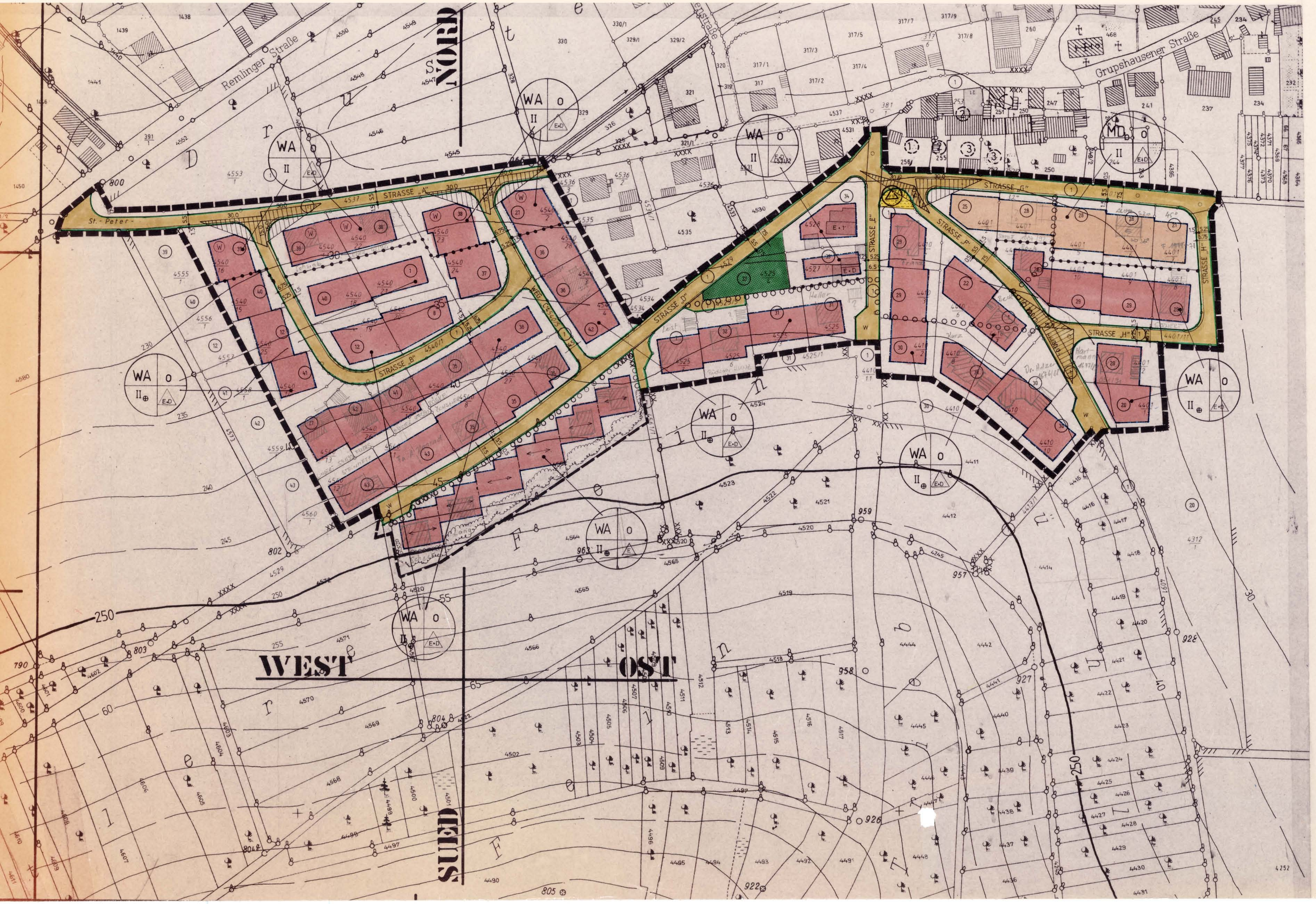

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BBauG und Art. 91 BayBO
===

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze der Bebauungsplanerweiterung

WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1977

MD_b – 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

O – Offene Bauweise

E – Nur Einzelhäuser zulässig

E+D – Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

Hauptfirstrichtung zwingend

W – 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.

II – Bebauung: Max. 2 Vollgeschosse.

II⊕ – 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 natürlichen 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 einhüftig geneigten Dächern muß die eine Dachneigung 45° überschreiten. Die Differenz zu der anderen Dachfläche muß dann mind. 25° betragen.

FD - Garagen bereits vorhanden

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. Geländeveränderungen 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. → 1. Änd.]
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

siehe 2. Änderung

~~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

6.5 / 30.0 – Maßangaben in Meter

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

240 / 245 – Höhenlinien

E 20 kV – vorh. 20 kV Hochspannungskabel des ÜWU

E+1 – Bestehende Wohngebäude mit Angabe Vollgeschosse sowie Dachform.
z.B. Erdgeschoß und Obergeschoß mit Satteldach

Ga – 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 verputzen oder zu verkleiden.

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 Geländeveränderungen nachgewiesen werden.

WA | O / II | E – Füllschema

(1) – Bezeichnung der einzelnen landwirtschaftlichen Gehöfte

(29) – Ordnungsnummern

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 1
UND ERWEITERUNG

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 ~~21.8.1984~~ 4.5.1984 ORTSÜBLICH BEKANNT GEGEBEN.

LEINACH 21.8.1984 — Oestemer, 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 — Oestemer, BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK GEM § 11 BBauG.

Nr.: V/1 - 610.1 - 61 / 28 / 83
LANDRATSAMT WÜRZBURG
/ohne Auflagen nach § 11 B BauG genehmigt.
Würzburg, den 22.11.1984
I.A.
Knorz
Kreisamtmann

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 — Oestemer, BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT EIBELSTADT	GEÄND. EIBELSTADT	ENTWURFSVERFASSER
29.07.83	05.09.83. 06.04.84. 24.04.84 06.07.84.	L. Bechinie von Lazan, Architekt Dipl. Ing. (FH), Schulgasse 10 · Tel. 09303/548, 8701 Eibelstadt

MASSTAB 1 : 1000

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BYAK 73 735