



1. ZEICHENERKLÄRUNG

- 1.1 Für die Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Ausbaubreite, die als Pflasterflächen vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fußweg mit versickerungsgünstigem Belag (wassergebundene Decke)
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1 + D max. Anzahl der Vollgeschosse
 - SD Satteldach
 - 38°-48° Dachneigung
 - 64 Grundflächenzahl
 - 65 Geschoßflächenzahl
 - Öffentl. Straßenverkehrsfläche, die bereits ausgebaut ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - P** Öffentl. Straßenverkehrsfläche (besteh. Parkplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen (Wasser)) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Öffentl. Grünfläche mit Erhaltungsgebot für die besteh. Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentl. Grünflächen (Parkanlage mit zu erhaltender walddähnlichen Bestockung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Pflanzgebot für standortgebundene heimische Großbäume 1. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Privates Pflanzgebot für standortgerechte heimische Bäume
 - Best. Bäume und Sträucher mit Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher, Gehölzauswahl sh. 3,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlage (Wasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 1.2 Für die Hinweise**
- vorh. Wohngebäude
 - Best. Grundstücksgrenzen
 - vorh. Nebengebäude
 - 347 Flurstücksnummern
 - vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
 - vorh. Wasserleitung die aufgelassen wird
- 1.2.1** Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickersversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, wobei die Anträge von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu stellen sind. Das Auffangen von Oberflächenwasser (Dach- oder Hofflächenwasser) in Regenwasserbehälter (auch Zisternen genannt) zum Zwecke der Gartenbewässerung sollte im Baugebiet angestrebt werden.

- 1.3. Für die nachrichtlichen Übernahmen**
- 1.3.1** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer.-Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- Bestehende Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost (Telekom)

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1** Das Bauland ist festgesetzt als:
 ● Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2** Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3** Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 600 qm festgesetzt.
- 2.4** Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.
- 2.5** Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.6** Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Dachziegel vorgeschrieben.
- 2.7** Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.8** Die Gestaltung der Fassaden hat sich primär auf die ursprüngliche Fränkische Bauweise auszurichten. Nieder- und oberbayerische Stilelemente für Balkongeländer, Haustüren, Ortgangbretter o.ä. sowie Schützeisen sind nicht gestattet.
- 2.9** Für Fenster und Türen sind stehende Formate zwingend vorgeschrieben. Rund- bzw. segmentbogenförmige Fenster sind nicht erlaubt.
- 2.10** Die Gesamtfläche der Fenster sollte 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.11** Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppegauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer als 1/3 der Trauflänge sein.
- 2.12** Die gepl. Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß das Niveau des Erdgeschosses nicht höher als 1,00 m über dem nat. Gelände herausragt. In den Eingabepänen sind auf NN bezogene Höhenkoten einzutragen.
- 2.13** Garagen an seilt. Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich zulässig. Für sie werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. Aneinandergebaut Garagen sind so zu gestalten, daß die z. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten Garagen übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.
- 2.14** Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude in Form von Holzleggen und Gartengeräteräumen mit einer max. überbauten Fläche von 20 qm unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften (wie Einhaltung der Grenzabstände usw.) zulässig.
- 2.15** Im gesamten Baugebiet wird der Einbau von Spülkästen in den WCs zwingend vorgeschrieben. Diese sollten mit wassersparenden Armaturen, Zweidruck oder Wasserstoppsysteme ausgestattet sein.
- 2.16** Die Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.17** Flächenbefestigung
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen) auszurichten.
- 2.18** Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellersohle als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drän- oder Quellwasser in die Kanalisation. Bei Erkundung des Grundwasserstandes sollte berücksichtigt werden, daß das Grundwasserniveau natürlichen Schwankungen unterliegt. Deshalb sollte ein Sicherheitszuschlag von mind. 1 m auf den beobachteten Wasserstand gewählt werden.

- 3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung**
- 3.1** Auf privaten Grundstücken ist je 200 qm ungebauter Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.2** Die Einfriedungen sollten mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzt werden.
- 3.3** Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. Thuja oder fremdwirkende Gehölze, ist nicht zulässig.
- 3.4** Pflanzenauswahl:
 Soweit außer Obstgehölze auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, werden Gehölze aus nachfolgender Auswahl empfohlen:
 Baumpflanzungen 1. Ordnung:
 Betula pendula - Birke
 Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Tilia cordata - Winterlinde
- Baumarten 2. Ordnung:
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
- Straucharten:
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
 Crataegus oxycantha - zweigriffeliger Weißdorn
 Ligustrum - Liguster
 Rosa canina - Hundrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Prunus spinosa - Schlehe
- Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstbäume zulässig z.B. Apfel, Kirsche, Walnuß.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom **1.4.1992** bis **15. JAN 1993** im Rathaus in Poppenhausen öffentlich ausgelegt.

Poppenhausen, **20. JAN 1993**

z. Bürgermeister

Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **6. SEP 1993** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Poppenhausen, **27. SEP 1993**

z. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt weist im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 16 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, **28.10.1993**

Landratsamt
 T. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **12. Nov. 1993** durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde (Post aus Poppenhausen) ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Poppenhausen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung der Bebauungsplan inkraftgetreten. (§ 12 Satz 4 BauGB)

Poppenhausen, **12. November 1993**

z. Bürgermeister

GEMEINDE POPPENHAUSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT
TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGS-
PLÄNE "VOR DEM BAUHOLOZ" /
13. ÄNDERUNG U. "AM BAUHOLOZ" /
1. ÄNDERUNG IM GT. KÜTZBERG
M. ALER POSTPLATZ 1:1000

OERLENBACH, 09 09 1991
 UBERARBEITET, 15 11 1991
 UBERARBEITET, 25 05 1992
 UBERARBEITET, 02 11 1992
 UBERARBEITET, 08 02 1993

ARCHITECT
BY AK
 ARCHITETTURA
 43 184
 DEUTSCHER ARCHITECT
 M. PETTINELLA + PARTNER
 ARCHITETTURA
 0792 02 64 00 00
 0792 02 64 00 00
 TELEFON 02212485 + 588