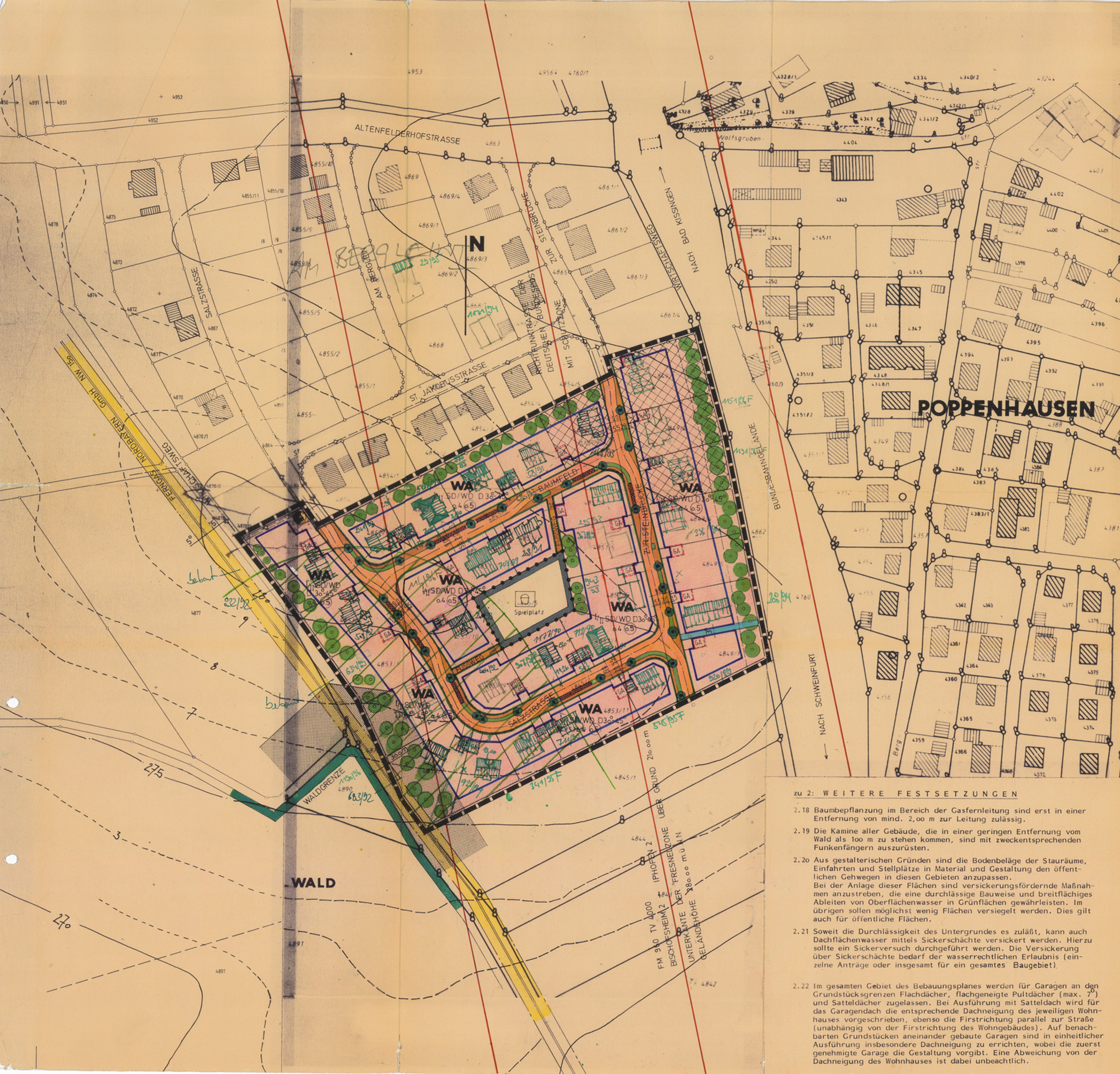




- zu 2: WEITERE FESTSETZUNGEN**
- 2.18 Baumbepflanzung im Bereich der Gasfernleitung sind erst in einer Entfernung von mind. 2,00 m zur Leitung zulässig.
- 2.19 Die Kamine aller Gebäude, die in einer geringen Entfernung vom Wald als 100 m zu stehen kommen, sind mit zweckentsprechenden Funkenfängern auszurüsten.
- 2.20 Aus gestalterischen Gründen sind die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze in Material und Gestaltung den öffentlichen Gehwegen in diesen Gebieten anzupassen. Bei der Anlage dieser Flächen sind versickerungsfördernde Maßnahmen anzustreben, die eine durchlässige Bauweise und breiﬂächiges Abbleiten von Oberflächenwasser in Grünflächen gewährleisten. Im übrigen sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Dies gilt auch für öffentliche Flächen.
- 2.21 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächte versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (einzelne Anträge oder insgesamt für ein gesamtes Baugebiet).
- 2.22 Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes werden für Garagen an den Grundstücksgrenzen Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer (max. 7°) und Satteldächer zugelassen. Bei Ausführung mit Satteldach wird für das Garagendach die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben, ebenso die Firstrichtung parallel zur Straße (unabhängig von der Firstrichtung des Wohngebäudes). Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in einheitlicher Ausführung insbesondere Dachneigung zu errichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt. Eine Abweichung von der Dachneigung des Wohnhauses ist dabei unbeachtlich.

1. ZEICHENERKLÄRUNG

- 1.1 Für die Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, des Grün- bzw. Parkstreifens und der Gehwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte Bäume (Bindung nach Standort u. Stückzahl) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Privates Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Öffentl. Grünfläche (Spielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Standort der gepl. Garagen (zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Wahlweise je nach den topographischen Verhältnissen sind eingeschossige Häuser bzw. Häuser in Hangbauweise zulässig
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (0,4) Geschößflächenzahl (0,5)
 - Dachneigung (D 30°-45°) Satteldach/Walmdach (SD/WD)
 - Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost mit Schutzzone
 - Führung unterirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.2 Für die Hinweise**
- Vorh. Wohngebäude
 - Vorh. Nebengebäude
 - Bundesbahngelände
 - Besteh. Grundstücksgrenzen
 - Höhenschichtlinien
 - Flurstücksnummern
- 1.2.1** Den Bauherren werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drän- oder Quellwasser in die Kanalisation.

- 1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen**
- Waldgrenze
 - Schutzstreifen für den Fallbereich der Bäume
 - 100 m Zone
- 1.3.1** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- 1.3.2** Wer in einer Entfernung von weniger als 100 m vom Wald eine Feuerstätte errichten oder betreiben will, bedarf der Erlaubnis der Kreisverwaltungsbehörden. Diese Erlaubnis kann mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zur Verhütung von Waldbränden erforderlich ist (Art. 17 BayWaldG).
- 1.3.3** Auf die Beachtung der Anweisung zum Schutz unterirdischer Kableitungen der UWW AG wird hingewiesen.
- Unterirdische Versorgungsleitung (Elektrizität)

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Die Festsetzungen des vom LRA mit Bescheid vom 23.07.1986, Nr. 5.3-610-17/6 genehmigten BBPlanes "Am Berglein II" werden mit diesem BBPlan aufgehoben.
- 2.2 Das Bauland ist festgelegt als:
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- 2.3 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 40° in untergeordneter Art und Ausführung gestattet.
- 2.5 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.6 Für die Einfriedung der Grundstücke werden Holzstaketenzäune vorgeschrieben. Diese dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.7 Für sämtl. Wohngebäude werden wahlweise Walm- bzw. Satteldächer zugelassen.
- 2.8 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten, welcher strassenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.9 Im gesamten Baugebiet ist der Einbau von Spülkästen in den WC's und Bädern zwingend vorgeschrieben. Diese sollen mit Spartasten ausgestattet werden.
- 2.10 Für die Regelung der Abstandsflächen ist die BayBO in der jeweiligen gültigen Fassung maßgebend.
- 2.11 Die Bepflanzung der Gärten ist mit bodenständigen heimischen Gehölzarten einschl. Obstbäume und Beerensträucher vorzunehmen.
- 2.12 Der auf den Grundstücken vorh. Pflanzenbestand (Bäume, Sträucher) ist zu erhalten, sofern er nicht im Baufeld steht oder bei der Bebauung hinderlich ist.
- 2.13 Es wird empfohlen je 200 qm Gartenfläche mind. 1 großkronigen Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen und die Gehölze aus dem vorh. Bestand zu erhalten.
- 2.14 Entlang des landwirt. genutzten Grundstücks Flur-Nr. 4845 sind die Einfriedungen um 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen.
- 2.15 Für die Dacheindeckung der gepl. Wohn- und Nebengebäude sind rot- bzw. rotbraune Dachziegel zu verwenden.
- 2.16 Die im nordöstlichen Bereich des Baugebietes gepl. Gebäude (im Plan durch Schraffur kenntlich gemacht) sind so baulich zu orientieren, daß die Außenfenster der schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht in Richtung Norden oder Osten zeigen.
- 2.17 An der Planungsgebietsgrenze zur Bundesbahn hin ist eine mind. 10 m breite dichte Bepflanzung (gute Schalldämmung mit Tanne, Fichte, Douglasie oder auch Eiche und Roteiche optimal in Ergänzung mit Sträuchern, Brombeeren und a. Gestrüpp) für die nicht im Einschnitt verlaufende Schienenstrecke vorzusehen. Diese Anpflanzung ist in einem so großen Abstand zu den Bahnanlagen vorzusehen, daß die Bäume im ausgewachsenen Zustand bei Umbruch nicht auf die Bahnanlagen fallen können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 08. AUG. 1989 bis 08. SEP. 1989 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Poppenhausen, 09. OKT. 1989

Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25. SEP. 1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.

Poppenhausen, 09. OKT. 1989

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 25.01.1990
LANDRATSAMT
M a i n k a , Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 09. Feb. 90 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 der Gemeinde 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, 09. Februar 1990

**ÄNDERUNG (NEUAUFSTELLUNG) DES BEBAUUNGSPLANES
DER GEMEINDE POPPENHAUSEN,
LDKR. SCHWEINFURT, FÜR DAS BAUGEBIET "AM BERGLEIN II" IN
POPPENHAUSEN M. 1:1000**