



- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung**
1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs
 2. Abstandsflächenregelungen
 - 2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BauBO sind einzuhalten.
 3. Art der baulichen Nutzung
 - 3.1 WA (WA1/WA2) Das Planungsgebiet wird festgesetzt als eigenes Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauVO.
 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauVO. Zugewiesen sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - 4.3.2 Hauptbau
 - 4.4.1 WA 1 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebautes Untergeschoss. Sitten-, Wohn- und Krüppelwiesendach, Dachneigung 35° - 45°, GRZ = 0,35, GFZ = 0,55. Die Höhe der freistehenden Außenwand darf max. 4,50 m ab Rohbaubauhöhe des Erdgeschossfußbodens betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Baupunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - 4.4.2 WA 2 Zugewiesen sind Wohn- und zweigeschossige Bauweise. ein- oder zweigeschossige Bauweise, ein- oder zweigeschossige Dach- und Untergeschoss. Sitten-, Wohn- und Krüppelwiesendach, Dachneigung 35° - 45°, GRZ = 0,35, GFZ = 0,55. Die Höhe der freistehenden Außenwand darf max. 4,50 m ab Rohbaubauhöhe des Erdgeschossfußbodens betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Baupunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - 4.4.3 oder Ein-, Obergeschoss und ausgebautes Dach- und Untergeschoss. Sitten-, Wohn-, Zeit-, Sied-, Wohn- und Tennisdach, Dachneigung 35° - 45°, GRZ = 0,35, GFZ = 0,55. Die Höhe der freistehenden Außenwand darf max. 4,50 m ab Rohbaubauhöhe des Erdgeschossfußbodens betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Baupunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 4.4.4 oder Ein-, Obergeschoss und ausgebautes Dach- und Untergeschoss. Sitten-, Wohn-, Zeit-, Sied-, Wohn- und Tennisdach, Dachneigung 35° - 45°, GRZ = 0,35, GFZ = 0,55. Die Höhe der freistehenden Außenwand darf max. 4,50 m ab Rohbaubauhöhe des Erdgeschossfußbodens betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Baupunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 4.5 Dach- und Untergeschoss, die nach der BauBO Vollgeschosse sind, haben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse über Beschrift.
- 4.6 Im Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4.7 Die Freizeithöhe ist mit maximal 6,00 m zulässig. Als Maß gilt die jeweilige Höhe ab Rohbaubauhöhe des Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
- 4.8 Hauptgebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, müssen mindestens 1,00 m ab Rohbaubauhöhe des Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut voneinander getrennt sein. Das zweite getrennte oder aneinandergestellte Gebäude gibt die Gestaltung vor.
- 4.9 Zugewiesen sind Zweckgebäude, stehende oder schwebende, die Länge aller Dachbauten zusammen darf nicht mehr als 1/2 der Traufhöhe erheben.
5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten
 - 5.1 Vorgeplante Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude.
 - 5.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebengebäuden und Nebenräumen sind zugewiesen:
 - 5.2.1 Sitten-, Wohn-, Krüppelwiesendach, Zeit- und Flachdächer, deren Dachneigung in die des Hauptgebäudes auf der jeweiligen Grundstücksgrenze angeschlossen ist.
 - 5.2.2 Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5 m, vor offenen Garagen mit mind. 3 m einzuhalten.
 - 5.3 Neben Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, müssen sie mindestens die gleiche Dachform und Dachneigung haben. Die zuerst geneigte(n) oder einseitig(n) geneigte(n), Nebenräume oder Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude darf in diesem Fall von der des Hauptgebäudes abweichen.
 - 5.4 Neben jeweils eine offene und eine geschlossene Garage bzw. Nebenräume und Nebengebäude entlang von Grundstücksgrenzen direkt aneinander gebaut, ist zugewiesen, dass sie unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben dürfen.
 - 5.5 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (gegebenfalls in Form von Garagen) zu schaffen.
 - 5.6 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zulässig. Im Wohngebäude integrierte Garagen sind ebenfalls zulässig. Für die Garagegebäude ist die gleiche Dachform und Dachneigung wie die des Hauptgebäudes vorgeschrieben. Soweit geneigte Garagen sind die Vorrichtung der jeweiligen Neigung über Garagen in der jeweiligen Bauweise mit der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Länge der Garage im Mittel mit 28 Metern für Garagen eingeteilt wird, die Länge des Garagegebäudes max. 8,00 m und die Wandhöhe über dem Erdgeschossfußboden max. 3,00 m beträgt.
 - 5.7 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dachneigungen haben.
6. Zulässige Ausführung der Gebäude
 - 6.1 Konstruktive Wintergärten, Kleingärten sind zu errichten, doch gemessen an der Außenhöhe der Außenwand das maximale Maß von Oberkante Baudecke bis Unterkante Spornen max. 1,0 m beträgt.
7. Gebäudeeinstellungen
 - 7.1 Für die Gebäudeeinstellung gilt, dass die Rohbaubauhöhe des Erdgeschossfußbodens maximal 0,20 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaufstellung sein darf.
 - 7.2 Die Höhe von Abgrabungen und Auffüllungen wird mit max. 0,75 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, festgesetzt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.
8. Einfriedungen
 - 8.1 Neben Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen zugewiesen, dürfen sie einseitig höchstens max. 1,0 m hoch sein oder die gesamte Zäune aus Holzelementen angelegt sein. Eine öffentliche Flächen sind mindestens 1,00 m unterlegt.
- B) Hinweise für die bauliche Ordnung**
1. Bestehende und vorkommende Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeplante Grundstücksgrenzen
 3. Grundstücke- und Flurnummern
 4. Vorhandene Gebäude
 5. vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen
 6. Höhenlinien
 7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dröbrögen
 - 7.1 Schutz vor Grundwasser: Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Geländeoberfläche liegen, sind die Maßnahmen durch geeignete Maßnahmen, z.B. wasserichte Wänden zu schützen. Grundwasseruntersuchungen von 0,50 m sollen dabei berücksichtigt werden. Das Abfließen von Grund-, Oberflächen- oder Regenwasser in die Kolkstellen ist nicht zulässig.
 - 7.2 Unversmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Nutzung in Hausputz und Gärten in Sommerbädern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mäusen, offenen Erdbecken, Regen- oder Regenwasser) mit Überläufen zu den Sommerbädern aufgeführt werden.
 - 7.3 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit spitzigen Stoffen in Berührung kommen kann (Feinstplättchen, etc.) sind Leinwandspaltabschleifer einzubauen.
 - 7.4 Dröbrögen Vorhandene Dröbrögen oder Hausdröbrögen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angenehme Dröbrögen sind im Bereich der Baugebäude im Arbelstrom zu beseitigen und weiter zusammenzufassen.
 - 7.5 Brunnen Für die Brunnen, die beabsichtigt für die Gartenbewässerung oder Wärmepumpen genutzt werden, ist eine maximale Tiefe von 20 m erlaubt.
 8. Denkmalschutz
 - 8.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bauschuttresten, Bestandsurkunden und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne unvernünftige Zögern der Abstellung für Vor- und Frühgeschichte der Bayer. Landesbehörde für Denkmalpflege, Kulturbau, Archäologie und/oder dem Landesamt für Denkmalpflege als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.
 - 8.2 Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufzufundene Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu besetzen.
 9. Straßenverkehrsflächen geplant
 - 9.1 Vorgeplante Fahrbahnverhältnisse
 - 8.0 m
 - 6.0 m
 - 4.0 m
 - 9.2 8.0 m
 - 9.3 6.0 m
 - 9.4 4.0 m
 10. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:
 - 10.1 Bei jeder Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgezielt werden, wobei Material aus nachstehender Vorkaufsliste Verwendung finden sollten:
 - Natursteine, Klinker, wasserundurchlässige Decken, Schottersteine, Betonsteine oder -platten.
- C) Festsetzungen für die Grünordnung**
1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauOB
 - 1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauOB mit Pflanzenausstattung
 - 1.1.1 Zweckbestimmung "Ordnungsgrünung"
 - 1.1.2 Zweckbestimmung "Innenbegrünung"
 2. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauOB
 - 2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und Entwertung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB (hier: Ausgleichsflächen)
 - 2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbauplanes "Am Berglein II" mit 2. Änderung des Bauplanes "Am Berglein II" im Ortsteil Poppenhausen festgesetzt sind.
 - 2.2.1 Ausgleichsfläche A1, die im Geltungsbereich des Bauplanes "Am Berglein II" mit 2. Änderung des Bauplanes "Am Berglein II" im Ortsteil Poppenhausen festgesetzt sind.
 - A1: Ordnungsgrünung des Bauplanes Die Flächen und Maßnahmen sind die Anlagen 3.1.1 bis 3.1.3 der Begründung der Grünordnungsplanung, rechtsverbindlicher Bestandteil des Bauplanes "Am Berglein II" mit 2. Änderung des Bauplanes "Am Berglein II".
 - Ziele:
 - Handlung der Grünflächen
 - Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
 - Entdeckung von ortstypischen, extensiv genutzten Grün- und Kriechpflanzen
 - Pflanzung von 3-4-reihigen landschaftstypischen Hecken (s. Pflanzenausstattung)
 - Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen
 - Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Grün- und Kriechpflanzen
 - 2.2.2 Ausgleichsfläche A2 im Ortsteil Hohl wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriffsbauplan "Am Berglein II" mit 2. Änderung des Bauplanes "Am Berglein II" im Ortsteil Poppenhausen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB zugewiesen.
 - A2: Flur-Nr. 550 (Teilfläche Gmüggel)
 - Ziele:
 - "Lebensraum T" Brüche ortstypische, waldähnliche Ansoh auf steilen Abhängen
 - Mölichkeiten:
 - Umbruch der vorhandenen Weidenfläche
 - Neuanbau mit Saatgutmischung "Lebensraum T"
 - Ziele:
 - Artenreiches Extensivgrünland
 - 2.2.3 Ausgleichsfläche A3 im Ortsteil Molsch wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriffsbauplan "Am Berglein II" mit 2. Änderung des Bauplanes "Am Berglein II" im Ortsteil Poppenhausen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOB zugewiesen.
 - Ziele:
 - Naturnaher Gestaltung des Wasserlaufes
 - naturnahe Gestaltung des Quellwasserlaufes in Richtung Westen mit schrägen Böden
 - Umbruch/Anlage eines neuen Anteils von Flußuferzonen durch Bodenrognung
 - Mölichkeiten:
 - Umbruch der vorhandenen Fläche
 - Neuanbau mit Saatgutmischung RSM 8.1 für Blotflächen, ortstypisches Extensivgrünland, V. 1
 - Ziele:
 - Erweiterung des Gehölzbestandes mit Arten der Weidenzone
 3. Private Grundstücke:
 - 3.1 Anliegerstraßen: größerer Laubbau I./II. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stützmaß und Arten nach Anlage 4 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H) 3 x verpflanzt (3x), Stammumfang (STU) 18-18 cm
 - 3.2 Anliegerstraßen: größerer Laubbau I./II. Ordnung, mit Standortbindung, Bindung nach Stützmaß und Arten nach Anlage 4 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laubbau (H) 3 x verpflanzt (3x), Stammumfang (STU) 12-14 cm
 - 3.3 Öffentliche Hecken (3-4-reihig), mit Festsetzung der Mindestanzahl (Über 3-4 Arten gemäß Anlage 4 der Begründung der Grünordnung, Pflanzung von heimischen Sträuchern (V) 2 x verpflanzt (2x), (50-100 cm), Hecken (H) 2 x verpflanzt (2x), (175-200 cm), Hochstämmiger Baum (H) 3 x verpflanzt (3x), Stammumfang (STU) 12-14 cm
 - 3.4 Private Grundstücke: größerer Laubbau I./II. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stützmaß und Arten gemäß Anlage 4 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laubbau (H) 3 x verpflanzt (3x), Stammumfang (STU) 12-14 cm
 - 3.5 größerer Laubbau I./II. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stützmaß und Arten gemäß Anlage 4 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laubbau (H) 3 x verpflanzt (3x), Stammumfang (STU) 12-14 cm
 4. Erhalt / Sicherung vorhandener Bäume
 5. Ausgleichsmaßnahmen: Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erprobung abzuschließen.
 6. Pflanzpflichten:
 - 6.1 Pflanzauflage: Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Vorbekanntungen für Baumausstattungen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - 6.2 Pflanzauflage und Mischbaum: Pflanzauflage und Mischbaum ist ausreichender Mischbaum (min. 6 m Baumhöhe) oder Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen.
 - 6.3 Pflanzauflage für festgesetzte Pflanzungen: Pflanzauflage für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standorttypischen und angepassten Gehölzarten gemäß der Ausweitung der Anlage 4 der Begründung zur Grünordnung.
 - 6.4 Verjüngung - Grünflächenanteil: Bei der Verjüngung und Gestaltung der Freizeithöfe ist der Neuanbauanteil auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
 7. Hinweise durch Text:
 - 7.1 Erhalten / Sicherung vorhandener Bäume: Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut/Pflanzmaterial heimischer Wildarten) geerntete Samen zu verwenden.
- Verfahrensmerkmale**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2007 die Aufstellung des Bauplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2007 öffentlich bekanntgemacht.
 2. Die Befreiung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauOB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für die Errichtung des Bauplanes wurde am 15.10.2007 öffentlich ausgesprochen.
 3. Der Entwurf des Bauplanes in der Fassung vom 30.07.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 10.08.2007 bis 11.10.2007 öffentlich ausgestellt.
 4. Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.10.2007 den Bauplan gemäß § 10 BauOB in der Fassung vom 15.10.2007 in der Sitzung beschlossen.
 5. Der Satzungsbeschluss wurde am 1. Dez. 2007 bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bauplan mit Begründung zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung Poppenhausen während der Dienstzeiten eingesehen werden kann, wobei er auch eingesehen werden kann, ohne dass er eingesehen werden muss (§ 10 Satz 4 BauOB).
- Poppenhausen, den 1. Dez. 2007
GEMEINDE POPPENHAUSEN
Stattl. 1. Bürgermeister