



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Offenl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn des Grün- und Parkstreifens, des Gehweges sowie des Mehrzweckstreifens. Der Grün- und Parkstreifen darf durch eine max. 6,00 m breite Ein- und Ausfahrt je Grundstück unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Der Mehrzweckstreifen dient als Ausweichmöglichkeit bei Begegnungsverkehr.
- Offenl. Straßenverkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen in Pflasterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßbegrenzungslinie — Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude)
- WA1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude)
- WA2** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude)
- o offene Bauweise
- 1+0 eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschöß
- 2+0 zweigeschossig und ausbaufähiges Dachgeschöß
- 50 Satteldach
- 30° Dachneigung
- 54 Grundflächenzahl
- 18 Geschößflächenzahl
- Grundstücke mit Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gem. Ziff. 2.17
- Zwingende Ein- und Ausfahrt für Garagen und Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- P** Offenl. Straßenverkehrsfläche (Parkfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses (Regenrückhaltebecken mit Insekt- und Flachwasserzonen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Offenl. Straßenverkehrsfläche (Erdweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Führung künftiger Entwässerungsleitungen (Kanalisation)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

1.2 Grüngeplante Festsetzungen

- Offenl. Grünfläche (Parkanlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Offenl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Offenl. Grünfläche (Innenbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Offenl. Grünflächen (Kinderspielfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Offenl. Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Offenl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume I. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl gem. Ziff. 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Offenl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume II. Ordnung, ohne Standortbindung gem. Ziff. 4.1 und 4.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Offenl. Pflanzgebot für Obstbäume gem. Ziff. 4.4
- Privates Pflanzgebot für 1- bis 2-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung, gem. Ziff. 4.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung gem. Ziff. 4.1 ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bestehende Bäume, die im Zuge der Erschließung zu roden sind
- Privates Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume, Bindung nach Standort und Stückzahl, gem. Ziff. 4.4 und Ziff. 3.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Offenl. Pflanzgebot für eine 2- bis 5-reihige landschaftliche Heckenpflanzung gem. Ziff. 3.13 als Ergänzungspflanzung zu der auf dem Grundstück FLNr. 1460 (Deutsche Bahn AG) vorhandene Bestockung

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Höhenschichtlinien
- 1.3.1 Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- 1.3.2 Um Schäden an den Gasleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH bzw. Gefahren für Dritte zu vermeiden, sind Aufgrabungen, Straßenbaumaßnahmen sowie die Verlegung von anderen Versorgungsleitungen im Bereich dieser Leitungen nur nach Rücksprache durchzuführen (zuständige KGN-Betriebsstelle Münstertal).
- 1.3.3 Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu den Gasleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH gepflanzt werden bzw. es sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Versorgungsleitungen zu treffen.
- 1.3.4 Die Einmessung in das Ortsnetz Poppenhausen erfolgt über den Wasserzählerkasten Poppenhausen aus den Leitungen Ellingshausen bzw. Kützbarg. Zur Druckbegrenzung bzw. Druckstabilisierung erfolgt die Einmessung über ein Druckminderventil. Einstilldruck 315 m üNN. Das heißt der vorhandene Ruhedruck liegt bei 3,0 bis 4,0 bar. Bei Spitzenbelastung kann der Druck auf ca. 2,0 bar absinken.
- 1.3.5 Der Einbau von Spülkästen ist notwendig. Die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
- 1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen
- Vorhandene Wasserleitung der RMG
- Vorhandene Gasleitung der Ferngas Nordbayern GmbH
- 1.4.1 Wer tieferen Grundwasserstand aufweist ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DStGH). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DStGH).
- 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 verschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, versickert werden oder zur Regenwasserentwässerung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mäulken, offene Erdbecken, Riegeln) mit Überläufen zum Regenwasserkanal aufzufangen 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 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird; 1,5 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn der Überlauf in die Kanalisation erfolgt.
- 1.4.4 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Der Betrieb von Waschlätzen, bei denen übliche Abwasser anfallen können, sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 1.4.5 Dränanlagen
- Vorhandene Dränstränge landwirtschaftlicher Art dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugruben im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- 1.4.6 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur kann eine zeitweilige Immissionsbelastung (z.B. Geruch, Staub, usw.) für die angrenzende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als:
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet (WA 1) und 2) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude im WA mit max. 6 WE, im WA2 mit max. 6 WE und im übrigen WA Gebiet mit max. 2 WE festgesetzt.
- 2.3 Für das Baugelände wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 500 qm festgesetzt.
- 2.5 Die gepl. Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über OK. -Straße liegt.
- 2.6 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.7 Evtl. sich im Dachgeschöß ergebende Vollgeschosse bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.8 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 2.9 Die Traufhöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude wird mit max. 3,50 m, die der geplanten zweigeschossigen Gebäude mit max. 6,00 m festgesetzt.
- 2.10 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedackter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.11 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel und Betondachsteine zugelassen.
- 2.12 Auf den geplanten Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schräppaggen zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgaube darf nicht größer sein als 1/3 der Traufbreite. Die Einzelbreite der Dachgaube wird auf max. 1,50 m festgesetzt. Der Firstpunkt der Gaube muß mind. 1,00 m unter der Haupttraufhöhe sein.

- 2.13 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 2.14 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.15 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleich Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergrenzenden Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.16 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.
- 2.17 In den mit Schraffur gekennzeichneten Grundstücken müssen die Schrägen jeweils mind. 1 Fenster in der von der Bahnlinie abgewandten Seite besitzen (Richtung Westen). Die Fenster der Schrägfassade in der Nord-, Süd- und Ostseite müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 35 dB (A) (Schallschutzklasse 3) besitzen.
- 2.18 Die Kellerschosse sind als wasserdicke Wannen auszuführen, falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt. Bei der Entscheidung, Kellerschosse als wasserdicke Wannen auszubilden, ist eine Grundwasserschwankung von mind. 1,0 m zu berücksichtigen.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich.
- 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.1.2 Pflanzensauswahl 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.
- 3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema anzugeben. 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 16-18 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)
 - Größe der Obstgehölze Hochstamm 2 x v. STU 8-10 cm (Ziff. 4.4)
- 3.1.4 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm Freifläche auf einer Breite von 3-4 m eine 1-2-reihige freiwachsende Hecke aus mind. 30 heimischen Laubgehölzen gem. Ziff. 3.1.3 bzw. gem. Pflanzschema 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.
- 3.1.5 Flächenbestimmung bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versorgungsgrad 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.
- 3.1.6 Vollzugsfrist Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu vollziehen und nachzuweisen.
- 3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentl. und private Grünflächen
- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung Die nicht mit Gehölzen begrünzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopspragenden Pflege unterliegen wird.
- 3.2.2 Ortsrandbegrünung Zur freien Landschaft hin ist die vorhandene landschaftliche Heckenpflanzung zu erhalten bzw. die partiellen Heckenlücken zu ergänzen. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von ca. 10,00 m Obstbäume als vorläufiger Ortsrand zu pflanzen.
- 3.2.3 Pflanzgebote mit Einschränkungen Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnhöhe sind auszuschließen. Pflanzungen sind entsprechend der endgültigen Wuchshöhe zum Gleis hin abgestuft anzuordnen (Abstand zum Gleis bzw. zu den Bahnanlagen größer als die Endwuchshöhe).

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- 4.1 Baumarten I. Ordnung
 - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia 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 Harttriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus oxyacantha - Zweigfingiger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhutchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sambucus 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. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.
- OBSTSORTENLISTE
- 4.4.1 Apfel
 - Berner Rosenapfel, Blenheim Renette, Danziger Kantapfel, Engländer, Erbachshöfer, Finkenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber, Roter, Richard, Gewürzäpfel, Goldparäne, Hausapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Mauzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterambur
- 4.4.2 Birnen
 - Gute Graue, Katzenkopf, Mollbusch, Nordhäuser Forellenbirne, frühe-, späte Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne
- 4.4.3 Sonstige Obstarten
 - Fränkische Hauszweitsche
 - Walnuß - Juglans regia
 - Vogelkirsche - Prunus avium
 - Speierling - Sorbus domestica

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 21. Juli 1997 bis zum 22. Aug. 1997 im Rathaus der Gemeinde Poppenhausen öffentlich ausgestellt.

Poppenhausen, 18. Sep. 1997

Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18. Sep. 1997 den Bebauungsplan gem § 10 BauGB beschlossen.

Poppenhausen, 18. Sep. 1997

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB neu nicht geltend.

Schweinfurt, 09.01.1998

Landratsamt Schweinfurt

H a h n, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 23. Jan. 1998 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde -Post aus Poppenhausen- ortsbüchlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß die Bebauungspläne mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Poppenhausen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten werden. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß der Betroffene auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Poppenhausen, 23. Jan. 1998

1. Bürgermeister

GEMEINDE POPPENHAUSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT
DEBAUUNGSPLAN
AM BERGLEIN III
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. POPPENHAUSEN M. 1 : 1000

DER ARCHITECT
BYAK
DER ARCHITECT
MICHAEL GÜTTENHAUS + PARTNER
92712 OBERLEIBACH BERGSTRASSE 5
TELEFON 09372 7805

DER ARCHITECT
BYAK
DER ARCHITECT
MICHAEL GÜTTENHAUS + PARTNER
92712 OBERLEIBACH BERGSTRASSE 5
TELEFON 09372 7805