A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch
BauNVO - Baunutzungsverordnung
HBO - Hessische Bauordnung
PlanzV 90 - Planzeichenverordnung
WHG - Wasserhaushaltsgeset
HWG - Hessisches Wassergesetz
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung 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. (0,8) — GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 0,4 — 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	First- bzw. Gebäudehöhe
Sattel-, Zelt-, Walm- u. Krüppelwalmdach	6,00 m	10,00 m
versetztes Pultdach	6,00 m	9,00 m
Flachdach und flach geneigte Dächer bis 10°	-	6,50 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 Fallinie 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 sowie bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, gilt ebenfalls die talseitig vorhandene natürliche Geländehöhe.

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 V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Baugrundstücke die an die K 41 angrenzen dürfen nur über diese verkehrlich erschlossen werden.

Bereich für Ein- und Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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. Ökoporenpflaster, 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.

6.2 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.) 1 — 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. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

515 — Höhenlinien unverbindlich aus TK Karte

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

z. B. 8 — Bemaßung (in Meter)

LSG — Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Hessische Rhön" (nachrichtlich)

8. Kennzeichnungen der Katasterunterlage

z. B. *Flur 1* — Flurnummer

z. B. 7/1 — 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 gleichschenklige Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25°-45°, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-25°, gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-35° und Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist in kleinteiligen Dachziegeln oder -pfannen in ziegelroten bis braunen Farbtönen oder Anthrazit herzustellen. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z. B. Schiefer, Blech) zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 10 m² zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mind. 8 cm. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen ggf. mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

An das Hauptgebäude angebaute Garagen und sonstige Nebenanlagen haben sich in der Dachform an der des Hauptgebäudes zu orientieren.

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 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 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

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 Bezankung 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 Einfriedungen 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 Geländehöhe, bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,0 m zulässig. Die dadurch entstehenden Höhensprünge 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. 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 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 Ablösesatzung 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. 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 `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 Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Obstbäume (Qualität: Hochstamm 10-12 cm STU, 2 x v.):
Äpfel - Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase
Birnen - Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Gute Luise, Neue Poiteau
Kirschen - Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger
sowie - Pflaumen, Mirabellen, Zwetschen, Speierling

6. 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) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b) Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,
c) abgängige Bäume oder Bäume die im Rahmen der Bebauung beseitigt werden müssen, sind vor deren Entfernung durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (artenschutzrechtliche Prüfung). Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar eines jeden Jahres erfolgen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 10.06.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.07.2021 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 02.07.2021 bekannt gemacht und vom 12.07.2012 bis einschl. 13.08.2021 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 12.07.2021 bis einschl. 13.08.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Poppenhausen zugänglich gemacht wurden.

Poppenhausen, 15.10.2021

(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 06.07.2021.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 30.09.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Poppenhausen, 15.10.2021

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

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am 15.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 15.10.2021 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, 15.10.2021

(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.

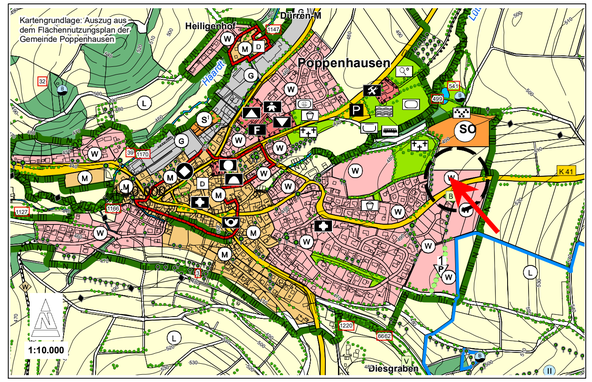
Poppenhausen, 15.10.2021

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

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH K 41"

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: 30.09.2021

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
35410 Hungen

Tel.: 06043 984018-0
Fax: 06043 984018-1
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Dokumentpfad: G:\Proj-off\Archiv\Poppenhausen\Poppenhausen\BBP Nördlich K 41\Bebauungsplan_Nördlich K 41_PLANZEICHNUNG.mxd