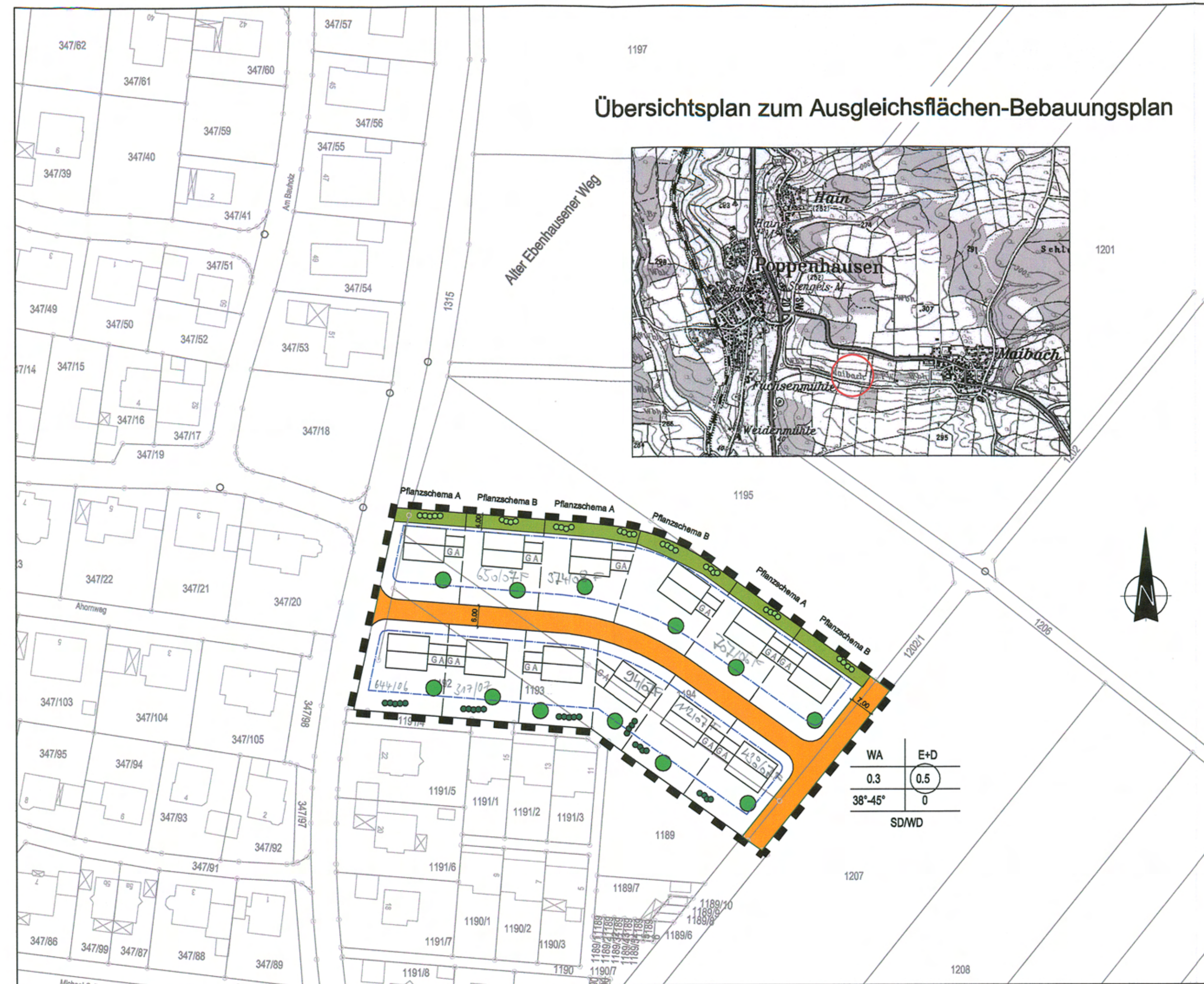
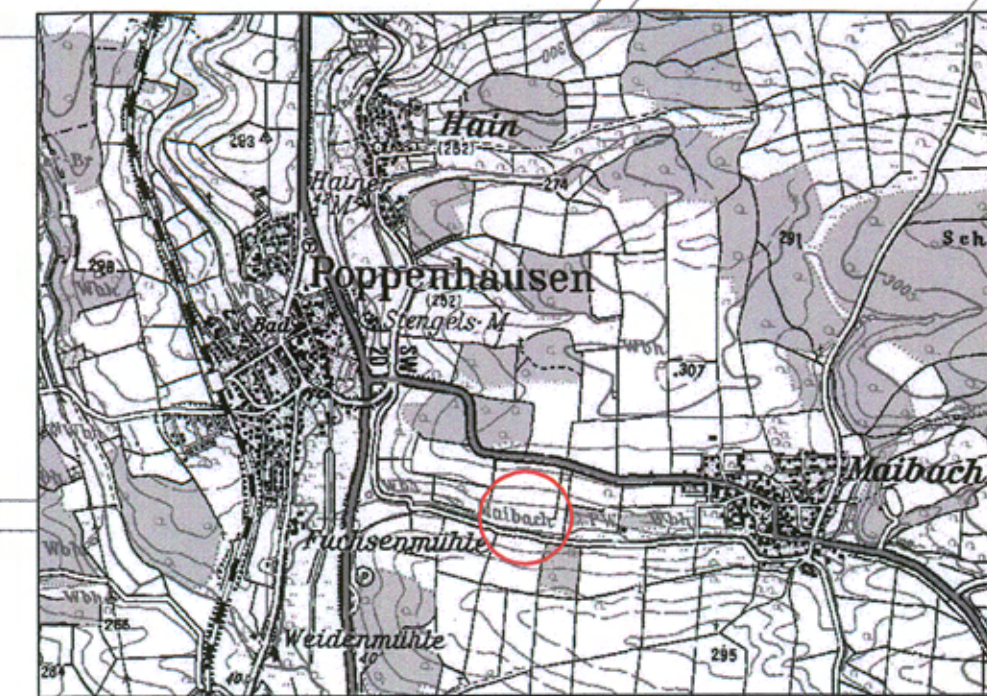


Übersichtsplan zum Ausgleichsflächen-Bebauungsplan



1.	Zeichnerische Festsetzungen								
1.1	Zeichnerische Festsetzungen der Bauleitplanung								
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO								
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes								
	Baugrenze								
0	offene Bauweise								
0,3	GRZ = Grundflächenzahl								
0,5	GFZ = Geschosflächenzahl								
	Straßenbegrenzungslinie								
	Straßenverkehrsfläche öffentlich								
38° - 45°	Dachneigung								
SD/WD	zulässig Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach								
E + D max.	maximale Zahl der Vollgeschosse Erdgeschoss, mit ausbaufähigem Dachgeschoss								
1.2	Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung								
	Privates Pflanzgebot für 2-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung gem. Ziffer 4.2 bis 4.4 der Textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)								
	Privates Pflanzgebot für Großbäume I. und II. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)								
	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit privatem Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) für eine 2-reihige landschaftliche Heckenpflanzung gem. Ziffer 4.3 und 4.4 der Textlichen Festsetzungen								
2.	Zeichenerklärung für die Hinweise								
	Vorhandene Gebäude								
	bestehende Grundstücksgrenze								
	Vorschlag für die Grundstücksteilung								
2981	Flurnummer								
	Höhenlinie								
	Vorschlag für die geplante Gebäudestellung, einschl. Garagenstandort (nicht zwingend)								
<table border="1"> <tr> <th>Allgemeines Wohngebiet</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschosflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td></td> </tr> </table>	Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	Dachneigung	Bauweise	Dachform		Erläuterung der Nutzungsschablone
Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse								
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl								
Dachneigung	Bauweise								
Dachform									

- Textliche Festsetzungen für die Bauleitplanung**
 - Das Baugebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Evtl. sich im Dachgeschoss ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
 - Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 Geschosflächenzahl (GFZ) 0,5
 - Die Anzahl der Wohneinheiten wird in den Wohngebäuden mit max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
 - Das Hauptdach ist als Satteldach/Walmdach oder Krüppelwalmdach auszuführen. Die Einbindung von Pultdächern in Teilbereichen als untergeordnete Dachfläche ist zulässig.
 - Für die Dacheindeckung im Baugebiet werden naturrote Ziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben.
 - Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Die Dachgauben sind je Dachseite einheitlich zu gestalten.
 - Die Wandhöhe wird mit max. 4,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, festgesetzt. (Wandhöhe = Maß von Erdanschnitt bis Oberkante Dachhaut gemessen an der Außenwand).
 - Die Höhe von Abgrabungen und Auffüllungen wird mit max. 0,50 m bezogen auf das vorhandene Gelände festgesetzt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
 - Konstruktive Widerlager sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Wand.
 - Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenanzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
 - Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Im Wohngebäude integrierte Garagen sind ebenfalls zulässig. Im Plangebiet ist für die Garagengebäude die gleiche Dachform und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes vorgeschrieben.
 - Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, der offenporig zu befestigen ist und straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
 - Die Befestigung von Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Wege, Zufahrten, Höfe und Stellplätze hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasen- oder Splittfüge, auszurichten.
 - Einfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m einschl. evtl. Sockel zulässig. Sie sind zu hinterpflanzen.

- Textliche Festsetzungen der Grünordnung**
 - Auf den privaten Grundstücken sind je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder je zwei Obstbäume als Hochstamm aus der Liste 7 zu pflanzen.
 - Bei den privaten Heckenpflanzungen (ohne Standortbindung) sind mind. 10% der Grundstücksfreifläche zu bepflanzen.
 - Die privaten Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Gehölzliste auszuführen (sh. Nr. 7).
 - Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes gemäß den qualifizierten Pflanzschemen A und B (Anlage 1 zum Bebauungsplan) vorzunehmen.
 - Die Ausgleichsflächen-Bebauungspläne mit den zugehörigen Pflanzplänen (Anlage 2a und 2b) zum Bebauungsplan vom 22.05.2006 sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Alter Ebenhäuser Weg“ der Gemeinde Poppenhausen vom 22.05.2006.
 - Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen in den Ausgleichsflächen-Bebauungsplänen der Gemeinde Poppenhausen vom 22.05.2006 werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes „Alter Ebenhäuser Weg“ im GT Kützberg zugeordnet (§9 Abs. 1a BauGB).
- Hinweise**
 - Das anfallende Dachflächenwasser sollte in Sammelbehältern (Zisternen) aufgefangen werden. Pro Grundstück sollte eine Zisterne von mindestens 2,5 m³ je 100 m² befestigte abgeschlossene Fläche mit Überlauf zum Abwasserkanal errichtet werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.
 - Beim Straßenbau könnten seitlich der Straßentrasse Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützkonstruktionen für den Straßenbau notwendig werden, die zu dulden sind.
 - Eine Einleitung des Grund-, Quell- oder Drainagewassers in die Kanalisation ist nicht zulässig. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, wird empfohlen die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden.
 - Grenzabstände gem. Art. 47 ff. AGBGB mind. 0,50 m für Bäume und Sträucher unter 2,00 m Höhe mind. 2,00 m für Bäume und Sträucher über 2,00 m Höhe
 - Auf DIN 1986 und die Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung wird hingewiesen.
 - Der Wasserdruck im Plangebiet wird ca. 6 bar betragen. Der Einbau von Druckminderanlagen wird empfohlen. Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird empfohlen.
 - Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- Nachrichtliche Übernahme**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 DSchG)

- Standortgerechte Gehölzarten**
 - Baumarten I. Ordnung:**
 - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 - Quercus petraea - Stieleiche
 - Quercus robur - Traubeneiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Baumarten II. Ordnung:**
 - Betula pendula - Sandbirke
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus Avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Pyrus communis - Wildbirne
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus torminalis - Elsbeere
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Sträucher:**
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Traubenholunder
 - Malus silvestris - Holzapfel
 - Salix caprea - Salweide
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - Obstsortenliste:**
 - Äpfel**
 Berner Rosenapfel, Blenheim Renette, Dantziger Kantapfel, Engelberger Erbschhofer, Findenwelder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzluiken, Goldparmane, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Mauzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bolnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterrambur
 - Birnen**
 Gute Graue, Katzenkopf, Mollbusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreich Weinbirne, Pastorenbirne, Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne
 - Sonstige Obstarten:**
 - Fränkische Hauszweitsche
 - Juglans regia (Walnuß)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus domestica (Speierling)

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Alter Ebenhäuser Weg“ einschließlich Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 03.05.2006 im Rathaus der Gemeinde Poppenhausen beschlossen.

Poppenhausen, den **07. Juli 2006**

Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **22. Mai 2006** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Poppenhausen, den **07. Juli 2006**

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Poppenhausen wurde am **14. Juli 2006** ortsblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Poppenhausen während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan an die Bürger (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Poppenhausen, **14. Juli 2006**

M = 1 : 1000

**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
"Alter Ebenhäuser Weg"
der Gemeinde Poppenhausen
im Gemeindeteil Kützberg**

Poppenhausen, 24.10.2005
überarbeitet: 23.01.2006
überarbeitet: 20.02.2006
überarbeitet: 22.05.2006

1. Bürgermeister

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur