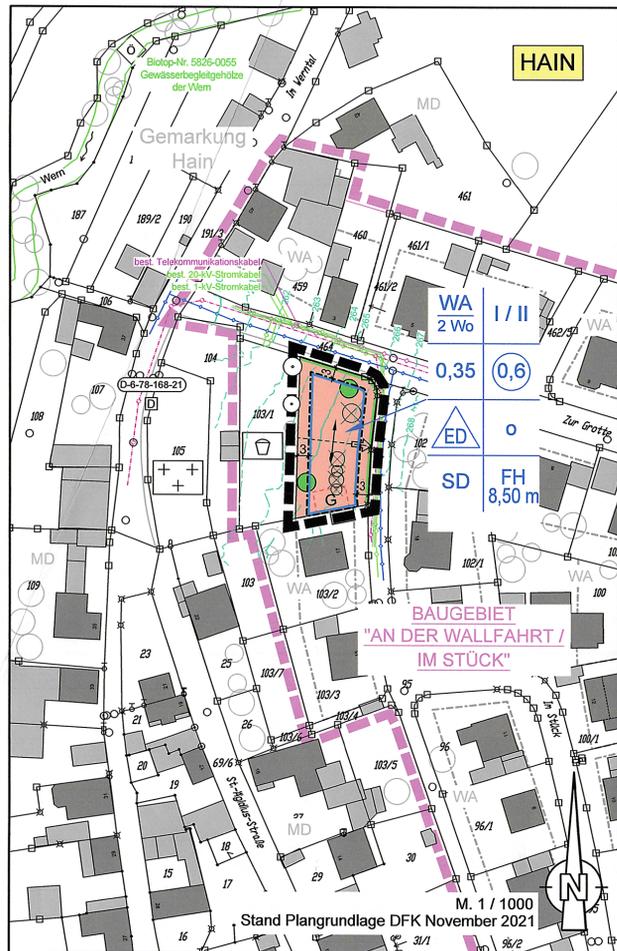


# PLANTEIL / SCHEMA



## Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



# PRÄAMBEL

## A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 770 m<sup>2</sup>
- 1.2 **2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beschränkt.

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 **0,6** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 2.2 **0,35** Grundflächenzahl
- 2.3 **I / II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
max. ein- und zweigeschossige Bauweise  
- Erd- mit Unter- und/oder Dachgeschoss (I+D, I+U, I+U+D)
- 2.3.1 Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- 2.4 **FH 8,50 m** Firsthöhe Gebäude ab OK. Fertigfußboden EG: max. 8,50 m  
Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,70 m über OK. Straßenrand der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.
- 2.4.1 Markierung der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße für Firsthöhe

## 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig
- 3.3 Baugrenze  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 500 m<sup>2</sup>

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## 5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Private Pflanzgebote  
5.1.1 Pro Baugrundstück sind, je 200 m Grundstücksfläche, ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist frei wählbar. Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- 5.1.2 **Pflanzenauswahl**  
Alle Anpflanzungen im Grundstücksbereich dürfen nur mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß beiliegender Auswahlliste vorgenommen werden (sh. Anhang Begründung).
- 5.2 **Freiflächengestaltung**  
Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Teile der privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.  
Auf den privaten Freiflächen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.

## 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes  
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 770 m<sup>2</sup>
- 6.2 **SD** zulässige Dachform für Hauptgebäude  
- Satteldach
- 6.3 zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude
- 6.4 **Abstandsflächen, Abstände**  
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- 6.5 Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 6.6 **Garagen und Stellplätze, Nebengebäude**  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.  
In Anwendung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO sind pro Wohnung mind. 1,5 Kfz-Stellplätze herzustellen.  
Als Dachform für Garagen und Nebengebäude ist Satteldach entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes, sowie Flach- und Pultdach bis zu einer Dachneigung von 7° zulässig. Ebenfalls zulässig sind Gründächer.
- 6.7 **Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.**
- 6.7.1 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 6 Abs. 7 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 9 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln bis zu 45° Dachneigung außer Betracht.
- 6.8 **Photovoltaik**  
Die Dachflächen der Haupt- und/oder Nebengebäude sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- 6.9 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
- 6.9.1 Baum- und Strauchrodung  
Sämtliche Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.
- 6.10 Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück", sowie der 1., 2. und 3. Änderungen des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück", in den jeweils gültigen Fassungen entfallen. Für die Bebauung des Grundstückes innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück" maßgebend.

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

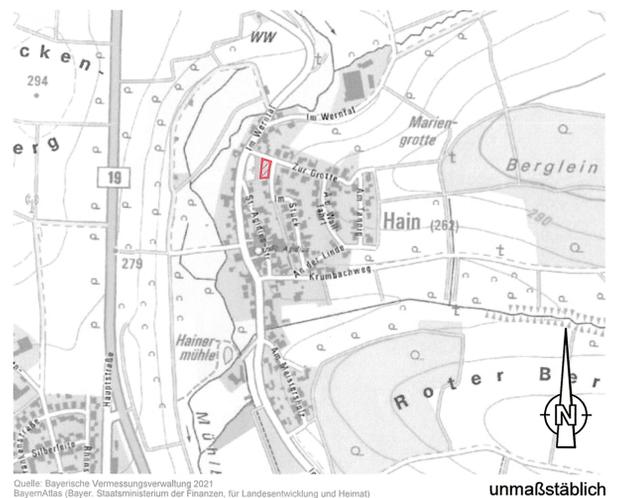
## C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Gebäudebestand
- 2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
- 3. Maßzahlen
- 4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 5. bestehende Nutzungen (Wege, etc.)
- 6. bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt/Im Stück", in seiner letzten Fassung
- 7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt/Im Stück" in seiner letzten Fassung
- 8. Spielplatz
- 9. Friedhof
- 10. Baudenkmal
- 10.1 Aktennummer Baudenkmal - Bildstock, syn. Bildsäule
- 11. bestehende unterirdische Hauptver- und -entsorgungsleitungen  
best. Rohrleitungen Mischwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Abwasserzweckverband Obere Wemtalgemeinden)
- 11.2 best. Wasserversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe)
- 11.3 best. Versorgungsleitungen Telekommunikation (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Deutsche Telekom Technik GmbH)
- 11.4 best. Versorgungskabel Strom (1- und 20-kV-Kabel) (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk)
- 12. **Bodendenkmalschutz**  
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.
- 13. Baumbestand (außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches)
- 14. zwingender Erhalt des Gehölzbestandes außerhalb des Geltungsbereiches (Feld- und Spitzahorn)  
Im Zuge der Baumaßnahmen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gehölze vorzusehen. Die DIN 18920 ist zu beachten.
- 15. Abgrenzung Biotopkartierung "Bayern Flachland"
- 16. Höhenschichtlinien in m ü. NNH (Bayer. Vermessungsverwaltung)

## D. Anlagen

- 1. Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigelegt:  
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

# ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



## Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER WALLFAHRT / IM STÜCK"**  
HAIN  
GEMEINDE POPPENHAUSEN, GEMEINDETEIL HAIN  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN



**POP PENHAUSEN**

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Poppenhausen hat in der Sitzung vom 13.12.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt/Im Stück" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Beschluss wurde am 25.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2022 hat in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2022 hat in der Zeit vom 25.11.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2023 bis 12.05.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.06.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt/Im Stück" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.06.2023 als Sitzung beschlossen.

Poppenhausen, den **17. Dez. 2024**  
*Ludwig Nitscher* (1. Bürgermeister) (Siegel)

Poppenhausen, den **17. Dez. 2024**  
*Ludwig Nitscher* (1. Bürgermeister) (Siegel)

Poppenhausen, den **17. Dez. 2024**  
*Ludwig Nitscher* (1. Bürgermeister) (Siegel)

**Ausfertigung**

PLANVERFASSER:  
*u. ch*

Aufgestellt: 14.02.2022 Geändert: 13.03.2023 Angepasst: 19.06.2023 M. 1 / 1000

**Bautechnik - Kirchner**  
Planungsbüro für Bauwesen  
Rathausstraße 4, 97716 Oertrichen  
mail@bautechnik-kirchner.de  
www.bautechnik-kirchner.de