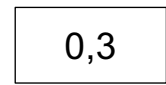
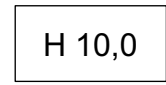




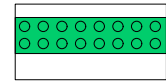
Geltungsbereich der Satzung



Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze



max. Gesamthöhe baulicher Anlagen über dem östlichen Grenzpunkt des Grundstücks



Anlage einer freiwachsenden Hecke

GEMEINDE POPPENHAUSEN (WASSERKUPPE)
ORTSTEIL Rabennest
Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeindevertretung am xxxxxxxxxx folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus Flurstück 13/1 in Flur 12, Gem. Gackenhof am Ortsrand von Rabennest in einer Größe von ca. 993qm, umgeben von Bebauung, einem Wirtschaftsweg und landwirtschaftlichen Flächen.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt. Die zulässige max. Gesamthöhe baulicher Anlagen in Metern über dem östlichsten Grenzpunkt des Grundstücks beträgt 10 m.

§ 4 Freiflächen und Eingriffsausgleich

Im Geltungsbereich der Satzung sind Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestanforderung 2 Laubbäume oder 4 Obstbäume, 1 freiwachsende, 3,5 m breite Hecke entlang der gesamten südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksseite. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

Begründung

1. Planungserfordernis

Im Bereich des Geltungsbereiches der Satzung ist im Anschluss an die Ortslage ein - zunächst nicht im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilendes - Bauvorhaben geplant, das aber - gemäß gemeindlicher Entwicklungszielsetzung - städtebaulich die Ortslage arrondiert und dessen Standort durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs im Sinne eines dörflichen Mischgebietes geprägt ist. Zur Umsetzung bedarf es dieser gemeindlichen Satzung.

2. Planungsvorgaben

Lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt das Gebiet am Westrand dargestellter Mischbaufläche am Landschaftsschutzgebiet (das Grundstück wurde 2012 vollständig aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen). Die Einbeziehung in die Ortslage ist hier durch umliegende Bebauung geboten.

3. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen / Erschließung

Die Bebauung des Standorts innerhalb des Geltungsbereichs ist ortsplannerisch sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 34(5)1. BauGB vereinbar. Die gemeindliche Siedlungsentwicklung orientiert sich in dieser Randlage an der Arrondierung der Ortslage. Festgesetzte GRZ und Höhenbegrenzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Verkehrliche Erschließung sowie Anschlussmöglichkeiten an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme sind vorhanden.

4. Grünordnung

Der standortspezifisch fachlich festzusetzende Eingriffsausgleich auf dem Privatgrundstück wird gewährleistet durch zu pflanzende Gehölze und die Festsetzung einer zu pflanzenden freiwachsenden Hecke, um der ermöglichten Versiegelung Rechnung zu tragen, die nicht zusätzlich extern ausgeglichen wird.

Hinweis: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen (Wasserkuppe) beschloss am xxxxx, eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB für das Gebiet Gemarkung Gackenhof, Flur 12, Flurstück 13/1 aufzustellen.
- 2. Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde gem. § 3, Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und vom xx.xx.2025 bis einschl. xx.xx.2025 durchgeführt.
- 3. Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung fasste am xx.xx.2025 den Satzungsbeschluss.

Poppenhausen, den _____ Gemeindevorstand der Gemeinde
 - Helfrich -
 Bürgermeister

- 4. Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Poppenhausen, den _____ Gemeindevorstand der Gemeinde
 - Helfrich -
 Bürgermeister



GEMEINDE POPPENHAUSEN (WASSERKUPPE)
 ORTSTEIL RABENNEST

Ergänzungssatzung

Entwurf 01.02.2025

Wienröder Stadt Land Regional