



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

a) DURCH PLANZEICHEN

- 1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 2 FLÄCHENGLIEDERUNG BZGL. EMISSIONSVERHALTEN (siehe a)13)
- 3 GEWERBEGBIET 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. SCHRÄMMBORD
- 5 LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
 KEINE ERSCHLIESSUNGSANLAGE IM SINNE DER BayBO
- 6 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- 7 SICHTFLÄCHEN (siehe b)4)
- 8 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL. MAXIMAL ZULÄSSIG
- 9 6,0 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 SCHALLLEISTUNGSPEGELS (siehe b)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 Schallleistungspegeln 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 Abtragungen, 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 Abtragungen 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 Roscher, Würzburg, von Sept. 1995 in der Fassung vom Juli 2000.
 Die zur Erstellung des Straßenbaukörpers erforderlichen Böschungflächen sind dieser Planung zu entnehmen. Sie werden auf den Privatgrundstücken angelegt
- 8.2 Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten E. Herken, 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 Fassadenteile 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. **BAUVERBOTZONE**
- 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

- 1 GELTUNGSBEREICHSGRENZE EINES ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLANES
- 2 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- 3 GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 4 24.13 FLURNUMMERN
- 5 205/200 HÖHENLINIEN MIT METERANGABE ÜBER NN
- 6 85,0 MASSANGABEN IN METER
- 7 BESTEHENDE GEBÄUDE ZU BESEITIGEN
- 8 BESTEHENDE 20 KV-KABEL UWU 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	WH 7,0
6,0	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 schallschutztechnisches Gutachten vom 20.06.1996 i.d.F. vom 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. **OVERFLÄCHENWASSER**
- 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 (rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine o.ä.) befestigt werden.
- 6. **GRUNDWASSER**
- Eventuell anfallendes Grundwasser ist zur Versickerung zu bringen.
- 7. **BODENDEKMÄLER**
- 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 „GEWERBEGBIET-ZELLINGER STRASSE“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.10.2000 ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

18.10.2000
 Datum: Bürgermeister

Der Planentwurf vom 08.02.2000 in der Fassung vom 10.07.2000 hat mit Begründung sowie Beiplänen vom 18.02.2000 bis 21.09.2000 öffentlich ausgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

18.10.2000
 Datum: Bürgermeister

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

18.10.2000
 Datum: Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.10.2000 ortsbüchlich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
 Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 4 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

2.11.2000
 Datum: Bürgermeister

1. BECHTNER VON LAZAN
 ARCHITECTEN-ING. UH
 SCHULGASSE 10
 97246 EIBELSTADT
 Tel. 09303/548 Fax 09303/8506