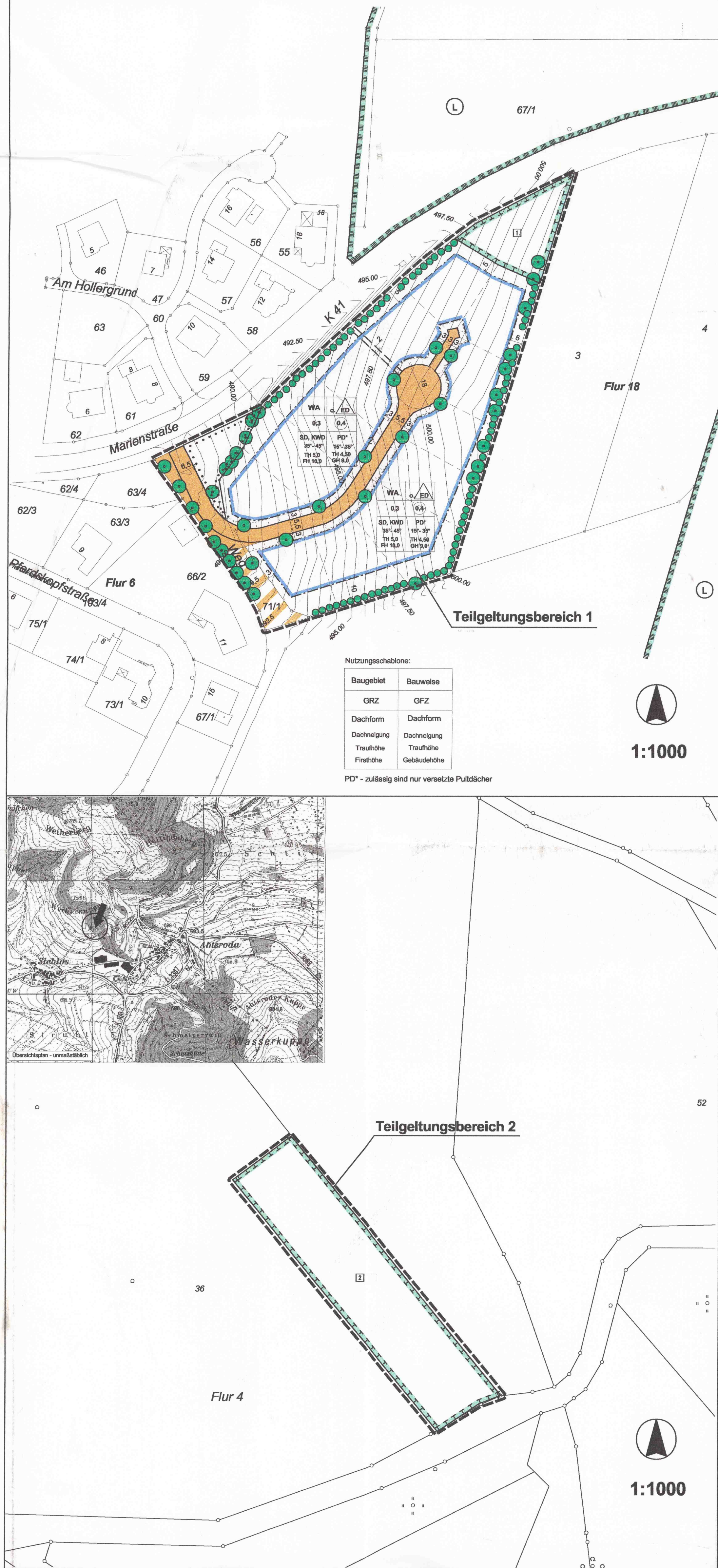




RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch (Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997, in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung)
BauNVO - Baunutzungsverordnung
PlanZV - Planzeichenverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
GAVO - Garagenverordnung
HeNatG - Hessisches Naturschutzgesetz
BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz
WHG - Wasserhaushaltsgesetz
HWG - Hessisches Wassergesetz
Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan (sofern keine Angabe gilt jeweils die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung)

A. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,4

2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,3

2.3 Höhe baulicher Anlagen (gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen)

Traufhöhe als Höchstmaß

TH

Firsthöhe als Höchstmaß

FH

Gebäudehöhe als Höchstmaß

GH

Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante des Mauerwerkes. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.

Bei Bauten am Hang darf die zulässig Traufhöhe bei versetzten Pultdächern bergseitig um 1,00 m überschritten werden. Als Hang gilt eine Neigung des natürlichen Geländes, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Für die Ermittlung der Firsthöhe bei Sattel- und Krüppelwalmdächern, bzw. der Gebäudehöhen bei Pultdächern gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

o.

3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED

3.3 Baugrenze

überbaubare Fläche
Baugrenze
nicht überbaubare Fläche



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

4.1 Straßenverkehrsflächen

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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.

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB - § 51 Abs. 3 HWG)

Niederschlagswasserverwertung:
Das Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen. Das Mindestfassungsvermögen der Zisternen muss 3 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1.1 Bodenversiegelung

Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Zuwegen, Stellplätzen usw. sind großflächige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

7.1.2 Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen sonstigen befestigten Flächen (z.B. Zuwege, Zufahrten) als Grün-, Garten- und/oder Gehölzflächen anzulegen.

7.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsfläche im Baugebiet:

Die Fläche ist als extensives Grünland zu erhalten. Die 1. Mahd darf nicht vor dem 01. Juli des jeweiligen Jahres durchgeführt werden. Zusätzlich ist je 100 m² Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Externe Ausgleichsfläche:

Eine Teilfläche von 3.500 m² des Flurstückes Nr. 36 in der Flur 4 Gemarkung Abtsroda wird als Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes "Milseburgstraße" ausgewiesen. Der Fichtenbestand auf der Fläche ist vollständig zu roden, anschließend ist eine Initialpflanzung mit Acer campestre (Bergahorn) vorzunehmen. Details hierzu sind in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde festzulegen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung: Standortgerechte Laubbäume im öffentlichen Bereich und auf den privaten Grundstücken. Anpflanzung entlang der Erschließungsstraßen zur Gestaltung des Straßenbildes. Die Baumstandorte können im begründeten Einzelfall (z.B. Grundstückszufahrten) um 3 m verschoben werden.

Anpflanzung: Gemäß der Planzeichnung sind parallel zu den Außengrenzen des Baugebietes in drei Reihen standortgerechte Sträucher (s. Pflanzlisten) zu pflanzen, je Reihe und f.d. m. ist 1 Strauch anzupflanzen.

Erhaltung: Gemäß der Planzeichnung sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.

7.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Erhaltung des Gehölzbestandes

7.4 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortgerechte Arten ergänzt werden. Weiterhin können eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder) in die Pflanzungen eingebracht werden.

Sträucher (Pflanzqualität mind. 1 x v., 50 cm Höhe):

Hasel (Corylus avellana), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Laubbäume (Hochstämme mind. 2 x v., 10 - 12 cm Stammumfang):

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Mehlebeere (Sorbus aria)

Obstbäume (Hochstämme mind. 2 x v., 8 - 10 cm Stammumfang):

Apfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rh. Bohnapfel, Schafsnase

Birnen: Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau

Kirschen: Büttner's Rote Kniepflirsche, Hedelfinger

sowie: Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Spierling

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttung
Abgrabung

8.3 Leitungsrecht zu Gunsten der ÜWAG Fulda

9. Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter

9.1 Bemaßung (in Meter)

z.B. 7,0

9.2 Höhenlinien (in Meter)

z.B. 497,50

9.3 Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Grenzsteine

z.B. 77

9.4 Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

z.B. 77

9.5 Nachrichtlich: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet "Hessische Rhön"

B. 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 Abs. 4 HBO vom 18.06.2002)

1. Dachgestaltung

Im Baugebiet sind nur gleichschenklige Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Sofern die Ausnutzung der Sonnenenergie vorgesehen wird ist ausnahmsweise eine Dachneigung von max. 50° zulässig.

Als Ausnahme von den Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdach ist die Sonderdachform gegeneinander versetztes Pultdach mit Dachneigungen von 15° - 35° zulässig. Pultdächer können extensiv begrünt werden.

Die Firstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Längsrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen. Die Hauptfirstrichtung ist möglichst parallel zum Hang auszurichten.

Die Dachendeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist in kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen herzustellen. Dachendeckungen 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 begründete Dachform zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachform, Dachneigung, und Dacheindeckung auszuführen.

2. Dachgauben

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

Bei Schleppgauben 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 der des Hauses anpassen.

4. Fassadengestaltung und Farbgestaltung

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

5. Fenster

Fenster sind als Hochrechteckformate auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern.

6. Abfallbehältnisse

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

7. Stellplätze und Garagen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Poppenhausen.

8. Einfriedungen

Die Grundstücksgrenzen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten anzulegen. Zur Einfriedung sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenze wandern können. So müssen z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune 10 cm über dem Boden enden.

Zäune und Hecken dürfen die Sicht bei Ausfahrten von Garagen und Einstellplätzen sowie Straßeneinfriedungen nicht behindern.

9. Geländeänderungen

Straßenseitig sind zur Abwendung von Höhenunterschieden - Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Weitere Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Größere Geländeansprünge an den Nachbargrenzen sind als Trockenmauern oder mit anderen ingenieur-biologischen Maßnahmen auszuführen und zu begrünen

C. 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. Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser

Das in der Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser sollte z.B. für die Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 (Teil 4), die Trinkwasserverordnung und das DVGW-Arbeitsblatt W 555 zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzulegen.

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.

Neuanpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und sonstige Bepflanzungen sind nachzupflanzen.

4. Entwässerung

Erforderliche Entwässerungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

5. Zufahrtswege

Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 20 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 2 HBO).

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 01.07.2004 gefasst. Der Beschluss wurde am 08.10.2004 bekannt gegeben.

Poppenhausen, 11. Jan. 2005

(Siegel)

Manfred Helfrich (Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 08.10.2004 bekannt gegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 18.10.2004 bis einschl. 21.10.2004.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 12.10.2004.

4. Öffentliche Auslegung

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 18.10.2004 bis einschl. 19.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 08.10.2004 bekannt gegeben.

5. Satzungsbeschluss und Beschluss der Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 16.12.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) wurden gemäß § 81 HBO am 16.12.2004 beschlossen.

Poppenhausen, 11. Jan. 2005

(Siegel)

Manfred Helfrich (Bürgermeister)

6. Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidiums

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 03.03.2005

AZ: 2111-POP-POPPENHAUSEN-10

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag:

Walter G. Korten

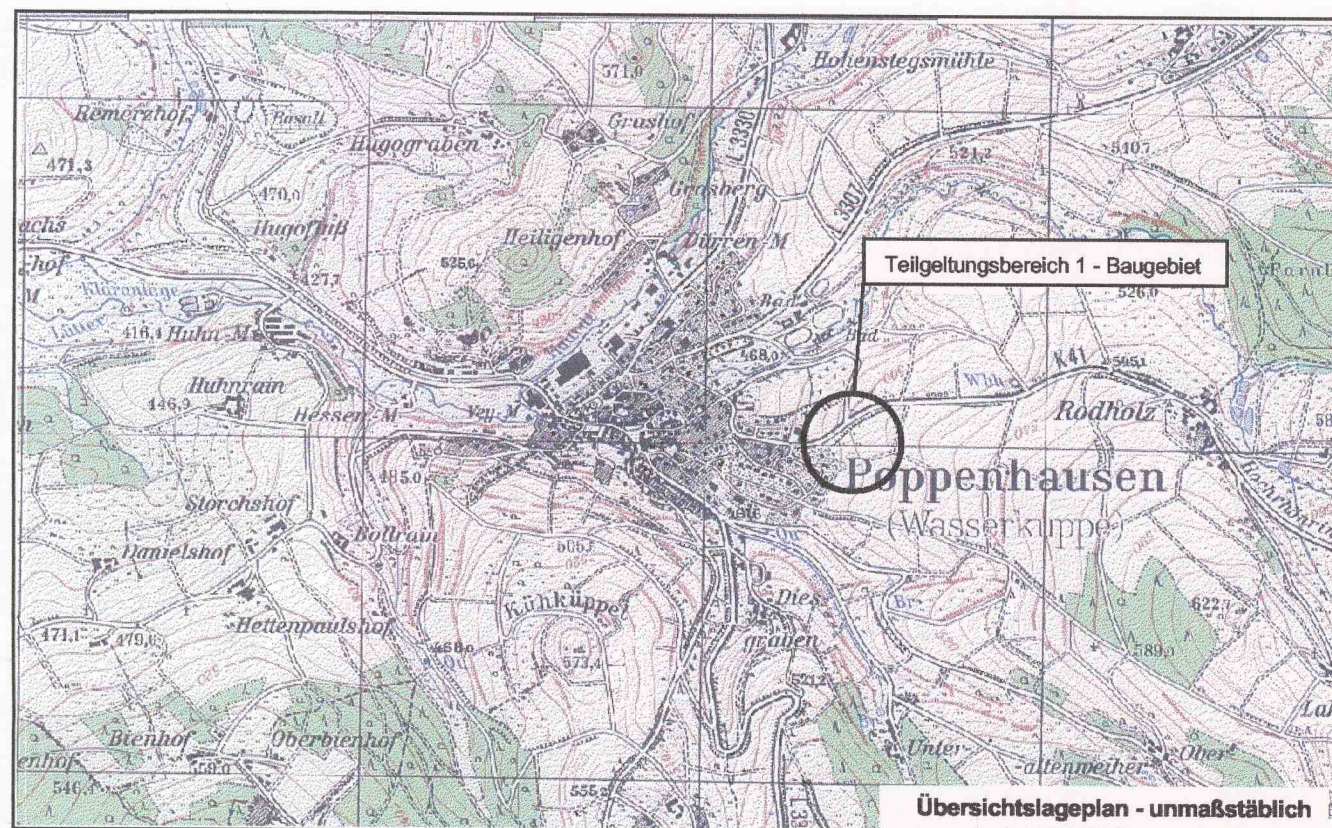
8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 18.03.05 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, 18.03.05

(Siegel)

Manfred Helfrich (Bürgermeister)



Bebauungsplan "Milseburgstraße" mit integriertem Landschaftsplan

GEMEINDE POPPENHAUSEN
Ortsteil Poppenhausen

Maßstab: 1 : 1.000

Bearbeitet: R. Hofmann

Datum: 08.10.2004

Ergänzt: 16.12.2004

Planungsbüro Henning + Partner

36043 FULDA KÜNZLER STR. 11

TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50 eMail: info@henning-partner.de

