

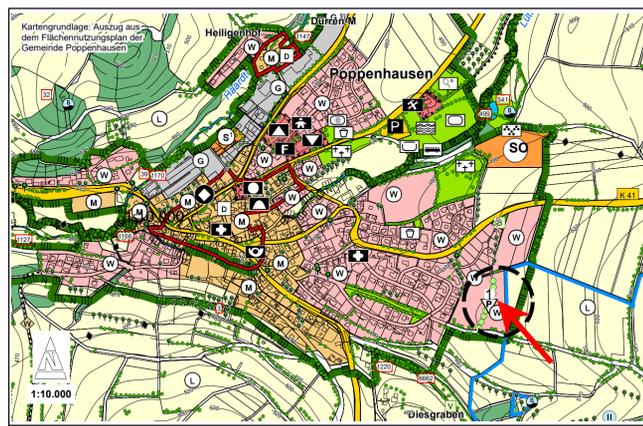
- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- BauGB** - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- HBO** - Hessische Bauordnung: Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurbau- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 26. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- PlanZ 90** - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- HWG** - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
- HDSchG** - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).
- 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. **0,4** 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 | Gebäudeoberkante |
|---|-----------|------------------|
| Sattel-, Zelt-, Walmen- Krüppelwalmdach | 6,00 m | 10,00 m |
| versetztes Pultdach | 6,00 m | 9,00 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 bei Satteldächern, bzw. der Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes) bei Zelt-, Walmen- und versetzten Pultdächern gilt die talseitig vorhandene natürliche Geländeoberfläche.
- 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 bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO. |

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1 Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 Spielplatz
- 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 und Abs. 6 BauGB)**
- 7.1 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 Zugewungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, breitflüchiges 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.
- 7.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- a) Je Plansymbol ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen (s. Pflanzliste). Eine Verschiebung von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang oder sonstigem Ausfall ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- b) Im Baugebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter Punkt a. festgesetzten Baumpflanzungen sind anzurechnen.
- c) Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.
- 7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Zur äußeren Eingrünung sind in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich heimische Laubtrücker sowie Laubbäume II. Ordnung mind. einreihig in lockerer unregelmäßiger Form und Zusammensetzung zu pflanzen. Mindestanforderung zur Pflanzung ist je 100 m² mind. 15 Sträucher sowie ein Laubbaum.
- Die Gehölze können regelmäßig zurückschnittbar bzw. auf Stock gesetzt werden. Letzteres muss abschnittsweise versetzt im Winterhalbjahr vom 01.10. bis 28.2. geschehen. Die Verwendung von Koniferen ist nur als Ergänzungspflanzung über das festgesetzte Maß hinaus zulässig.
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- 8.1 Telekommunikationstrasse (unterirdisch)
- 8.2 Stromversorgung (unterirdisch)

- 9. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Höhenlinien nach örtlicher Vermessung in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Bemaßung (in Meter)
- z. B. 8
- LSG Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Hessische Rhön" (nachrichtlich)
- WSG Umgrenzung des Wasserschutzgebietes TB Poppenhausen Zone II (vermerkt)
- 10. Kennzeichnungen der Katasterunterlage**
- z. B. Flurnummer
- z. B. Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
- Flurgrenze
- Gebäudebestand gemäß Katasterunterlage
- 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 als untergeordnete Anbauten des Hauptgebäudes zulässig.
- Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist in kleinteiligen Dachziegeln oder -platten in ziegelroten bis braunen Farbtonen oder Anthrazit herzustellen, außerdem ist die Dachbegrenzung 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 Schieppgauben 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**
- 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**
- 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. 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 Abstandsbereich zu belassen.
- Zur Vor- und Wohngartengestaltung sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlichen Geländeoberfläche, 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 Geländebedingungen zugelassen werden.
- Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.
- D. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1. Denkmalschutz und Bodenfunde**
- 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. 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 Grundrücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser auch auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Versickerungsrinnen) 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 Abblösesatzung der Gemeinde Poppenhausen anzuwenden.
- 4. Beleuchtung**
- Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des „Sternenparks Rhön“, „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön“ und die „Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung“ zu beachten.
- 5. Trinkwasserschutzgebiet**
- Unmittelbar östlich an das Baugebiet angrenzend befindet sich die Schutzzone II des mit Verordnung vom 27.09.1972 amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Poppenhausen" (St. Anz. 47/72, S. 2002).
- Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Verordnung sieht auf Nachfrage bei der Gemeinde Poppenhausen und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umwelt, Dez. 31.2, zur Verfügung.
- 6. 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 (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), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) im Straßenraum auch Robinie (Robinia pseudoacacia), Hainbuche (Carpinus betulus "Fasciata"), Esche (Fraxinus excelsior "Nana")
- Sträucher (Qualität: 60-100 cm, 2 x v.):** Hasel (Corylus avellana), Trauben Holunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hirtentriegl (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schliehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Obstbäume (Qualität: Hochstamm 10-12 cm STU, 2 x v.):** Apfel - Boskop, Goldparmäne, Grauerstein, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase Birnen - Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau Kirschen - Büttner's Rote Knochelkirsche, Hedelfinger sowie - Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

- E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 14.11.2019 beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.03.2020 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 20.03.2020 bekannt gemacht und vom 31.03.2020 bis einschl. 05.05.2020 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 auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 27.03.2020 bis einschl. 05.05.2020 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 26.03.2020.
- 4. Satzungsbeschluss**
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 24.06.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung 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 -

BEBAUUNGSPLAN
"MAULKUPPENSTRASSE - 2. BA"
ORTSTEIL POPPENHAUSEN - 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
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