.-Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

**Folgende Festsetzung wird eingefügt:**  
 Die max. Traufhöhe wird bei Sattel-, Walm- und Zeldächern mit 8,0 m und bei versetzten Pultdächern mit 7,0 m festgesetzt. Die max. Firsthöhe wird bei Sattel-, Walm- und Zeldächern mit 11,5 m festgesetzt. Bei versetzten Pultdächern 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 Pultdächern gilt die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

### 4. Baukubatur und Fassadengestaltung

Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltung einheitlich auszuführen.

### 5. Außenwand- und Fassadengestaltung

Der 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

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

### 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.

**Folgende Festsetzung wird gestrichen:**  
 Zur Vor- und Wohn Gartengestaltung sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlichen Geländehöhe, 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.

**Folgende Festsetzung wird eingefügt:**  
 Zur Vor- und Wohn Gartengestaltung 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.

### 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.

#### 3. Stellplätze

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

#### 4. Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist Neuanlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Es werden folgende Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:  
 - Das Grünland ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, wobei der erste Schnitt um den 15. Juni spätestens bis zum 1. Juli (Heumahdzeitpunkt) vorzunehmen ist. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen, um eine Aushagerung und eine Erhöhung des Blütenreichtums zu gewährleisten. Alternativ kann die Beweidung durchgeführt werden.  
 - Zur Aushagerung der Fläche ist auf eine Zufütterung der Weidetiere und den Einsatz von Düngemitteln zu verzichten.  
 - Auf der Fläche sind Obstgehölze mit 1 Baum je ca. 100 m² Fläche anzupflanzen und ein Mindestbestand von 23 hochst. Obstbäumen sicherzustellen. Zu verwenden sind ortsübliche und pflege extensive Obstbaumarten (primär Apfelbäume). Die Erhaltungspflege und Auslichtung verbuschter Obstbäume ist sicherzustellen.

#### 5. Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimeische Arten ergänzt werden.  
**Bäume:** Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Buche (Fagus sylvatica), Mehleibere (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 Hart-riegel (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, Gute Graue, Gute 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 23.04.2020 beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. 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 01.05.2020 bekannt gemacht und vom 11.05.2020 bis einschl. 12.06.2020 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 ausliegenden Unterlagen, in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschl. 12.06.2020 auf der Internetseite der Gemeinde Poppenhausen zugänglich gemacht wurden.

Poppenhausen, 25.06.2020

(Siegel) ..... M. Helfrich (Bürgermeister)

### 3. 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 06.05.2020.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 24.06.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die baordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 24.06.2020 beschlossen. Poppenhausen, 25.06.2020

(Siegel) ..... M. Helfrich (Bürgermeister)

### 5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 03.07.2020 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Poppenhausen, 03.07.2020

(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, 03.07.2020

(Siegel) ..... M. Helfrich (Bürgermeister)

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB** - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
**BauNVO** - BauNutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der BauNutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
**HBO** - Hessische Bauordnung; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)  
**PlanzV 90** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
**HDSchG** - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06.12.2016 (GVBl. 2016 S. 211).

Der Bebauungsplan "Rhönblick - 2. BA", festgesetzt durch Satzung vom 21.06.2018 und bekannt gemacht in den Poppenhausener Nachrichten 27.07.2018 (Nr. 30/2018) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rhönblick - 2. BA" wie nachfolgend geändert.

(Die Festsetzungen, Gestaltungsregelungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes, sind nachfolgend als "grauer" Text aufgeführt. Die Änderungen sind durch "... Festsetzung wird gestrichen", bzw. "... Festsetzung wird eingefügt" entsprechend gekennzeichnet.)

### 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 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

2.1 **0,4** GFZ - Geschossflächenzahl  
 2.2 **0,3** GRZ - Grundflächenzahl

2.3 Höhe der baulichen Anlage  
 Die maximalen Gebäudehöhen werden unter den "baordnungsrechtlichen Festsetzungen" geregelt.

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

3.1 **o.** Offene Bauweise  
 3.2 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 3.3 Baugrenzen, bebaubare und nicht überbaubare Flächen

Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche, dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.

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

4.1 **☑** öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 verkehrsberuhigter Bereich

#### 5. 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)

5.1 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. Okoporenpflaster, breittufiges 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.

#### 5.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:  
 Anlage und Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese (vgl. D. Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen)

#### 5.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

**●** Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (s. Pflanzliste)

#### 6. 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

#### 7. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtl. Übernahmen

**— — — — —** | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes  
**— — — — —** | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
**56** Höhenlinien nach topographischer Karte (unverbindlich, in Meter ü. NN)  
**— — — — —** geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)  
**— — — — —** Bereich ohne Gehölzpflanzungen (10 m zum befestigten Fahrbandrand)  
**z. B. 8** Bemaßung (in Meter)

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 mind. 1,80 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

#### 8. Kennzeichnungen der Katasterunterlage

8.1 **z. B. Flur 1** Flurnummer  
 8.2 **z. B. 711** Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine (Stand: 31.07.2017)  
 8.3 **z. B. 711** Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine (Stand: 14.04.2020)  
 8.4 Flurgrenze  
 8.5 Gebäudebestand gemäß Katasterunterlage

### C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(baordnungsrechtliche 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 Farbtonen oder Anthrazit herzustellen, außerdem ist die Dachbegrenzung zulässig. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z.B. Schiefer, Blech) zulässig.

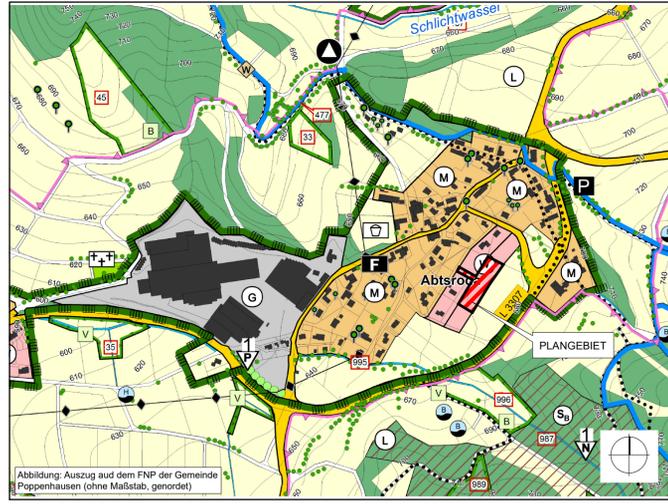
An das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich in der Dachform an der des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind nur als begrünzte Dächer zulässig.  
 Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

#### 2. Gauben

Die maximale Größe der Gauben darf 2/3 der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortgang mindestens 1,50 m betragen muss.  
 Bei Schleppegauben 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.

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RHÖNBLICK - 2. BA" ORTSTEIL ABTSRODA - GEMEINDE POPPENHAUSEN

- Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 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

### 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)

(Siegel) ..... M. Helfrich (Bürgermeister)

Dokumentpfad: C:\Pro-act\Acw\Poppenhausen\Abtsroda\Aufstellungsbeschluss.mxd