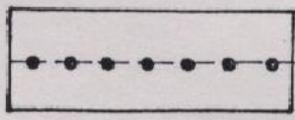
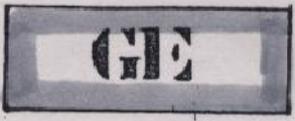
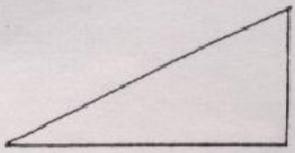
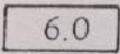
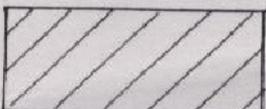
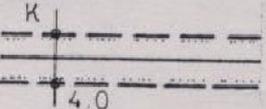
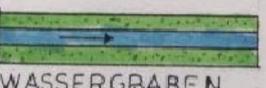
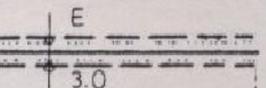


I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB und Art. 91 BayBO
(„Gewerbegebiet – Zellingener Straße“)

a) DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 |  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
| 2 |  | FLÄCHENGLIEDERUNG BZGL. EMISSIONSVERHALTEN
(siehe a)13) |
| 3 |  | GEWERBEGEBIET gem. § 8 BauNVO 1990. Gemäß. § 1
ABS.6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 ausnahmsweise
zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. |
| 4 |  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
1. GEHWEG
2. FAHRBAHN
3. SCHRAMMBORD |
| 5 |  | LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
KEINE ERSCHLISSUNGSANLAGE IM SINNE DER
BayBO |
| 6 |  | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| 7 |  | SICHTFLÄCHEN (siehe b)4) |
| 8 | 0.6 | GRUNDFLÄCHENZAHL MAXIMAL ZULÄSSIG |
| 9 |  | BAUMASSENZAHL; MAXIMAL ZULÄSSIG |
| 10 |  | BAUGRENZEN (siehe b)2) |
| 11 | WH 7.0 | WANDHÖHE MAX. 7,0 m ZULÄSSIG (siehe b)3) |
| 11.1 | WH 7.5 | WIE VOR, JEDOCH MAX. 7,50 m |
| 12. | GH 10.5 | GEBÄUDEHÖHE MAX. 10,50 m ZULÄSSIG (siehe b)3) |
| 12.1 | GH 11.0 | WIE VOR, JEDOCH MAX. 11,00 m |

- | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 | C,D,E | GLIEDERUNG DER FLÄCHEN MIT ANGABE DES ZULÄSSIGEN SCHALLEISTUNGSPEGELS (siehe b)1.1) |
| 14 |  | ABGRENZUNG DER FLÄCHE MIT SCHALLSCHUTZ-FESTSETZUNG (siehe b)1.2) |
| 15 |  | VON JEGLICHER BAULICHER NUTZUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (siehe b)5) |
| 16 |  | MIT KANALLEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER GEMEINDE LEINACH ZU BELASTENDE FLÄCHE |
| 17 |  | WASSERGRABEN MIT BÖSCHUNGSFLÄCHE |
| 18 |  | MIT LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DES BAYERNWERKS ZU BELASTENDE FLÄCHE |

b) DURCH TEXT

1. SCHALLSCHUTZ

1.1 GEWERBELÄRM

Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs 4 Ziffer 2 BauNVO nach den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wie folgt gegliedert (siehe a)2 und a)13 der Festsetzungen).

BEREICH C: 60/45 dB (A) qm Tag/Nacht zulässig

BEREICH D: 55/40 dB (A) qm Tag/Nacht zulässig

BEREICH E: 47/32 dB (A) qm Tag/Nacht zulässig

1.2 VERKEHRSLÄRM

Im abgegrenzten Bereich (siehe a)14) sind die notwendigen Fenster von ausnahmsweise zulässigen Räumen mit ruhebedürftigen Nutzungen nur an den süd- und westlichen Gebäudeseiten zulässig.

2. ABSTANDSFLÄCHEN

2.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen sind die Artikel 6 und 7 BayBO vom 15.10.1997 maßgebend.

2.2 Sämtliche Gebäude sind auf den durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Für alle Gebäude und bauliche Anlagen –z.B. Abluftkamine und Silos o.ä.- gilt die in a) 11 bis a)12.1 festgesetzte Höhe, wobei der Höhenfluchtpunkt an der tiefsten Stelle der natürlichen Geländeoberkante an der Fassade gemessen wird.
Ausnahme: Bestehende Siloanlage.

4. SICHTFLÄCHEN

Sie sind von jeglicher Sichtbehinderung höher als 0,80 m –gemessen über Oberkante Fahrbahn- freizuhalten:
Sie werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

5. FREIHALTEFLÄCHEN

Diese Flächen gem. a) 15 dürfen weder bebaut noch als KFZ-Stellplätze oder Lagerflächen o.ä. genutzt werden.

6. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke darf nur so weit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude bzw. der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist. Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind nur bis max. 2,50 m zulässig.

Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist dabei übergangslos herzustellen.

Böschungen steiler als 1:3 sind unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur zulässig, wenn sie im Baugenehmigungs-Verfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberkante festgesetzt werden.

7. EINFRIEDUNG

HÖHE: max. 2,50 m; im Bereich der Sichtflächen max. 0,80 m.
Sockelanteil max. 0,50 m

ART: Stahlgitter, Drahtgeflecht, Maschendraht:
Stacheldraht unter 2,00 m unzulässig.

Entlang der Staatsstraße sind die Grundstücke tür- und torlos einzufrieden.

8. BEIPLÄNE

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

8.1 Die Tiefbauplanung des Ing.Büro Röschert, Würzburg, von Sept.1995 in der Fassung vom Juli 2000

Die zur Erstellung des Straßenbaukörpers erforderlichen Böschungsflächen sind dieser Planung zu entnehmen. Sie werden auf den Privatgrundstücken angelegt.

8.2 Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten E. Herkert, Würzburg, vom 12.01.1995 in der Fassung vom 10.07.2000

8.3 Schallschutzgutachten des Ing Büros Wölfel vom 20.06.1996 in der Fassung vom 08.02.2000, siehe Begründung Punkt 17.3.

9. GEBÄUDEGESTALTUNG

9.1 Für die Fassaden sind nur gedeckte Erd-Farben zulässig.

9.2 AUSNAHME: Für untergeordnete Gebäudeteile und Fassadenanteile kleiner 20%.

10. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

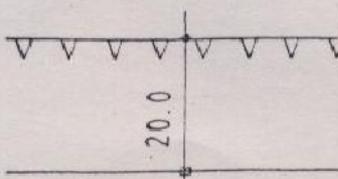
10.1 Gewerbegebiet mind. 1500 m²

11. UNZULÄSSIGE ANLAGEN

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine Masten für die Energieversorgung bzw. Telekommunikationsnetz zulässig. Auf Art. 91 BayBO wird Bezug genommen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

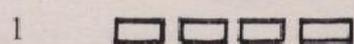
1. BAUVERBOTSZONE



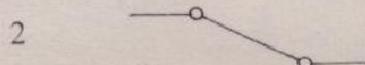
20 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der St 2310, der gem. Art 23 (1) Nr. 1 BayStrWG von allen baulichen Anlagen –außer Einfriedungen- freizuhalten ist (siehe b)7 der Festsetzungen).

III. HINWEISE

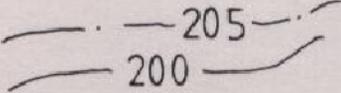
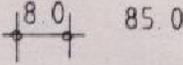
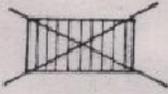
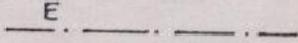
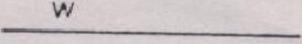
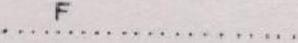
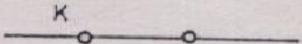
a) DURCH PLANZEICHEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE EINES ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLANES



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- 3  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 4 2413 FLURNUMMERN
- 5  HÖHENLINIEN MIT METERANGABE ÜBER NN
- 6  MASSANGABEN IN METER
- 7  BESTEHENDE GEBÄUDE ZU BESEITIGEN
- 8  BESTEHENDE 20 KV-KABEL ÜWU MIT 2x1,0 m SCHUTZSTREIFEN
- 9  BESTEHENDE FERNWASSERLEITUNG FWM MIT STEUERKABEL
- 10  BESTEHENDE FERNMELDEKABEL TELEKOM
- 11  GEPLANTE KANALLEITUNG GEMEINDE
- 12 NUTZUNGSSCHABLONE, FESTSETZUNGSSCHABLONE z.B.:

GE	C
0.6 6.0	WH. 7.0 GH. 10.5

b) DURCH TEXT

1. GEBÄUDEGESTALTUNG

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. BAUGESUCHE

In den Planvorlagen ist prüfbar nachzuweisen:

- 2.1 Die Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (siehe Nr. 8.3 schalltechnisches Gutachten vom 20.06.1996 i.d.Fg. von 08.02.2000.)
- 2.2 Die Anordnung notwendiger Fenster von Ruheräumen.
- 2.3 Die Fassaden und Dachgestaltung (Farbe).
- 2.4 Die Art und Höhe der Einfriedung.
- 2.5 Die Bepflanzung gem. Grünordnungsplan.
- 2.6 Die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen gem. Tiefbauplanung.
- 2.7 Das vorhandene Gelände durch nivellierte Aufnahmen.
- 2.8 Geplante Geländeänderungen.
- 2.9 Die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke.

3. ERSCHLIESSUNG

Landwirtschaftliche Wege sind keine Erschließungsanlagen gem. Art.4 BayBO.

4. OBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser muss über Zisternen gesammelt bzw. dem Regenklär/Rückhaltebecken zugeführt werden.

5. ZUFAHRTEN, PARK- UND STELLPLÄTZE

Zufahrten, Park- und Stellplätze sowie offene Lagerflächen sollen, –so weit nicht betriebstechnische Gründe dem entgegen stehen,- wasserdurchlässig (rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine o.ä.) befestigt werden.

6. GRUNDWASSER

Eventuell anfallendes Grundwasser ist zur Versickerung zu bringen.

7. BODENDENKMÄLER

Sollten bei Erschließungen und Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, Residenzplatz, Tel. 0931-5485, zu benachrichtigen.

Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSG wird hingewiesen.

BEBAUUNGSPLAN

LANDKREIS WÜRZBURG

GEMEINDE 97274 LEINACH

GEBIET „GEWERBEGEBIET-ZELLINGER STRASSE“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

18.10.2000

Datum



Dertner

1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 08.02.2000 in der Fassung vom 10.07.2000 hat mit
Begründung sowie Beiplänen vom 21.08.2000 bis 21.09.2000 öffentlich
ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

18.10.2000

Datum



Dertner

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 17.10.2000 den Bebauungsplan vom 08.02.2000
in der Fassung vom 10.07.2000 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

18.10.2000

Datum



Dertner

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs 3 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs 5 und § 215 Abs 2 BauGB).

2.11.2000

Datum



Dertner

1. Bürgermeister

Aufgestellt
Eibelstadt
08.02.2000

geändert:
10.07.2000

Entwurfsverfasser:

L. BECHINIE VON LAZAN
ARCHITEKT Dipl. Ing. (FH)
SCHULGASSE 10
97246 EIBELSTADT

Tel.: 09303/548 Fax: 09303/8506

Maßstab: 1:1000