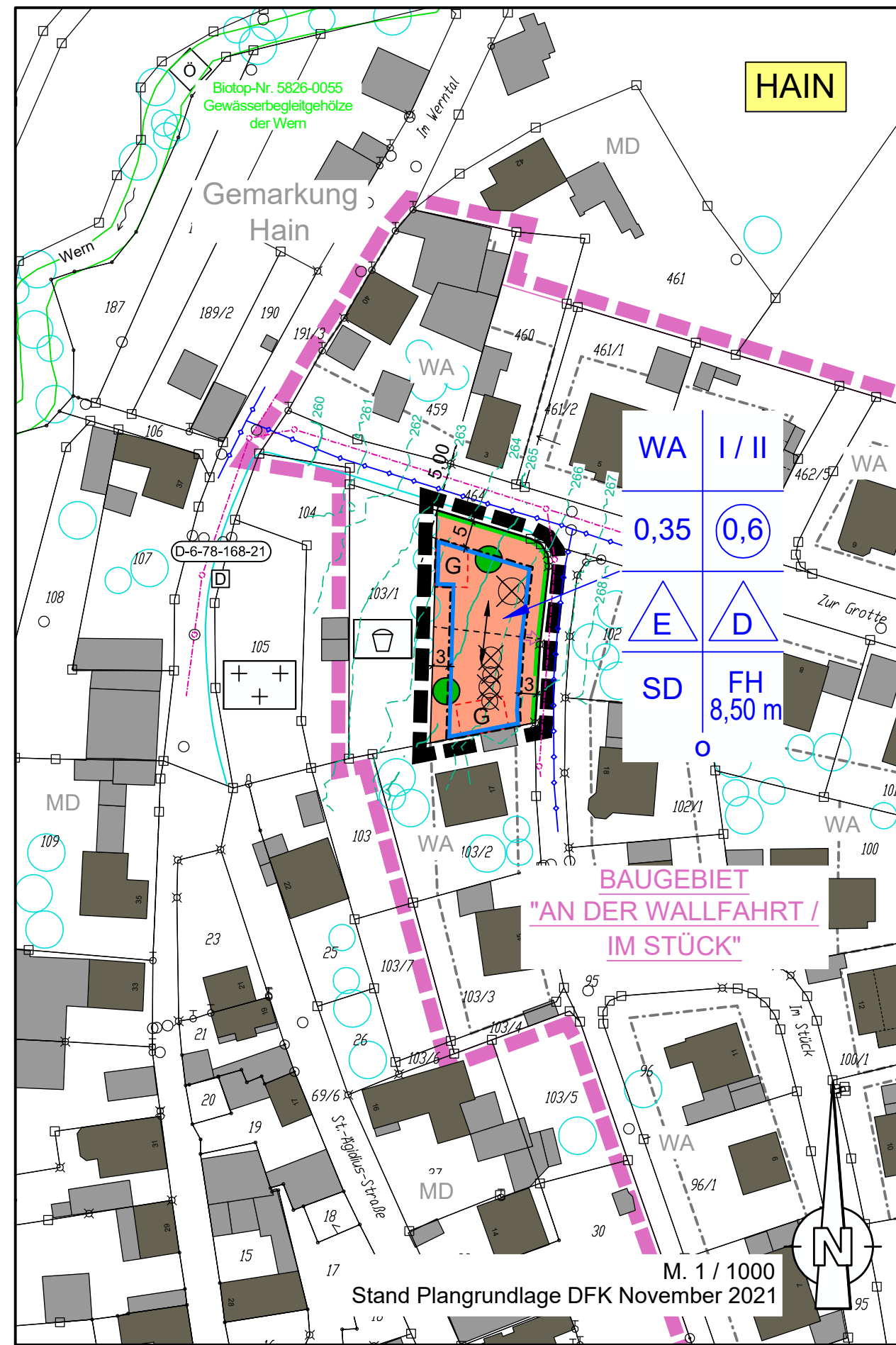
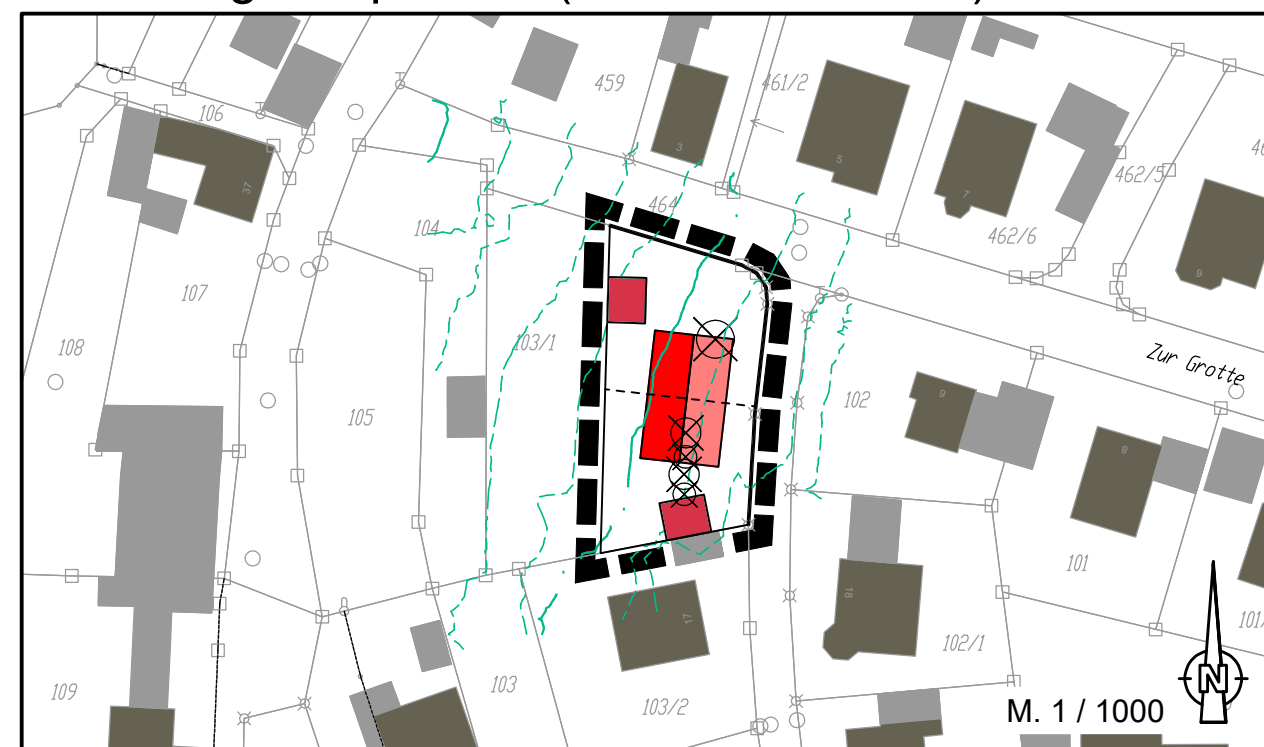


PLANTEIL / SCHEMA



Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

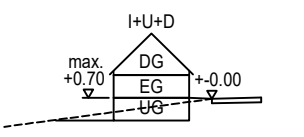
B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 770 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 **0,6** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.2 **0,35** Grundflächenzahl
2.3 **I / II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
max. eineinhalbgeschossige Bauweise
- Erd- mit Unter- und/oder Dachgeschoss (I+D, I+U, I+U+D)



- 2.3.1 Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

- 2.4 **FH 8,50 m** Firsthöhe Gebäude ab OK, Fertigfußboden EG: max. 8,50 m
Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,70 m über Ok, Straßenrand der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

- 2.4.1 Die Höheneinstellung des Hauptgebüdes ist so zu wählen, dass sich taleitig kein drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.
2.4.2 Markierung der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße für Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 **O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.2 **E D** Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig
3.3 **---** Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 440 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 **---** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Private Pflanzgebote
5.1.1 Pro Baugrundstück sind, je 200 m Grundstücksfläche, ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist frei wählbar. Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
5.1.2 Pflanzauswahl
Alle Anpflanzungen im Grundstücksbereich dürfen nur mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß beiliegender Auswahlhilfe vorgenommen werden (sh. Anhang Begründung).

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 770 m²
6.2 **SD** zulässige Dachform
- Satteldach
6.3 zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude
6.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6.5 Abstandsflächen, Abstände
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
6.6 Garagen und Stellplätze
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
6.7 Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.
6.7.1 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 6 Abs. 7 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 9 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.
6.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
6.8.1 Baum- und Strauchrodung
Sämtliche Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.
6.9 Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück", sowie der 1. und 2. Änderungen des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück", in den jeweils gültigen Fassungen entfallen. Für die Bebauung des Grundstückes innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück" maßgebend.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. Maßzahlen
4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
5. bestehende Nutzungen (Wege, etc.)
6. bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt/Im Stück", in seiner letzten Fassung
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt/Im Stück" in seiner letzten Fassung

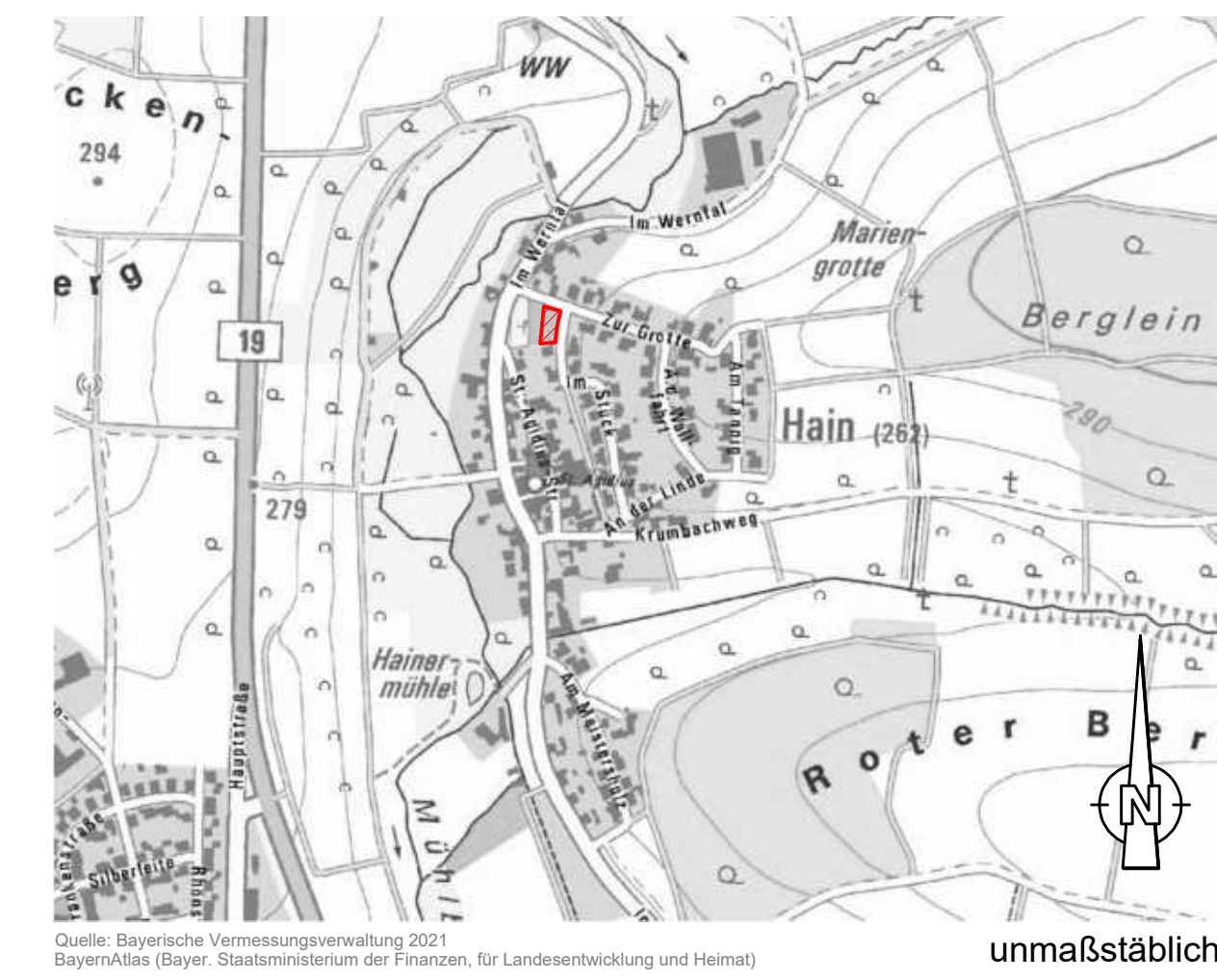
PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

8. Spielplatz
9. Friedhof
10. Baudenkmal
10.1 Aktennummer Baudenkmal - Bildstock, syn. Bildsäule
11. best. Rohrleitungen Mischwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Abwasserzweckverband Obere Wermtalgemeinden)
12. best. Wasserversorgungsleitung (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe)
13. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.
14. Baumbestand (außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches)
15. Abgrenzung Biotopkartierung "Bayern Flachland"

D. Anlagen

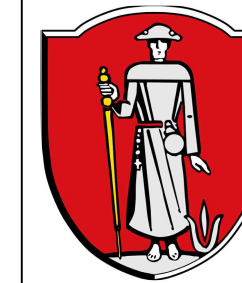
1. Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigelegt:
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

ÜBERSICHTSKARTE



PLANTITEL

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



POPPENHAUSEN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER WALLFAHRT / IM STÜCK"
HAIN
GEMEINDE POPPENHAUSEN, GEMEINDETEIL HAIN
LANDKREIS SCHWEINFURT
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Poppenhausen hat in der Sitzung vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt/Im Stück" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Poppenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt/Im Stück" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Poppenhausen, den
Ludwig Nilscher (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Ausgefertigt
Poppenhausen, den
Ludwig Nilscher (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt/Im Stück" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Poppenhausen, den
Ludwig Nilscher (1. Bürgermeister) (Siegel)

Vorentwurf

PLANVERFASSER:

Aufgestellt: 14.02.2022



M. 1 / 1000