



1. ZEICHNERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, des Grünstreifens, des Gehweges sowie der Entwässerungsrinne. Der Grünstreifen kann durch eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,00 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Fußweg + Grünstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Wirtschaftsweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Parkplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßengrenzlinie
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - I+D max. Bauweise: eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoss
  - I/II+D max. Bauweise: Hangbauweise, falseitig zweigeschossig, bergseitig eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoss
  - SD Satteldach
  - 38°-45° Dachneigung
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,4 Geschößflächenzahl
  - Umgrünung der Flächen für Garagen (Standort zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Öffentl. Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2 Grüngealterische Festsetzungen

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (Ausgleichsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebot für eine standortgerechte heimische Baum-Strauch-Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume als lokal-typisches traditionelles Landschaftselement (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 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)
- Erhaltungsgebot für vorhandene Obstbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltungsgebot für vorhandene Obstbäume, soweit sie nicht im Baufeld stehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Hohenschichtlinien
- Vorschlag für die geplante Gebäudestellung von Haupt- und Nebengebäude (Garage)

- 1.3.1 Der Einbau von Spülkästen (mit Spartasten) und die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
- 1.3.2 Soweit z.B. mittels Schürfruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasser-dichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainage-wasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 1.3.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern über-hälter aus Beton, Kunststoff, etc.) aufgefangen werden.
- 1.3.4 Bei der Nutzung von Oberflächenwasser im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten. Für die Sammelbehälter wird eine Mindestgröße von 2,2 cbm pro 100 qm ver-siegelte Fläche empfohlen.
- 1.3.5 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflä-chenwasser auch versickert werden. Es ist hierbei, z.B. bei Hofflächen, sorgfäl-tig darauf zu achten, dass tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 1.3.6 Vorhandene Dränstränge oder Hausdrägen dürfen nicht an den Schmutzwas-serkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- 1.3.7 Für straßenseitige Einfriedungen sollten fränkische Holzstaketenzäune ver-wendet werden (s. Anhang I der Begründung).

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.4.1 Wer Bodenkennmerkmale auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Lan-desamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodenkennmerkmalen ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG)

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 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 Evtl. sich im Dachgeschoss ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.4 Auf den gepl. Wohn- und Hauptgebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 2,00 m, die Ge-samtsumme der Gaubenbreiten 1/3 der Gebäuelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 2,00 m betragen. Zwischen den einzel-nen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form und Material gleichartig auszuführen. Der First-punkt der Gaubeln muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- 2.5 Die Traufhöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude wird mit max. 3,50 m, die der geplanten Hangtypen mit fälschig max. 6,00 m festgesetzt.
- 2.6 Die Höhe von Abgrabungen und Auffüllungen wird mit maximal 0,75 m festgesetzt.
- 2.7 Für alle in einem Wohngebäude geplanten Fenster sollten stehende, rechtwinklige Formate gewählt werden, die aufeinander abzustimmen sind. Formate über 1,20 m Breite sind durch senkrechte Teilungen zu untergliedern. Alle Fenster eines Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Seitenlängen der Fenster bzw. Fensterflügel im gleichen Verhältnis sind.
- 2.8 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel oder Befondachsteine zugelassen.
- 2.9 Die konstruktiven Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 2.10 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.
- 2.11 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 2.12 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf und offenporig zu befestigen ist. (s. Nr. 3.1.4)
- 2.13 Für die Garagegebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des je-weiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergrenzenden Garagen sind ein-heitlich 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.
- 2.14 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücks-grenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mind. 5% Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagegebäudes max. 8,00 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dachern und Giebeln außer Betracht, im übrigen gilt die Vorschrift des Art. 7 Abs. 4 BayBO weiter.
- 2.15 Alle straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedungssockel sind nicht zulässig (s. Anhang I der Begründung)
- 2.16 Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Wohngebäuden mit maximal 2 WE festgesetzt.
- 2.17 Die Grundstücksgröße wird mit mind. 500 qm festgesetzt.
- 2.18 Die Geländeschnitte 1-1, 2-2 und 3-3 in den Anhängen V bis VII der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNDORDNUNG

- 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 zwischenzubegegnen.
- 3.1.2 Pflanzenauswahl Die Pflanzgebiete für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standort-gerichten 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 angegeben.
- Heckenpflanzungen je 100 qm
  - 2 Großegehölze 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 und 4.2)
  - Leichte Sträucher 1 x v. Höhe 70-90 cm (Ziff. 4.3)
  - Mindestgrößen für Baumpflanzen
    - Hochstamm 3 x v. STU 16-18 cm (Ziff. 4.1 und 4.2)
    - Größe der Obstgehölze
      - Hochstamm 2 x v. STU 8-10 cm (Ziff. 4.4)

3.1.4 Flächenbefestigung

Bei der Bauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, auszurichten.

3.1.5 Vollzugsfrist

Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauch-nahme des Hauptgebäudes zu vollziehen.

3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen

- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotop-prägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.2.2 Ortsrandeingrünung Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer 3 bis 5-reihigen Baum-Strauch-Hecke bzw. mit einer Obstbaumreihe einzugrünen. Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandeingrünung ist zu ge-beneber Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem in dieser Sparte versierten Fachmann zu erstellen.
- 3.3 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich
- 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbäum (I. oder II. Ordnung) oder zwei Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heim-schen Laubsträuchern zu ergänzen.
- 3.3.2 Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten, sofern sie nicht im Baufeld stehen im Wurzelbereich bzw. im Bereich der Kronenraufe ist eine Flächenbefestigung zu vermeiden. Die Erhaltung eines Baumes kann auf das Pflanzgebot gem. Ziff. 3.3.1 angerechnet werden.
- 3.3.3 Die unvermeidbare Beseitigung vorhandener Obstbäume ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit in den Monaten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres durchzuführen.
- 3.4 Die Pflanzschemata A und B in den Anhängen II und III der Begründung sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 3.5 Die Planung und Ausführung des naturnah zu gestaltenden Regenrückhalte-bekens ist einvernehmlich mit dem Wasserwirtschaftsamt und der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- 4.1 Baumarten I. Ordnung
  - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
  - Quercus petraea - Stieleiche
  - Quercus robur - Traubeneiche
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Acer platanoides - Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Fagus sylvatica - Buche
- 4.2 Baumarten II. Ordnung
  - Betula pendula - Sandbirke
  - Acer campestre - Feldahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Sorbus aria - Mehlbeere
  - Sorbus torminalis - Elsbeere
  - Sorbus domestica - Speierling

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

- 4.4 Obstsortenliste
  - Apfel
    - Berner Rosenapfel, Blenheimer Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbschöfer, Finkenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzkuken, Goldparäne, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhofer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinscher Bohnapfel, Roter oder Gruner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterambur
  - Birnen
    - Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberosterreicher Weinbirne, Pastorenbirne, Phillips-birne, Schweizer Wasserbirne
  - Sonstige Obstarten
    - Fränkische Hauszweischge Juglans regia (Walnuß)
    - Prunus avium (Vogelkirsche)
    - Sorbus domestica (Speierling)

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 25.09.2000 bis 27.10.2000 und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 20.11.2000 bis 04.12.2000 im Rathaus der Gemeinde Poppenhausen öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.02.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen. Poppenhausen, 18. Jan. 2001

Der Bebauungsplan „Holderstaude II“ mit 7. Änderung des Bebauungsplanes „Holderstaude“ der Gemeinde Poppenhausen wurde mit Beschluß des Landratsamtes Schweinfurt vom 02.04.2001 Nr. 5.3 – 6102/4-168/4 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Schweinfurt, 02.04.2001  
Landratsamt  
i.A. Hahn, Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Schweinfurt wurde am 20.04.01 ortsbekannt 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Poppenhausen, 7. Mai 2001

**GEMEINDE POPPENHAUSEN  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
BEBAUUNGSPLAN "HOLDERSTAUDE II" MIT 7. ÄNDE-  
RUNG BBPLAN "HOLDERSTAUDE"  
MIT INTEGR. GRÜENORDNUNG  
GT. MAIBACH**

ORLENBACH 31. MAI 2000  
ÜBERARBEITET, 7. AUGUST 2000  
ÜBERARBEITET, 6. NOVEMBER 2000

ARCHITEKT UND ING. BÜRO  
PETERELLA + PARTNER GbR  
BESUCHSADRESSE: DIRM. NR. 170 J. JAHN  
176 803 0700  
176 803 0701  
176 803 0702