A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Pfersbach"
- MD — Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO
- Baugrenze
- 0,9 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl
- g — geschlossene Bauweise
- SD, FD, PD — Zulässige Dachformen: Sattel-,Flach- und Pultdach
- 1 WEB — maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je gewerblichem Grundstück für sonstige Gewerbetriebe gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6, wenn diese in das Betriebsgebäude integriert sind. Die Gesamtwohnfläche der möglichen Wohnungen muss unter 50% der gewerblich genutzten Fläche im Gebäude betragen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke, sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.ä.höher als 80 cm OK Straße freizuhalten bzw. freizumachen
- Wasserfläche: Graben
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen, hier: 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße SW 19 (Art. 23 u. 24 BayStrWG)
- Vorh. Großbaum, der zu erhalten ist
- Laubbaum II. Ordnung, mit Standortbindung, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16 cm, Sorbus torminalis oder Acer campestre
- Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

B) Zeichnerische Hinweise

- bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
- entfallende Grundstücksgrenzen
- 55 — Grundstücks- und Flurnummern
- bestehende Gebäude
- Füllschema der Nutzungsschablone

- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Niederspannungskabel Bayernwerk Netz GmbH, Schutzzonenbereich beiderseits 1,0 m
- Baudenkmal D-6-78-168-94

C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet, gemäß §5 BauNVO.

1.2 Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach §5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 9 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe bzw. Oberkante Attika darf max. 9,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen.
Die Firsthöhe darf max. 12,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.

2.2 Höhendefinitionen:
Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert.
Die Firsthöhen und Pultdachfirsthöhen werden von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 1,00 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante "Am Pfersbach" im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.

3. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude

3.1 Für Farbanstriche und Verkleidungen der Gebäude sind gedeckte Farben oder Naturmaterialien zu wählen.

3.2 Im gesamten Baugebiet sind keine Kellergeschosse zulässig.

3.3 Eine Bebauung mit Wohn- und Schlafräumen in einer Entfernung unter 25 m, ab Fahrbahnmitte der Kreisstraße, ist untersagt.

3.4 Später errichtete Bebauung muss sich an bereits bestehende Nachbarbebauung anpassen.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen sind auf der Grundstücksgrenze bis 2,0 m Höhe zulässig und dürfen als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun ausgeführt werden.

4.2 Im Bereich des Sichtsdreiecks darf die Höhe der Einfriedung max. 0,8 m betragen.

4.3 Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

5. Versiegelung

Die Versiegelung von Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken.
Für zu befestigende Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten und Straßräume vor Garagen sind möglichst offenporige, versickerungsgünstige Belagsarten, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenziegel und Pflaster mit Rasenfuge zu verwenden.

6. Artenschutz

Vor Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen sind artenschutzrechtliche Prüfungen hinsichtlich an oder in Gebäuden vorkommenden Tierarten, insbesondere Vogelarten wie Mehl- oder Rauchschwalben und Fledermäusen, durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde ist vor Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen zu informieren.

7. Neufassung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Pfersbach" ist eine Neufassung. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung sind somit aufgehoben.

D) Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

2. Schutz vor Grundwasser

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

3. Entwässerung

3.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 und Entwässerungssatzung des AZV Obere Werntalgemeinden § 9 Abs. 5 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

3.2 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden ist zu beachten.

4. Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.

5. Schutz vor Rauchgasbelästigungen

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

6. Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngungen mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werdenn.

7. Wasserschutzgebiet

Das in der Urfassung des Bebauungsplans dargestellte Wasserschutzgebiet wurde mit der Veröffentlichung der Aufhebungsverordnung außer Kraft gesetzt.

Poppenhausen, 19.09.2022
geändert und ergänzt, 23.01.2023

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Für die Gemeinde:

Poppenhausen, den

GEMEINDE POPPENHAUSEN

Ludwig Nätscher, 1. Bürgermeister

Gemeinde Poppenhausen

PFERSDORF

Landkreis Schweinfurt

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
für das Baugebiet "Am Pfersbach"
- Neufassung -

M = 1: 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Pfersdorf", mit 2. Änderung und Erweiterung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Pfersdorf" mit 2. Änderung und Erweiterung, in der Fassung vom _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. 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.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____, wurde mit der 2. Änderung und Erweiterung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____bis_____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Poppenhausen hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Am Pfersbach" mit 2. Änderung und Erweiterung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.

   Poppenhausen, den Siegel

   _____
   Ludwig Nätscher, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt

   Poppenhausen, den Siegel

   _____
   Ludwig Nätscher, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit 2. Änderung und Erweiterung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Poppenhausen, Von-Steinrück-Platz 1, 36163 Poppenhausen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Poppenhausen, den Siegel

   _____
   Ludwig Nätscher, 1. Bürgermeister