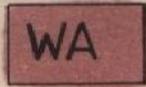


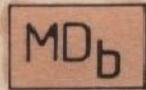
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



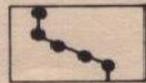
Grenze der Bebauungsplanerweiterung



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1977



Gegliedertes Dorfgebiet gem. § 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO 1977. Hier sind lediglich Gebäude und Anlagen gem. § 5 Abs. 2 ohne Ziffer 1 + 4 zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrundstück für Versorgungsanlagen



Trafostation



private Grünfläche (Kleingärten)



Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehsteigs und des Schrammbords



Sichtdreieck: Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.ä. höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten.



Straßenbegrenzungslinie



Offene Bauweise



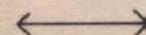
Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Baugrenzen



Hauptfirstrichtung zwingend



Die mit diesem Zeichen gekennzeichneten Grundstücke müssen bei der Errichtung eines Gebäudes evtl. Keller in wasserdichter Ausführung erhalten, da möglicherweise mit Grundwasser zu rechnen ist.



Bebauung: Max. 2 Vollgeschosse,



Bebauung: Max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Die Gebäude sind so einzustellen, daß bergseits 1 Vollgeschoß und talseits max. 2 Vollgeschosse entstehen. Sollte bei der gewählten steileren Dachneigung im Dachgeschoß ein

weiteres Vollgeschoß entstehen, so ist dieses zusätzlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	bei I + II [⊕]	0,4
GFZ	bei I	0,5
	bei II [⊕]	0,6

Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoß darf max. 6,00 m über Oberkante vorhandenem natürlichem talseitigem Gelände liegen. Gegebenenfalls ist mit versetzten Geschossen zu verfahren.

Dachform und Dachneigung der Gebäude

BEI I+II[⊕] Walm- und Satteldach zulässig
Dachneigung 22 - 45°

BEI II Satteldach
Dachneigung 22 - 32°

Bei einhöftig geneigten Dächern muß die eine Dachneigung 45° überschreiten. Die Differenz zu der anderen Dachfläche muß dann mind. 25° betragen.

Grenzbebauung/Anpassung

Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in den Dimensionen, Dachform und Dachneigung einander anzupassen.

Geländeveränderungen

1. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
2. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
3. Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen sind nur bis max. 1,25 m zulässig. In der Kombination max. 2,00 m.
4. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur insoweit zulässig, als sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.
5. Böschungen steiler als 1:2,5 sind unzulässig.

Unzulässige Anlagen

1. Kniestöcke über 0,30 m
2. Dachgauben bei Dachneigung unter 36°
3. Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
4. Verwendung greller Farben
5. Stacheldrahteinzäunung
6. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
7. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien o.ä.
8. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung im WA-Gebiet.

Einfriedung

Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.

Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun
Mauern
Maschendrahtzaun hinterpflanzt

Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,50 m betragen.

Zaunart: Holzlattenzaun
Maschendrahtzaun hinterpflanzt

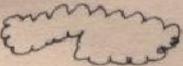
Garagen talseits der Straße

Werden Garagen talseits der Straße errichtet, sind diese mit dem Hauptbaukörper gestalterisch in eine architektonische Einheit zu bringen, wenn die talseitige Wandhöhe 3,50 m übersteigt, (gemessen vom vorhandenen Gelände).

Bepflanzung

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.

Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 qm Grundstücksfläche Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.

 Pflanzgebot: Zusätzlich zu den o.g. Festsetzungen bzw. zum Grünordnungsplan sind die Grundstücke zur freien Landschaft hin heckenartig mit heimischen Büschen und Sträuchern an den gekennzeichneten Stellen zu bepflanzen. Entlang der südöstlichen bzw. südlichen Grenze sind heimische Obstbäume alle ca. 8,0 m zu pflanzen und zu erhalten (Erweiterungsbereich).

Bebauung

Außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen im Erweiterungsbereich sind Gebäude unzulässig (gilt nicht für Garagen).

Gebäudegestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben zu streichen (erdfarben). Holzverkleidungen sind zulässig. Dacheindeckung rot bis rotbraun.

Tiefbauplanung

Beiplan zum Bebauungsplan ist die Tiefbauplanung des Ing. Büros Köhl, Würzburg vom

Die für den Straßenbau notwendigen Dämme und Böschungen werden entsprechend dieser Planung auf den Anliegergrundstücken angelegt.

Grünordnung

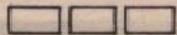
Beiplan zum Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Eugen Herkert, Obere Wand 5, 8700 Würzburg - Oberdürrbach, vom

Grundstücksgrößen

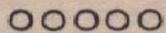
für Einzelhäuser mind. 500 qm (ausgenommen Fl.St.Nr. 4527)
für Doppelhäuser mind. 300 qm (pro Hauseinheit)

II. HINWEISE

=====



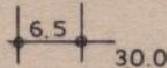
Geltungsbereich eines anliegenden Bebauungsplanes



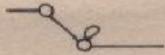
Aufgehobene Geltungsbereichsgrenze

4408

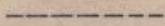
Flurstücksnummern



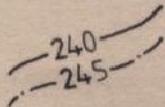
Maßangaben in Meter



Bestehende Grundstücksgrenze



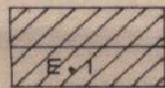
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien

E 20 kV

vorh. 20 kV Hochspannungskabel des ÜWU



Bestehende Wohngebäude mit Angabe Vollgeschosse sowie Dachform.

z.B. Erdgeschoß und Obergeschoß mit Satteldach



Bestehende Nebengebäude z.B. Garagen

Garagen

Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche und unter Beachtung von Art. 7 Abs. 5 BayBO auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe gemessen von der Hinterkante Verkehrsfläche bis Mitte Garagentor einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf.

Fassadengestaltung

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu

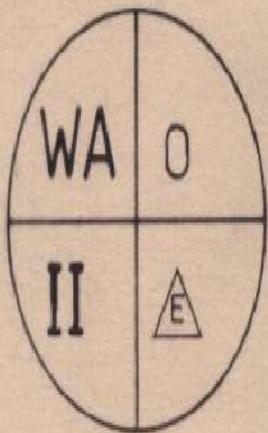
Bepflanzung

Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen bzw. gem. Grünordnungsplan sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Geländeschnitte

Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung des Tiefbauprojektes sowie den vorhandenen und evtl. geplante Geländeänderungen nachgewiesen werden.



Füllschema



Bezeichnung der einzelnen landwirtschaftlichen Gehöfte



Ordnungsnummern

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

NR. 1

LANDKR. WÜRZBURG
GEMEINDE 8702 LEINACH
GEBIET »UNTERE FEIN«

DIE BEBAUUNGSPLANÄND. WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG UND DEN BEIPLÄNEN GEM. § 2a Abs 6 BBauG
VOM 14.5.1984 MIT 14.6.1984 IN DER
GEMEINDE LEINACH ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE AUSLEGUNG WURDE
AM 4.5.1984 ORTSÜBLICH BEKANNT GEGEBEN.

LEINACH

21.8.1984



Dürstener
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE LEINACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
VOM 6.7.1984 DIE BEBAUUNGSPLANÄND.
VOM 29.7.1984 IN DER FASSUNG
VOM 6.7.1984 GEM. § 10 BBauG ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN.

LEINACH

21.8.1984



Dürstener
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK
GEM. § 11 BBauG.

DIE GENEHMIGUNG DER BEBAUUNGSPLANÄND. WURDE GEM. § 12 BBauG.
AM 29.11.1984 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DAMIT IST DIE BEBAUUNGSPLANÄND. RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUF DIE RECHTSFOLGEN NACH § 155a + § 44 c BBauG WURDE HINGEWIESEN.

LEINACH

7.1.1985



Dürstener
BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT
EIBELSTADT

29.07.83

MASSTAB

1 : 1000

GEÄND.
EIBELSTADT

05.09.83.

06.04.84.

24.04.84

06.07.84.

ENTWURFSVERFASSER

L. Bechinie von Lazan

Architekt Dipl. Ing. (FH)

Schulgasse 10 · Tel. 09303/548

8701 Eibelstadt

