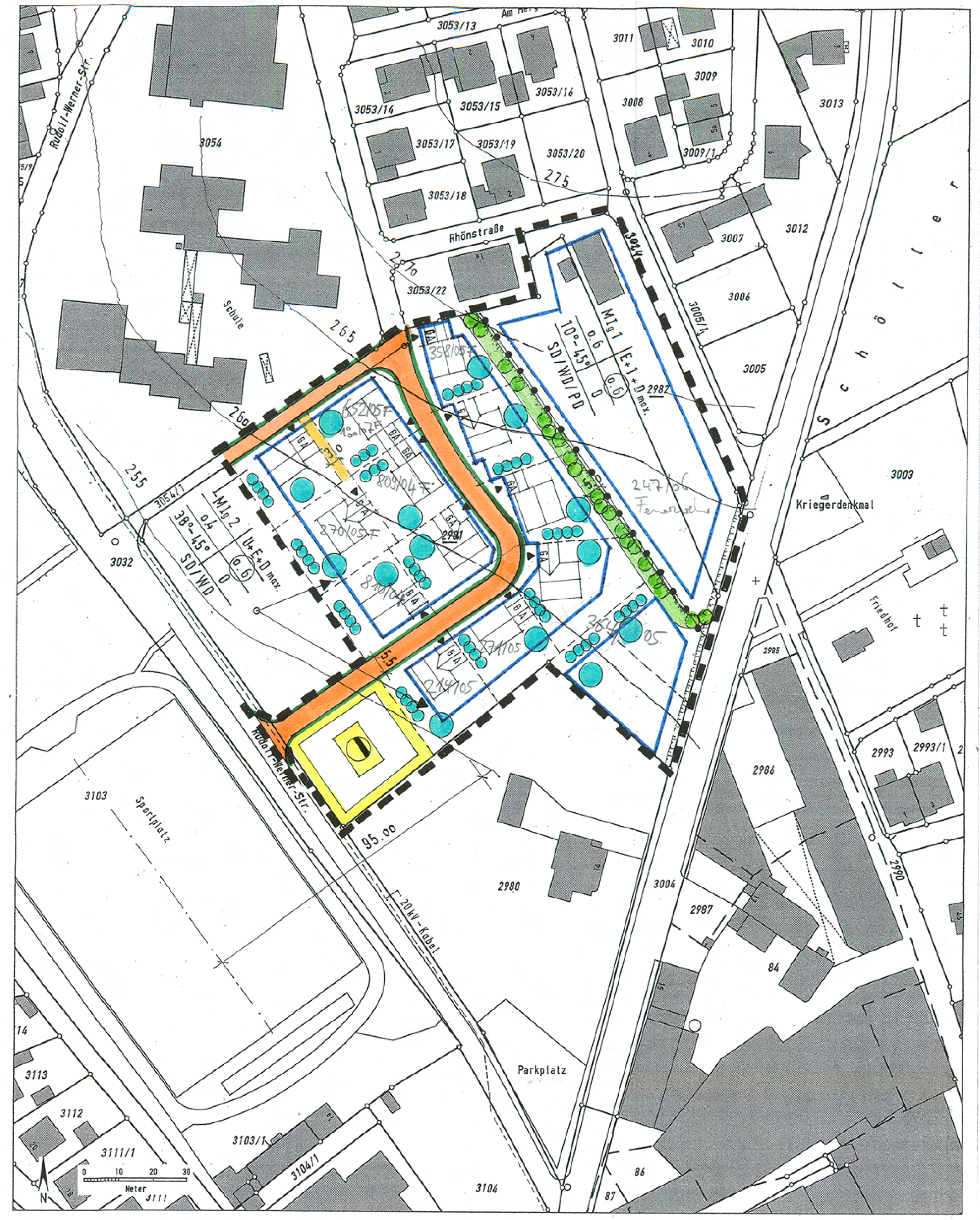

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Poppenhausen **Vermessungsamt Schweinfurt, 06.08.2003**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

BAYERN Vermessungsamt Schweinfurt

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen der Bauleitplanung

MI_g 1 / MI_g 2	gegliedertes Mischgebiet gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
0	offene Bauweise
0,4 0,6	GRZ = Grundflächenzahl
(0.6)	GFZ = Geschoßflächenzahl
	Straßenbegrenzungslinie
5.5	Straßenverkehrsfläche öffentlich
3.0	Straßenverkehrsfläche privat (Wohnweg)
GA	verbindliche Flächen für Garagen. Der Standort der Garagen darf innerhalb der Baugrenze entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze der die Garage in der Planzeichnung zugeordnet ist, verschoben werden. Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung über Abstandsflächen bleiben unberührt.
▸	verbindliche Zufahrt zur Garage
$10^0 - 45^0/38^0 - 45^0$	Dachneigung
MI_g 1: SD/WD/PD	zulässig Satteldach, Walmdach, Pultdach
MI_g 2: SD/WD	zulässig Satteldach, Walmdach
MI_g 1: E +1 + D max.	maximale Zahl der Vollgeschosse Erdgeschoß, Obergeschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß
MI_g 2: U + E + D max.	maximale Zahl der Vollgeschosse Untergeschoß, Erdgeschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß
	Öffentliche Fläche für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

	Privates Erhaltungsgebot für vorhandene Strauchhecke
	Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Privates Pflanzgebot für Großbäume I. und II. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.0	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2. Zeichenerklärung für die Hinweise

	Vorhandene Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenze
	Vorschlag für die Grundstücksteilung
2981	Flurnummer
255	Höhenlinie
	vorhandene Böschung
	Vorschlag für die geplante Gebäudestellung

Mischgebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	

Erläuterung der Nutzungsschablone

3. Textliche Festsetzungen für die Bauleitplanung

1. Das Baugebiet wird festgesetzt als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert in
   - MI_g 1: Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 2 bis 8 BauNVO (insbesondere u.a. auch Feuerwehrhaus) und
   - MI_g 2: Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 (Wohngebäude) und Ziffer 2 (Geschäfts- und Bürogebäude) BauNVO.
2. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3. Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
4. Maß der baulichen Nutzung
   MI_g 1: GRZ 0,6, GFZ 0,6
   MI_g 2: GRZ 0,4, GFZ 0,6
5. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in den Wohngebäuden mit max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.
6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
7. Das Hauptdach im MI_g 2 ist als Satteldach/Walmdach oder Krüppelwalmdach auszuführen. Die Einbindung von Pultdächern in Teilbereichen als untergeordnete Dachfläche ist zulässig. Im MI_g 1 sind zusätzlich Pultdächer für das Hauptdach zugelassen.
8. Für die Dacheindeckung im MI_g 2 werden naturrote Ziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben.
9. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Die Dachgauben sind je Dachseite einheitlich zu gestalten.
10. Die Traufhöhe wird im MI_g 2, talseits mit max. 6,00 m und bergseits mit max. 3,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, festgesetzt.
11. Die Höhe von Abgrabungen und Auffüllungen wird mit max. 0,50 m bezogen auf das vorhandene Gelände festgesetzt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max 0,75 m zulässig.
12. Konstruktive Widerlager sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Wand.
13. Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenanzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
14. Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Im Wohngebäude integrierte Garagen sind ebenfalls zulässig. Im MI_g 2 ist für die Garagengebäude die gleiche Dachform und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes vorgeschrieben. Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift der jeweiligen Regelungen über Grenzgaragen in der Bayerischen Bauordnung aufgrund der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrt zur Garage im Mittel mit mind. 5% Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäude max. 8,00 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt.
15. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten der offenporig zu befestigen ist und straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
16. Die Befestigung von Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Wege, Zufahrten, Höfe und Stellplätze hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge, auszurichten.
17. Einfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m einschl. evtl. Sockel zulässig. Sie sind zu hinterpflanzen.

4. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

1. Auf den privaten Grundstücken sind je 300 m^2 unbebauter Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder je zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
2. Bei den privaten Heckenpflanzungen (ohne Standortbindung) im MI_g 2 sind mind. 10% der Grundstücksfreifläche zu bepflanzen.
3. Die privaten Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Gehölzliste auszuführen (sh. Nr. 7.).
4. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes vorzunehmen.
5. Ein Formschnitt der naturnahen privaten Strauchhecke im Bereich der vorhandenen Böschung (Abgrenzung MI_g 1 zu MI_g 2) ist nicht zulässig.

5. Hinweise

1. Das anfallende Dachflächenwasser soll in Sammelbehältern (Zisternen) aufgefangen werden. Pro Grundstück soll eine Zisterne von mindestens 2,5 m^3 je 100 m^2 befestigte angeschlossene Fläche mit Überlauf zum Abwasserkanal errichtet werden. .
2. Beim Straßenbau könnten seitlich der Straßentrasse Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützkonstruktionenen für den Straßenbau notwendig werden, die zu dulden sind.
3. Aufgrund der geologischen und topographischen Verhältnisse muß im Baugebiet mit Sicker- und Hangwasser gerechnet werden. Es kann sich Staunässe bilden, die erdberührten Kellerwände sollten daher aus wasserundurchlässigem Beton erstellt werden.
   Eine Einleitung des Drainagewassers in die Kanalisation ist nicht zulässig.
4. Grenzabstände gem. Art. 47 ff AGBGB
   mind. 0,50 m für Bäume und Sträucher unter 2,00 m Höhe
   mind. 2,00 m für Bäume und Sträucher über 2,00 m Höhe
5. Auf DIN 1986 und die Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

6. Nachrichtliche Übernahme

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 DSchG)

7. Standortgerechte Gehölzarten

1. Baumarten I. Ordnung:

Fraxinus exelsior	-	gemeine Esche
Quercus petraea	-	Stieleiche
Quercus robur	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

Baumarten II. Ordnung

Betula pendula	-	Sandbirke
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus Avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus tormanalis	-	Elsbeere
Sorbus domestica	-	Speierling

2. Stäucher:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Malus silvestris	-	Holzapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Salix caprea	-	Salweide
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Crataegus oxyacantha	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

3. Obstsortenliste:

Apfel
Berner Rosenapfel, Bienheimer Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger Erbachshofer, Findenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzluiken, Goldparmane, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterrambur

Birnen
Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreicher Weinbirne, Pastorenbirne, Phillipsbirne, Schweizer Wasserbirne

4. Sonstige Obstarten:

Fränkische Hauszwetschge
Juglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus donestica (Speierling)

Der Entwurf des Bebauungsplanes **„Vor der Hengstleite“** einschließlich Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom **26. Januar 2004** bis **27. Februar 2004** im Rathaus der Gemeinde Poppenhausen öffentlich ausgelegt.

Poppenhausen, den 19. März 2004

Stahl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **15. März 2004** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.

Poppenhausen, den 19. März 2004

Stahl, 1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Poppenhausen wurde am 26. März 2004 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Poppenhausen während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Poppenhausen, 26. März 2004

Stahl, 1. Bürgermeister

M = 1 : 1000

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

"Vor der Hengstleite "

der Gemeinde Poppenhausen
im Gemeindeteil Poppenhausen

Poppenhausen, 30. Oktober 2003
überarbeitet: 15. Dezember 2003
überarbeitet: 15. März 2004
Poppenhausen 19. März 2004

1. Bürgermeister

Architekt BDB
Hilmar Rehlein
Am Bauholz 33
OT. Kuetzberg
97490 Poppenhausen
Tel.: 09726 / 18 11 Fax 711

Architekt