



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauteilplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite, die als Pflasterflächen vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fußweg mit versickerungsgünstigem Belag
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (vorh. Fußweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 0 offene Bauweise
- 1+D max. Anzahl der Vollgeschosse eingeschossig + Dachgeschosß
- SD Satteldach
- 38°-48° Dachneigung
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschosflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

P Öffentl. Straßenverkehrsfläche (besteh. Parkplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- unterirdische Versorgungsanlagen (gepl. Kabeltrasse der UÜZ)

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

- Öffentl. Grünfläche (Parkanlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz) mit Waldähnlicher Bestockung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Straßenbegleitende Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebiet für standortgebundene heimische Großbäume I. Ordnung gem. Ziff. 4.1, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebiet für großkronige Laubbäume I. und II. Ordnung gem. Ziff. 4.1 und 4.2 ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebiet für standortgerechte landschaftliche Strauchhecken gem. Ziff. 3.4 mit Flächenbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhengichtlinien

- 1.3.1 Es wird darauf hingewiesen, daß das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 1263 in der Gemarkung Kützberg als Ausgleichsfläche für die infolge der Baugeländeaussweisung eintretenden Versiegelung bzw. den Wegfall der waldähnlichen Bestockung vorgesehen ist.
- 1.3.2 Die Grünbepflanzung ist so festzulegen, daß die Sicherheit der Versorgungskabel der Unterfränkischen Überlandzentrale eG, Lützelfeld, in jedem Fall gewährleistet ist.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).
- 1.4.2 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 1.4.3 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen sollte unver- schmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, versickert werden oder zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff, etc., oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen) mit Überläufen in die Kanalisation aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten. Für die Sammelbehälter werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 1,0 cm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird; 1,5 cm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn der Überlauf in die Kanalisation erfolgt.
- 1.4.4 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

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 Die gepl. Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über OK. Straße liegt.
- 2.5 Konstruktive Widertlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.6 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 2.8 Die Traufhöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude wird mit max. 3,50 m festgesetzt.
- 2.9 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.10 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel und Befondachsteine zugelassen.
- 2.11 Auf den geplanten Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgaubeln darf nicht größer sein als 1/3 der Traufhöhe. Die Einzelbreite der Dachgauben wird auf max. 1,50 m festgesetzt. Der Firstpunkt der Gaube muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe sein.
- 2.12 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 15 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 2.13 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.14 Für die Garagen- und Nebengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergelagerten Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage bzw. Nebengebäude die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage bzw. Nebengebäude übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.15 Die Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben. Grenzbegleitende Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 1,00 m erhalten.
- 2.16 Geländeveränderungen sind auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Höhe der Auffüllungen und Abgrabungen wird auf max. 1,00 m festgesetzt.
- 2.17 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE festgesetzt.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNDORNUNG

- 3.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten von über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.2 Pflanzenauswahl Die Pflanzangebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.
- 3.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken Die Qualitätsmerkmale der Pflanzungen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumstülpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzungen je 100 qm
 - × 2 Großgehölze II. Ordnung
3 x v. STU 12-14 cm Höhe 250-300 cm (Ziff. 4.1)
 - × 6 Heister I. und II. Ordnung
2 x v. Höhe 175-200 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)
 - × 90 Leichte Sträucher
1 x v. Höhe 70-90 cm (Ziff. 4.3)
Mindestgrößen für Baumpflanzungen
 - Hochstamm
3 x v. STU 16-18cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)
 - Größe der Obstgehölze
Hochstamm
2 x v. STU 8-10 cm (Ziff. 4.4)
- 3.4 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm Freifläche eine 1-2-reihige freiwachsende Hecke aus mind. 30 heimischen Laubgehölzen gem. Ziff. 3.3 zu pflanzen. Zusätzlich ist je 400 qm Freifläche ein heimischer Laubbaum I. Ordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 2 x v. STU 12-14 cm oder 2 hochstämmige Obstbäume gem. Ziff. 4 zu pflanzen.
- 3.5 Der vorh. Baumbestand ist zu erhalten, soweit er die Errichtung von Gebäuden nicht verhindert oder beeinträchtigt.
- 3.6 Flächenbefestigung Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, Kfz.-Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 3.7 Vollzugsfrist Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu vollziehen.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

- 4.1 Baumarten I. Ordnung
 - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Witla cordata - Winterlinde
 - Acer platanoides - Spitzahorn
- 4.2 Baumarten II. Ordnung
 - Betula pendula - Birke
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
- 4.3 Straucharten
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Hasel
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus avellana - Zweigigfelliger Weißdorn
 - Crataegus monogyna - Pfaffenhütchen
 - Euonymus europaeus - Liguster
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Rosa canina - Hundrose
 - Samolus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- 4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum I. Ordnung.

OBSTORTENLISTE

- 4.4.1 Apfel
Berner Rosenapfel, Blenheim Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbachshöfer, Findenwelder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber-, Roter Richard, Gewürzluiken, Goldparane, Hauxapfel, Jacob Fischer-, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheimscher Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Triener Weinapfel, Wiltshire, Winterambur
- 4.4.2 Birnen
Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, Nordhäuser Forellenbirne, frühe-, späte Oberösterreich Weinbirne, Pastorenbirne, Phillipsbirne, Schweizer Wasserbirne
- 4.4.3 Sonstige Obstarten
Fränkische Hauszweitsche
Walnuß - Junglans regia
Vogelkirsche - Prunus avium
Speierling - Sorbus domestica

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 16. NOV. 1998 bis 16. FEB. 1999 im Rathaus in Poppenhausen öffentlich ausgestellt.
Poppenhausen, 16. NOV. 1998
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16. NOV. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S 3 a f z u n g beschlossen.
Poppenhausen, 16. NOV. 1998
 1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes vom 16. NOV. 1998 durch den Gemeinderat ist am 20.11.1998 durch Veröffentlichung im Amtsblatt (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 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB n.F.).
Poppenhausen, 16. NOV. 1998
 1. Bürgermeister

GEMEINDE POPPENHAUSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT
ÄNDERUNG NR.3 DES BEBAUUNGSPLANES
AM BAUWOLZ
MIT INTEGRIERTER GRÜNDORNUNG
GT. KUETZBERG
M. 1:1000

ERLENBACH, 01.09.1997
ÜBERARBEITET, 15.12.1997
ÜBERARBEITET, 08.06.1998
ÜBERARBEITET, 09.11.1998

DER ARCHITEKT:
architekturbüro
michael pettinelli + partner
97712 erlenbach, tel. 097 25 11 23
telefax 097 25 11 23