

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB - Baugesetzbuch  
 BauNVO - Baunutzungsverordnung  
 PlanzV - Planzeichenverordnung  
 HBO - Hessische Bauordnung

**B. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)**  
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Kfz-Vertriebe.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
  - 2.1 Geschossflächenzahl: 0,6
  - 2.2 Grundflächenzahl: 0,4
  - 2.3 Höhe baulicher Anlagen: FH 12,5, AH 9,0
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)**
  - 3.1 Baugrenze: [Symbol]
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
  - 4.1 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: [Symbol]
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
  - 4.2 Trafostation: [Symbol]
- 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)**
  - 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: [Symbol]
  - 6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: [Symbol]
  - 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: [Symbol]
  - 6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: [Symbol]

- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen haben, sind pro angefangene 2 m Länge mit einer Kletterpflanze (s. Pflanzliste 4) zu bepflanzen.
- Neu anzulegende Böschungsfächen entlang der L3307 sind vollständig mit Sträuchern (Pflanzliste 2, 1 Strauch pro m<sup>2</sup>) zu bepflanzen.
- Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15° sind zu begrünen.
- Pflanzlisten (Vorschlagslisten)
  - Pflanzliste 1 - Laubbäume und Heister: Stieleiche (Quercus robur), Vogelnirsche (Prunus avium), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria)
  - Pflanzliste 2 - Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Wildrosen (Rosa spec.), Schliehe (Prunus spinosa), Krauzdorn (Rhamnus cathartica), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Färbeginster (Genista tinctoria), Männsbilblut (Hypericum androsaemum), Fünffingerstrauch (Potentilla fruticosa)
  - Pflanzliste 3 - Obstbäume: Äpfel: Boskop, Goldparmäne, Gravensteiner, Schafsnase; Birnen: Grüne Jagdbirne, Güte Graue, Gute Luise, Neue Poiteau; Kirschen, Pflaumen, Zwetschen
  - Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen: Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis spec.), Geißblatt (Lonicera caprifolium), Kletterrosen (Rosa spec.), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.6 Grünordnerische Maßnahmen: Mindestens 40% der Grundstücksfläche ist als Gehölz- und Grünfläche oder Garten anzulegen.
  - Bodenbefestigung: Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung von Zuwegungen, Stellplätzen usw. sind nach Möglichkeit luft- und wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.
  - Regenwasser: Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und in ein in der Ausgleichsfläche zu errichtendes Regenrückhalte- und Absetzbecken einzuspeisen, um es gedrosselt in die Vorflut einzuleiten. Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und z.B. für die Reinigung von Maschinen und Fahrzeugen zu verwenden.
  - Erdbehebungen: Die im Zuge der Einbebung des Geländes erforderlichen Bodenabträge sind an anderer Stelle der Grundstücke als Bodenaufträge einzubauen.
- Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung zu den geplanten Eingriffen
  - Alle Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.
  - Als Ausgleichsmaßnahmen gelten:
    - die im westlichen Bereich des Geltungsbereichs liegende Fläche zur Anlage eines Feldgehölzes und eines Regenrückhalte- und Absetzbeckens, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist,
    - sowie der am Südrand zu pflanzende Gehölzstreifen, der als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Gehölzen sowie von Gewässern festgesetzt ist,
    - eine externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemeinde Poppenhausen, Gemarkung Abtsroda, Flur 8, Flurstück 24 zur Entferrnung des Rohrdurchlasses im Gewässerlauf der Haardt und zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fließgewässers in einem natürlichen Gerinne. Alle näheren Details dieser externen Ausgleichsmaßnahme werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Poppenhausen und dem Landkreis Fulda, Untere Naturschutzbehörde, geregelt und rechtsverbindlich vereinbart.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 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 über Straßenbaumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu unterrichten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

- Sonstige Planzeichen ohne festsetzenden Charakter**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Bemaßung (in Meter): z.B. 5, 24
  - Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Grenzsteine
  - Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
  - Freizuhaltenen Sichtflächen (sichtbehindernde Nutzungen sind auszuschließen)
- 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 § 87 Abs. 4 HBO vom 28.12.1993)
  - Dachgestaltung**  
 Für Büro- und Wohnhäuser sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 40° zulässig. Für sonstige Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Ausnahmsweise sind begrünte Flachdächer zulässig.  
 Die Dacheindeckung muss dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden und ist in ziegelroten bis braunen Farbtönen herzustellen. Dacheindeckungen von deutlich untergeordneten Teilflächen des Daches (z.B. Gauben) sind auch in anderen Materialien zulässig.
  - Fassadengestaltung**  
 Die Fassaden der Gebäude einschließlich der Nebenanlagen sind zu verputzen oder als Holzfassade herzustellen. Bei der Farbgebung sind regionaltypische Farben zu verwenden.
  - Einfriedigungen**  
 Die Grundstücksgrenzungen sind vorzugsweise in Lebendbauweise mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten nach Punkt B 5.5 anzulegen. Zur Einfriedigung sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder ähnliche Produkte ohne Sockel zulässig.  
 Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenze wandern können. So müssen z.B. feingliedrige Maschendrahtzäune 10 cm über dem Boden enden.  
 Die Einfriedigungen entlang der Landestraße L 3307 sind mit einer Mindesthöhe von 2,00 m vorzunehmen, nur am nördlichen Rand der beplanten Böschung zulässig und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen blickdicht zu begrünen.
  - Böschungen**  
 Neu anzulegende Böschungen entlang der Landestraße L 3307 dürfen eine maximale Böschungseignung von 1:2 nicht überschreiten.
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Denkmalschutz und Bodenfunde**  
 Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.
  - Baumschutz**  
 Schutzmaßnahmen an bestehenden Bäumen sind während der Bauphasen nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzabständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
  - Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot**  
 Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art, Qualität, Standort). Die Grundstückseigentümer haben die Baumpflanzungen und sonstigen grünordnerischen 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.
  - Wasserversorgung und Entwässerung**  
 Erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

**E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 13.09.2001 gefasst. Der Beschluss wurde am 26.10.2001 bekanntgegeben.  
 Poppenhausen, 06. Aug. 2002



*Helfrich*  
 Helfrich (Bürgermeister)

**2. Bürgerbeteiligung**  
 Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde am 26.10.2001 bekanntgegeben. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 05.11.2001 bis einschl. 09.11.2001.

**3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.10.2001.

**4. Öffentliche Auslegung**  
 Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 25.03.2002 bis einschl. 25.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 15.03.2002 bekanntgegeben.

**5. Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 10.06.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
 Poppenhausen, 06. Aug. 2002



*Helfrich*  
 Helfrich (Bürgermeister)

**6. Vermerke des Regierungspräsidiums**

**GENEHMIGT**  
 mit Verfügung vom 24. Sep. 2002  
 AZ: 31.3 - POPPENHAUSEN - 10  
 Regierungspräsidium Kassel  
 im Auftrag

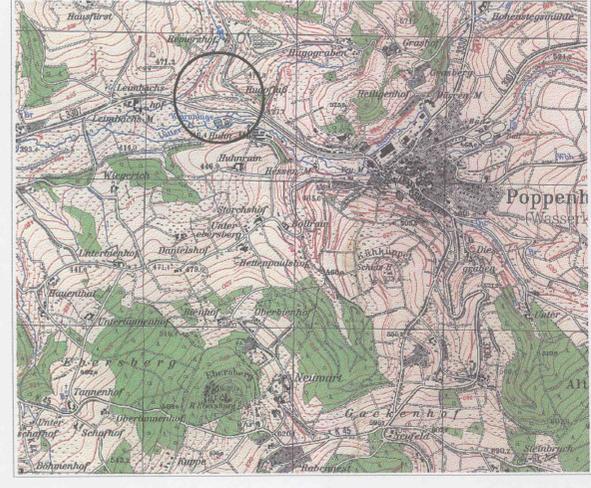


*Wardner-Monten*

**7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**  
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 10.10.2002 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Poppenhausen, den 12.10.2002



*Helfrich*  
 Helfrich (Bürgermeister)



**GEMEINDE POPPENHAUSEN**

**Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Remerzhof" mit integr. Landschaftsplan, Ortsteil Gackenhof**

Maßstab: 1 : 1.000      Bearbeitet: Pesch, Hofmann  
 Entwurf: März 2002      Datum: Juni 2002

**Planungsbüro Henning + Partner**  
 36043 FULDA KÜNZELLER STR. 11  
 TEL. (0661) 92814-0 FAX (0661) 92814-50 eMail: info@henning-partner.de