

PLANUNTERLAGEN
 Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 12. Dezember 2005.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
 BauGB - Baugesetzbuch
 BauNVO - Baunutzungsverordnung
 PlanV - Planzeichenverordnung
 HBO - Hessische Bauordnung
 (jeweils in der zum Zeitpunkt des öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)
- A. ZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 bis 11 BauNVO)**
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
 z. B. GRZ 0,8 GRZ - Grundflächenzahl
 z. B. GFZ 0,8 GFZ - Geschossflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Sonstige Planzeichen**
 - Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen**
 z. B. Bemaßung (in Meter)
 Flurnummer (z. B.)
 Flurstücksnummer / -grenze und Grenzsteine
 Höhenlinien mit Höhe über NN
 Landschaftsschutzgebietsgrenze
 Landschaftsschutzgebiet
 Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
 Der Einzelhandel ist im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Vergnügungstätten (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 TH Traufhöhe (als Höchstmaß - s. Planzeichnung)
 FH Firsthöhe (als Höchstmaß - s. Planzeichnung)
 GH Gebäudehöhe (als Höchstmaß - s. Planzeichnung)
 Die Traufhöhe (TH) 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. Für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) bzw. der Gebäudehöhe (GH), gilt ebenfalls die talseitige Geländeöhe.
 - 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 von Straßenbaumaßnahmen, so früh wie möglich mindestens jedoch 3 Monate vor Beginn schriftlich zu unterrichten.
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Privatgrundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.
 - 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)**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Herstellung der Verkehrsflächen werden durch eine geeignete Ausgleichsmaßnahme (Sammelzuordnung) ausgeglichen.
 Der Ausgleich erfolgt durch die Rodung eines Fichtenbestandes mit einer Größe von 1,3 ha, in der Gemarkung Rodholz, Flur 6, auf den Flurstücken 39 und 40 (z. T. nur teilweise). Die betreffende Fläche soll anschließend mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen bepflanzt werden. Die Maßnahme wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda mit dem Schreiben vom 16.11.2005 anerkannt. Die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Investor und dem Grundstückseigentümer wurde am 13.06.2006 abgeschlossen.
 - Flächenversiegelung**
 Um Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Flächenbefestigungen auf das unumgängliche Mindestmaß zu reduzieren. Zur Flächenbefestigung von gering beanspruchten Hofflächen, Zuwegungen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. Ökoporenpflaster, breittüftiges Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä. zu verwenden.
 - Grundstücksfreiflächen**
 Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 200 m² dieser nicht überbaubaren Grundstücksfreifläche ist ein heimischer Laubbau (Qualität: Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang, 3 x v) und eine Strauchgruppe (3 heimische Sträucher - Qualität: 0,60-1,00 m hoch, 2 x v) zu pflanzen. Die Gehölze sind insbesondere zum kaschieren von exponierten Gebäudeteilen anzupflanzen.
 - Fassadenbegrünung**
 Gebäudefassaden mit ungliederten Wandflächen von mehr als 50 m² Fläche sind zu begrünen, entweder durch Selbstklimmer/Ranker oder durch Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen.

- 5.5 Zaunbegrünung**
 Zäune entlang der Grundstücksgrenzen sind je 5 lfd.m. mit einer Kletter- oder Rankpflanze zu begrünen. Dies gilt insbesondere für Metallzäune wie z. B. Drahtgeflecht- und Stabgitterzäune.
 - 5.6 Böschungsflächen**
 Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Böschungsflächen sind flächig mit einem Strauch je m² zu bepflanzen. Pflanzungen nach Nr. 5.3 der textl. Festsetzungen können hier eingebracht werden.
 - 5.7 Pflanzlisten für die Bepflanzung der Freiflächen (Vorschlagslisten - diese Listen können durch weitere heimische und standortgerechte Arten ergänzt werden)**
 Pflanzliste 1 - Laubbäume:
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Pflanzliste 2 - Sträucher:
 Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartrieel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Pflanzliste 3 - Obstbäume (Hochstämme):
 Äpfel: 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
 Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen:
 Kletterrosen, Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis Hybriden), Geißblatt (Lonicera caprifolium)
- C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG**
 (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)
- Dachgestaltung und Dachform**
 Im Baugebiet sind alle Dachformen zulässig.
 - Fassadengestaltung**
 Die Fassaden der Gebäude einschl. der Nebenanlagen sind zu verputzen oder als Holzfassade herzustellen.
 - Stellplätze**
 Gemäß Satzung der Gemeinde Poppenhausen.
 - Einfriedigungen**
 Die Grundstücksgrenzungen sind möglichst in Lebendbauweise mit Gehölzen der Pflanzlisten anzulegen. Zulässig sind auch transparente Metallzäune, Holzlattenzäune oder ähnliche Produkte.
 Straßenseitig ist ein Sockelmauerwerk bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind so vorzunehmen, dass Kleintiere ohne Behinderung über die Grundstücksgrenze wandern können. So müssen z. B. feingliedrige Maschendrahtzäune 15 cm über dem Boden enden.
 Im Bereich von Sichtfeldern sind sichtbehindernde Einfriedigungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.
 - Geländeänderungen, Stützmauern**
 Zur Überwindung von größeren Geländeprüngen sind Stützwände und Mauern zulässig. Mauern sind aus landschaftstypischem Naturstein, Gabionen (Drahtschotterkörper), Naturstein - Trockenmauern oder durch vergleichbare ingenieurbiologischen Maßnahmen auszuführen. Sichtbetonmauern sind zu begrünen oder mit landschaftstypischer Natursteinverblendung herzustellen.
 - Beleuchtung**
 Zur Beleuchtung des Plangebietes sind Natriumdampf Lampen zu verwenden.

- D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Denkmalschutz und Bodenfunde**
 Die Anzeigepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen.
 - Niederschlagswasser**
 Die Nutzung des Niederschlagswassers - Regenwassernutzung (Brauch- oder Grauwasser) ist beim Landkreis Fulda anzuzeigen. Die Gemeinde Poppenhausen befürwortet ausdrücklich die Errichtung von Zisternen.
 - Solaranlagen**
 Der Bau von Photovoltaik- und Solaranlagen ist in der Regel genehmigungsfrei, näheres hierzu regelt § 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a HBO.

AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 23.02.2006 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.04.2006 bekannt gemacht.
 Poppenhausen, den 28.04.2006



M. Heinrich
 M. Heinrich (Bürgermeister)

- Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 28.04.2006 bekannt gemacht und vom 08.05.2006 bis einschl. 12.05.2006 durchgeführt.
- Beteiligung der Behörden**
 Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03.05.2006.
- Öffentliche Auslegung**
 Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 14.07.2006 bekannt gemacht und vom 24.07.2006 bis einschl. 25.08.2006 durchgeführt.
- Satzungsbeschluss**
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 16.11.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 81 HBO ebenfalls am 16.11.2006 beschlossen.
 Poppenhausen, den 09.02.2007



M. Heinrich
 M. Heinrich (Bürgermeister)

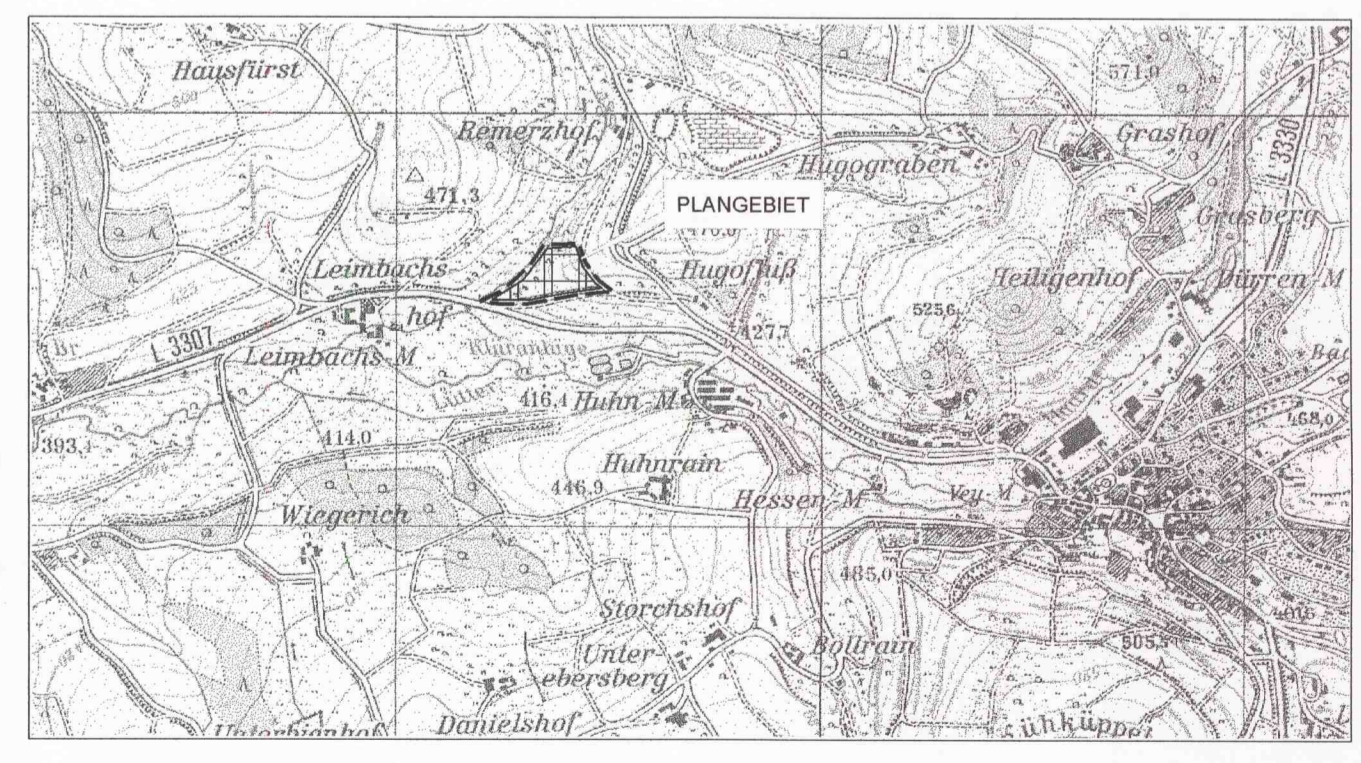
GENEHMIGT

mit Verfügung vom 19.01.2007
 AZ: 2114-POPPEHAUSEN-6

Regierungspräsidium Kassel
 im Auftrag:
 Wendrich-Notizen
 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 09.02.07 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 09.02.07 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, den 09.02.2007

M. Heinrich
 M. Heinrich (Bürgermeister)



Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Remerzhof - 2. BA"
 mit integriertem Landschaftsplan
 Gemarkung Steinwand, Gemeinde Poppenhausen

Maßstab: 1:1.000
 Stand: 16.11.2006

PLANUNGSBÜRO HENNING + PARTNER
 36043 FULDA, KÜNZELLER STR. 11
 TEL. (0661) 92814-0, FAX (0661) 92814-50, eMail: info@henning-partner.de