



I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

- a) DURCH PLANZEICHEN**
- 1 GRENZE DES PLANBEREICHES
 - 2 ALLGEMEINES WOHNBEBIET § 4 BauNVO 1990
 - 3 GRÜNFLÄCHE privat (siehe b 11.1)
 - 4 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - 4.1 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - 5 OFFENE BAUWEISE
 - 5.1 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - 6 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAXIMAL ZULÄSSIG IM PG 1 UND PG 2 (siehe b 9.1)
 - 7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAXIMAL ZULÄSSIG IM PG 1 UND PG 2 (siehe b 9.1)
 - 8 2 WE 2 WOHNHEITEN PRO WOHNGEBÄUDE MAXIMAL ZULÄSSIG
 - 9 BAUGRENZEN
 - 10 PG II
1 BEBAUUNG IM PLANGEBIET 1 ZULÄSSIG:
BEREITIGT 1 VOLLGESCHOSS, TALSEITIG MAXIMAL
2 VOLLGESCHOSS (U+E); ZUSÄTZLICH IST 1 VOLLGESCHOSS
IM DACHRAUM ZULÄSSIG, WENN DIE GFZ NICHT ÜBERSCHRITTEN
WIRD (U+E+D).
 - 10.1 PG I
2 BEBAUUNG IM PG 2 ZULÄSSIG:
BEREITIGT 1 VOLLGESCHOSS (E); ZUSÄTZLICH IST
1 VOLLGESCHOSS IM DACHRAUM ZULÄSSIG, WENN DIE
GFZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD (E+D).

- 11 SYMMETRISCHES SATTELDACH ZWINGEND (FÜR ALLE GEBÄUDE)
- 12 FIRSTRICHTUNG ZWINGEND (FÜR ALLE GEBÄUDE)
- 13 32°-48° DACHNEIGUNG MIN/MAX ZULÄSSIG (FÜR ALLE GEBÄUDE)
- 14 VON ALLEN BAULICHEN ANLAGEN -AUSSER EINFRIEDUNG-
FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (siehe Nr. 11.4)

- b) DURCH TEXT**
1. **SCHALLSCHUTZ DER GEBÄUDE**
Notwendige Lüftungsfenster von Schlaf- oder Kinderzimmern sind ausschließlich an den der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
2. **HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE**
2.1 Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf bergseitig gemessen in Hausmitte maximal 4,00 m betragen und zwar im PG 1: gemessen zu OK Gehsteig im PG 2: gemessen zu OK natürlichem Gelände.
2.2 Kann die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse aufgrund der Geländeverhältnisse trotzdem nicht eingehalten werden, so sind andere Massnahmen (z.B. tiefere Einstellung der Gebäude, Anordnung versetzter Geschoss-Ebenen etc.) zu ergreifen.
2.3 OK Einfahrt talseitiger Garagen darf nicht über OK Straßenverkehrsfläche liegen.
2.4 Bergseitige Öffnungen in den Gebäudefassaden sind mindestens 0,30 m über OG Gelände anzuordnen oder durch bauliche Massnahmen gegen das Eindringen von Oberflächenwasser zu schützen.
3. **DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GEBÄUDE**
3.1 Für alle Gebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
3.2 Dachneigungen sind nur zwischen min. 32° und max. 48° zulässig.
3.3 Flachdach als Ausnahme zulässig:
für Carports,
wenn Garage bautechnischer Bestandteil des Hauptgebäudes ist und ihr Dach als Terrasse genutzt wird,
wenn im PG 2 OK Gelände höher ist als die rückwärtige Garagenwand.
4. **GEBÄUDESTELLUNG IM GRUNDSTÜCK**
4.1 Hauptgebäude sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
4.2 Garagen sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
4.3 Garagen sind im Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen, wenn die Einfahrt im (rechten) Winkel von der Strasse erfolgt. (PG 1)
4.3.1 Ihre Länge darf max. 6,0 m betragen. (PG 1)
4.4 Bei Einfahrt parallel von der Straße darf die Rückwand der Garage einen Abstand von 4,50 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht übertreten. (PG 2)
4.5 Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen bzw. deren Flucht nicht zulässig.

- c) DURCH PLANZEICHEN**
- 5.1 Sie sind nur insoweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
 - 5.2 Ausnahmeweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen jeweils bis maximal 1,50 m zulässig; in der Kombination maximal 2,00 m.
 - 5.3 Der Anschluß an das Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
 - 5.4 Geländeänderungen sind ansonsten nur zulässig, wenn sie im Baugenehmigungsverfahren als künstliche Geländeoberfläche gem. Artikel 10 BayBO festgesetzt werden.
6. **GESTALTUNG**
6.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Flächen zu streichen. Holzanteil max. 50 % der Fassade ist zulässig.
6.2 Als Dachdeckung sind nur naturrote und rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig.
6.3 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
6.3.1 Einzelgaubenbreite max. 2,00 m.
6.3.2 Gesamtgaubenbreite max. 1/3 der Dachlänge.
6.3.3 Abstand untereinander und zum Ortsgang min. 1,00 m.
6.4 Die Breite der Zwerchgiebel darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
6.5 Einfriedungshöhe max. 1,50 m.
6.5.1 Holz senkrecht, glatter Sichtbeton, Mauer verputzt oder in Naturstein, Stahlgitter, Maschendraht.

7. **UNZULÄSSIGE ANLAGEN**
7.1 Stützmauern höher als 1,50 m. Ausnahme: siehe b 4.4.
7.2 Böschungen steiler als 1 : 3.
7.3 Blechgaragen o.ä., provisorische Gebäude
7.4 Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- oder Leichtbauplatten geschnitzte Holzbalkone.
7.5 Gebäudeverkleidungen mit Kunststoff- oder Metallmaterial, mit Fliesen oder Spaltklinker.
8. **BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN**
8.1 Einzelhäuser min. 420 qm
9. **GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
9.1 Die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen sind keine Baugrundstücke gem. Art. 4 BayBO. Sie können deshalb zur Bestimmung des Masses baulicher Nutzung, also weder für die Berechnung der GRZ noch der GFZ -auch nicht in Teilfläche- herangezogen werden.
10. **TIEFBAUPLANUNG**
10.1 Beiplan zum Bebauungsplan ist das Projekt des Ing. Büro Müller und Kaspers, Giebelstadt, vom 19.07.1996.
11. **GRÜNORDNUNG**
11.1 Grünflächen privat
Die vorhandene extensive Nutzung sowie die Strukturvielfalt der Obstwiesen und Gebüschbereich ist zu erhalten.
Veränderungen sind unzulässig.
Die zur Pflege evtl. erforderlichen Baum- und Gehölz-Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die Höhe der Bepflanzung ist -soweit zutreffend- gem. II 1.3 zu beschränken.
11.2 Baugrundstücksflächen
Soweit durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten.
Auf den nicht überbauten Flächen sind pro 200 qm Flächenanteil 1 hochstämmiger Baum (z.B. Esche, Ahorn, Linde, Eiche, Obst) zu pflanzen. Hiervon ist mindestens 1 Baum im Abstand von 2,00 m zur Straßenverkehrsfläche zu pflanzen.
Ferner sind pro 50 qm Büsche und Sträucher (Weissdorn, Wildrose, Feldahorn, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Saalweide) zu pflanzen.
Die Höhe der Bepflanzung ist -soweit zutreffend- gem. II 1.3 zu beschränken.
11.3 Von baulichen Anlagen freizuhalten Flächen
Alle 8 - 10 m sind zusätzlich hochstämmige Bäume und Büsche -wie vor beschrieben- zu pflanzen.
11.4 Grünflächen öffentlich
Im Bereich der Straßenverkehrsfläche werden Hochstämme -wie vor beschrieben- jedoch in einheitlicher Art gepflanzt.

1. 20 KV-Freileitung des Überlandwerk Unterfranken AG, Bismarckstrasse 9-11, 97080 Würzburg, mit Schutzstreifen 2 x 10 m.
- 1.1 Unterbauung zulässig, wenn der nach VDE 0210 verlangte Sicherheitsabstand von min. 3,0 m bei grösstem Seildurchhang bzw. maximaler Ausschwingung eingehalten wird.
- 1.2 Der Sicherheitsabstand ist beim Aufstellen von Baumaschinen und Gerüsten ebenfalls zu beachten.
- 1.3 Im Schutzstreifen sind Anpflanzungen bis max. 3,50 m endgültiger Höhe über vorh. Geländeneiveau zulässig.
2. Fläche Biotop Nr. 9.01
3. Abstandsflächen
Für die Errichtung von Gebäuden gelten die Vorschriften der Art. 6 + 7 (4) BayBO.
4. Wandhöhe
Für die Berechnung gilt Art. 6 BayBO
5. Bepflanzung
Für die privaten Grenzabstände gilt Art. 47 + 48 ABGB

- III. HINWEISE**
- a) DURCH PLANZEICHEN**
- 1. GELTUNGSBEREICH EINES ANGRENZENDEN BAUGEBIETES
 - 2. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - 3. VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - 4. FLURSTÜCKSNUMMERN
 - 5. HÖHENLINIEN
 - 6. MASSANGABEN IN METERN
 - 7. MASTSTANDORT
 - 8. NUTZUNGS- UND FESTSETZUNGSCHARLONE

- b) DURCH TEXT**
1. **GESTALTUNG**
Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezug entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Genehmigung zu verputzen oder mit max. 50 % Holzanteil zu verkleiden.
Die gewählte Art und Farbe und die der Dachdeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.
Das gleiche gilt sinngemäss für die Art und Höhe der Einfriedung.
2. **BEPFLANZUNG**
Die entsprechenden Festsetzungen sind im Baugesuch prüfbar nachzuweisen.
Sie sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezug zu vollziehen und ordnungsgemäss zu pflegen und zu erhalten.
3. **GELÄNDESCHNITTE**
Durch nivellierte Geländeschritte über die gesamte Grundstückstiefe ist im Baugesuch das vorhandene und das evtl. geplante Gelände sowie die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen gem. Tiefbauplanung nachzuweisen.
4. **ÖBERFLÄCHENWASSER**
Die zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke sollen mit versickerungsfördernden Materialien belegt werden. Niederschlagswasser soll gesammelt und zur Bewässerung der Gärten und Grünflächen genutzt werden.
Hang- und Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden sondern soll versickert werden.
5. **ERSCHLIESSUNG**
Landwirtschaftliche Wege sind keine Erschließungsanlagen gem. Art. 4 BayBO.
6. **RECHTSGRUNDLAGEN**
Für den Bebauungsplan hat Gültigkeit:
die BayBO vom 18.04.1994
die GvV vom 30.11.1993
die BauNVO vom 23.01.1990

Landratsamt Würzburg
Eing. 29. Apr. 1998
Tab. Nr. ...
Anz. ...

B-28.01-13

BEBAUUNGSPLAN

LANDKR. WÜRZBURG
GEMEINDE 97274 LEINACH
GEBIET » WARTTUMSTRASSE «

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Datum 24.4.1998 1. Bürgermeister *Ostermer*

Der Planentwurf vom 28.1.1994 i.d.F. vom 25.3.1997 hat mit Begründung und Tiefbauplanung in der Zeit vom 20.5.1997 bis 20.6.1997 öffentlich ausliegen.
Aufgrund einer Änderung lag der Planentwurf vom 28.1.1994 i.d.F. vom 28.1.1998 in der Zeit vom 23.2.1998 bis 9.3.1998 gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich aus.

Datum 24.4.1998 1. Bürgermeister *Ostermer*

Der Gemeinderat hat am 22.3.1998 den Bebauungsplan vom 28.1.1994 in der Fassung vom 28.1.1998 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

Datum 24.4.1998 1. Bürgermeister *Ostermer*

Anzeigevermerk (§ 11 BauGB) Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Würzburg 24.7.1998
Landratsamt
Klofz

Die Durchführung des Anzeigevermerks wurde am 30.7.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Datum 3.8.1998 1. Bürgermeister *Ostermer*

Aufgestellt Eibelstadt 28.01.94. Genand. Eibelstadt 17.10.94. Entwerfer L. BECHINE VON LAZAN
25.03.97. ARCHITEKT Dipl.-Ing.(FH.)
28.01.98. SCHULASSE 10
97246 EIBELSTADT
Tel. 09303-548 Fax 09303-8506

MASSTAB 1:1000