



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

0.4 Grundflächenzahl

0.6 Geschoßflächenzahl

Öffentl. Straßenverkehrsfläche, die bereits ausgebaut ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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 waldähnlichen 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, Ortgangsbretter o.ä. sowie Schnitzereien 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 Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer als 1/3 der Traufhöhe 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 die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. Aneinandergebauten Garagen sind so zu gestalten, daß die 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 Holzleiten und Gartengeräteraum 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 WC's 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, Schotterterrassen) auszurichten.
- 2.18 Den Bauherren 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 unbebauter 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 14. Okt. 1992 bis 15. JAN. 1993 im Rathaus in Poppenhausen öffentlich ausgelegt.

20. JAN. 1993
Poppenhausen, ...
Bürgermeister

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

27. SEP. 1993
Poppenhausen, ...
Bürgermeister

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

Schweinfurt, 28.10.1993
Landesamt
L.A.

Strobel, ...
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens 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 ist der Bebauungsplan inkraftgetreten. (§ 12 Satz 4 BauGB)

Poppenhausen, 12. November 1993
Bürgermeister

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

DERLENBACH, 09.09.1991
ÜBERARBEITET, 15.11.1991
ÜBERARBEITET, 25.05.1992
ÜBERARBEITET, 02.11.1992
ÜBERARBEITET, 08.02.1993

ARCHITEKT
BY AK
ARCHITECTUR U. INGENIEURWESEN
43184
DEUTSCHER ARCHITEKT
M. PETTINELLA + PARTNER
ARCHITECTUR U. INGENIEURWESEN
0795 0312-0 (LÖSCH) 0795 0312-5
TELEFON 0795 0312-5