



I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB und Art. 99 BayBO

- a) DURCH PLANZEICHEN**
- 1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 - 2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO 1990
 - 3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE /STRASSENBEGLEITGRÜN
 - 4 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - 4.1 FUSSWEG z.Teil mit Treppe 4.2 ERDWEG
 - 4.2 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 - 5 OFFENE BAUWEISE
 - 5.1 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - 5.2 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - 6 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL max. zulässig
 - 7 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL max. zulässig
 - 8 BAUGRENZEN ES GILT DIE ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG GEM. ART. 6 ABS. 4.5 BayBO 1994
 - 9 BEBAUUNG: BERGSEITS 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG TALSEITS max. 2 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG siehe auch b) Nr. 2.3
 - 10 2 WE max. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG
 - 11 SD WD SATTELDACH, WALMDACH zulässig, siehe auch b) 2.1
 - 12 SD SATTELDACH ZWINGEND
 - 13 FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
 - 14 32° - 48° DACHNEIGUNG ZULÄSSIG
 - 15 45° DACHNEIGUNG ZWINGEND
 - 16 VON ALLEN BAULICHEN ANLAGEN (ausser Einfriedung) FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
 - 17 STÜTZMAUER

- b) DURCH TEXT**
- 1. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE
 - 1.1 Die Wandhöhe darf bergwärts max. 3,50 m betragen, gemessen vom vorhandenen natürlichen Gelände.
 - 1.2 bei Ausführung von Erdgeschossigen Gebäuden mit Untergeschoß: Die Wandhöhe darf talwärts max. 6,50 m betragen, gemessen vom vorhandenen natürlichen Gelände. Gegebenenfalls ist mit versetzten Geschossen zu planen.
 - 1.3 Die Oberkante Einfahrt der talwärts der Straße angeordneten Garagen und Nebengebäude darf nicht über Oberkante Straße liegen.
 - 2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GEBÄUDE
 - 2.1 Symmetrische Satteldächer oder Walmdächer zulässig (siehe Ausnahme a) Nr.12)
 - 2.2 Dachneigung: 32° - 48° zulässig (siehe Ausnahme a) Nr.15)
 - 2.3 Sollte bei Ausführung einer zul. steileren Dachneigung im Dachraum ein Vollgeschoß entstehen, so ist dieses zusätzlich zulässig, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird (z.B. U+E+D)
 - 2.4 Garagen und Nebengebäude: Dachform und Dachneigung wie 2.1 und 2.2 Ausnahme: Car-Port, Garagendach + Terrasse.
 - 3. GRENZBEBAUUNG
 - 3.1 Gebäude, welche auf der Grenze errichtet werden, müssen sich in Dimensionen und Gestaltung einander angleichen.
 - 4. GARAGEN
 - 4.1 Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Garagen sind hinter den rückwärtigen Baugrenzen nicht zulässig.
 - 4.3 Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß generell 5,0 m betragen.
 - 4.4 Ausnahme: Sollte jedoch die Zufahrt zur Garage parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen, so kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bis auf 1,0 m reduziert werden.
 - 4.4.1 Die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage muß dann gärtnerisch mit einheimischen Pflanzen eingegrünt und erhalten werden.
 - 5. NEBENGEBAUDE
 - 5.1 Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen nicht zulässig.

- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
- 6.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
 - 6.2 Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
 - 6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. für Terrassen) sind nur bis max. 1,50 m zulässig (in der Kombination max. 2,00 m).
 - 6.4 Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos herzustellen.
 - 6.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur insoweit zulässig, als sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.
 - 7. FASSADEN-, DACH- und GAUBENGESTALTUNG
 - 7.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten erdfeindlichen Farben zu streichen, oder mit Holz zu verkleiden (siehe auch b) Nr. 9.
 - 7.2 Als Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune Dachsteine oder Ziegel zulässig.
 - 7.3 Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 36°.
 - 7.4 Dachgaubenbreite max. 2,00 m
 - 7.4.1 Gesamtbreite aller Dachgauben maximal 1/3 der Dach- bzw. Trauflänge des Gebäudes.
 - 7.4.2 Abstand untereinander und zum Ortgang mind. 1,00 m.
 - 8. EINFRIEDUNG
 - 8.1 Höhe: max. 1,50 m Art: Stahlgitter oder Holz Mauer verputzt bzw. mit Natursteinen verblendet Maschendraht hinterpflanzt.
 - 8.2 Wird eine Einfriedung entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist diese um mind. 50 cm zurückzusetzen. Die verbleibende Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu bepflanzen und zu erhalten.
 - 9. UNZULÄSSIGE ANLAGEN
 - 9.1 Stützmauern höher als 1,25 m
 - 9.2 Böschungen steiler als 1 : 3
 - 9.3 Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude.
 - 9.4 Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
 - 9.5 Gebäudeverkleidungen mit Kunststoff- bzw. Metallmaterialien
 - 9.6 Gebäudeverkleidungen mit Fliesen und Spaltklinker
 - 10. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN
 - 10.1 Einzelhäuser mind. 420 m² Doppelhäuser mind. 260 m² pro Einheit
 - 11. TIEFBAUPLANUNG
 - 11.1 Beiplan zum Bebauungsplan ist die Tiefbauplanung des Ing.-Büros Peter KÜHL, Matth.Ehrenfriedstr.44, Würzburg, vom 26.04.1994.
 - 11.2 Die für den Straßenbau notwendigen Dämme und Böschungen sowie die Betonrückenstützen der Verkehrsflächenbegrenzungen und die festgesetzten Sichtflächen werden entsprechend dieser Planung im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen auf den Anliegergrundstücken angelegt.
 - 12. GRÜNORDNUNG
 - 12.1 Beiplan zum Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan vom 26.04.94 des Landschaftsarchitekten Eugen Herkert, Obere Wand 5, 97080 Würzburg, Tel. 0931-91200.

- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 1. 20 kV-Kabel (Erdkabel) des ÜWU mit je 1,0 m Schutzstreifen
 - 2. Bedingt unterbaubarer Schutzstreifen beiderseits der Leitungstrasse der 20 kV-Freileitung des ÜWU von jeweils 10,00 m.
- Im Bereich dieses Schutzstreifens dürfen nach VDE Bäume bzw. Büsche nur mit einer endgültigen maximalen Höhe von 3,5 m über derzeitigem Geländeneiveau angepflanzt werden. Außerdem sind außerhalb dieses Schutzstreifens die Gehölze so zu begrenzen, daß sie nicht in die vorhandene Freileitung fallen können.
- Zustimmung zu diesen Bauvorhaben kann nur dann gegeben werden, wenn der nach VDE 0210 verlangte Sicherheitsabstand von 3 m zwischen der 20-kV-Freileitung bei größtem Durchhang sowie bei maximaler Seilausschwingung und den Konturen eines Bauwerkes mit harter Bedachung bei der vorgegebenen Dachneigung von größer als 15° eingehalten wird. Dieser Sicherheitsabstand ist ebenfalls beim Aufstellen von Baumaschinen, Gerüsten und dgl. zu berücksichtigen.
- Bauanträge über Bauvorhaben auf Grundstücken, die im Schutzbereich der 20-kV-Leitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind dem ÜWU gemäß Artikel 71 BayBO vorzulegen.

- III. HINWEISE**
- a) DURCH PLANZEICHEN**
- 1 Geltungsbereich eines angrenzenden Baugebietes
 - 1.1 Aufgehobene Geltungsbereichsgrenze AN DER MAAS
 - 2 Bestehende Grundstücksgrenze
 - 3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 4 Flurstücksnummern
 - 5 Bestehende Gebäude
 - 6 Höhenlinien
 - 7 Maßangaben in Meter
 - 8 Wendehammer
- b) DURCH TEXT**
- 1. FASSADENGESTALTUNG

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe und die der Dachdeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.
 - 2. BEPFLANZUNG

Die Anpflanzungen gem. Grünordnungsplan sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und im Bauantrag nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.
 - 3. GELÄNDESCHNITTE

Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsstraßen sowie an die vorhandenen und eventuell geplante Geländeoberkante dargestellt werden.
 - 4. NUTZUNGS/FESTSETZUNGSCHABLONE

WA	II	O
z WE	SD, WD	0.4 0.8
	32° - 48°	

BEBAUUNGSPLAN

LANDKR. WÜRZBURG
 GEMEINDE 97274 LEINACH
 GEBIET »RIEDBERG«

Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes besch. Nr. 12.2 beschlossen wurde am 15.11.1995 ersichtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB)

16.2.1995 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 27.3.1992 in der Fassung vom 26.4.1994 hat mit Begründung sowie Beiplan vom 26.4.1994 bis 19.10.1994 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB)

16.2.1995 1. Bürgermeister

Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat hat am 24.1.1995 den Bebauungsplan vom 27.3.1992 in der Fassung vom 26.4.1994 als Satzung beschlossen (§ 2 BauGB)

16.2.1995 1. Bürgermeister

Anzeigevermerk (§ 11 BauGB)

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Würzburg, Landratsamt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21.8.1995 ersichtlich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs.5 und § 215 Abs.2 BauGB).

10.7.1995 1. Bürgermeister

Aufgestellt Eibelstadt 27.03.92
 Geänd. Eibelstadt 07.08.92
 11.08.92
 05.05.93
 26.04.94
 18.01.95

Entwurfsverfasser
 L. BECHNIE VON LAZAN
 ARCHITEKT DIPL. ING. (FH)
 SCHULGASSE 10 - 97246 EIBELSTADT
 TEL. 09303/548 FAX 85 06

MASSTAB 1:1000