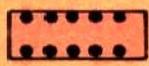




Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - 1977



Flächen für den Gemeinbedarf



Feuerwehr



Bauhof



Festplatz



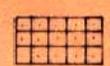
Grünfläche öffentlich



Grünfläche privat

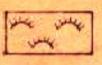


Kinderspielplatz



Kleingärten

(Die Errichtung von Garten-
lauben o.ä. ist nicht zu-
lässig)



Grünanlagen



Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehsteigs



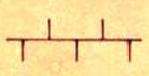
Anwandweg



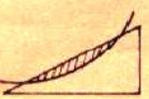
Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der St 2310.
Ausnahme: Im Bereich des Bauhofes bzw. des Feuerwehr-
gerätehauses ist ausnahmsweise bei zwingenden Einsätzen
eine Ausfahrt auf die St 2310 möglich.



Sichtdreieck: Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung,
Bewuchs, Einfriedung o.ä. höher als 0,80 m über O.K.
Straße freizuhalten. Die Sichtflächen werden im Zuge des
Straßenausbaues auf den angrenzenden Grundstücken angelegt.

O

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

04

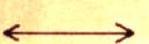
GRZ (Grundflächenzahl)

zB (05)

GFZ (Geschoßflächenzahl)



Baugrenzen



Hauptfirstrichtung

I
Bebauung max. 1 Vollgeschoß

II
Bebauung: max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei das Gebäude so einzustellen ist, daß bergseits 1 Vollgeschoß entsteht und talseits max. 2 Vollgeschosse in Erscheinung treten.

Höheneinstellung der Gebäude

a) bei Ausführung von 1 Z (I)

Die Oberkante Decke über Erdgeschoß darf max. 3,20 m über bergseitigem vorhandenem natürlichem Gelände liegen.

b) bei Ausführung von 2 Z (II*)

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

c) Garagen talseits der Straße

Werden Garagen talseits der Straße errichtet, sind diese mit dem Hauptkörper gestalterisch in eine architektonische Einheit zu bringen, wenn die talseitige Wandhöhe 3,00 m übersteigt (gemessen vom vorhandenen Gelände). Abgrabungen talseits sind hier unzulässig. Die Einfahrtshöhe darf jedoch nicht höher als O.K. Straße liegen.

Dachform und Dachneigung der Gebäude

Walmdach

Satteldach (symmetrisch)

Dachneigung 30° - 48°

Sollte bei der Ausführung einer zul. steileren Dachneigung im Dachgeschoß ein weiteres Vollgeschoß entstehen (sogenannte fränkische Bauweise), so ist dieses zusätzlich zulässig. Die jeweils festgesetzte GFZ darf jedoch nicht überschritten werden.

Grenzbebauung

Gebäude, welche auf der Grenze errichtet werden, müssen sich in den Dimensionen, Dachform und Dachneigung einander anpassen.

Garagen u. Nebengebäude

Garagen u. Nebengebäude sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig. Wobei jedoch die Garagen die rückwärtigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen.

Die Garagen und Nebengebäude müssen zur Straßengrenze einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

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. 1,00 m zulässig. In der Kombination max. 1,50 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. Stacheldrahtezäunung
6. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
7. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien, sowie Fliesen und Spaltklinker o.ä.
8. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung

Einfriedung

Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten (Ausnahme: Sichtfeld).

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

Zu den landwirtschaftl. Flächen ist ein Abstand des Zaunes von der Grenze von 0,50 m einzuhalten.

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. (Heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume).

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 für Strauch- und Buschgruppen sowie Bäume

Hier sind zusätzlich zu obiger Festsetzung alle ca. 10,0 m ein hochstämmiger Baum einheimischer Art zu pflanzen und mit dicht wachsenden Büschen und Sträuchern ebenfalls einheimischer Art, zu unterpflanzen.



Von allen baulichen Anlagen (z.B. auch KFZ-Stellplätze, Garagen, Holzlegen usw.) freizuhalten Fläche



Anzupflanzende zusätzliche Bäume z.B. entlang der Straße "A" und "B". (Pro Grundstück mind. 1 Baum heimischer Art, Straßenabstand max. 2,50 m. (Standortbindung \pm 10,0 m))

Tiefbauplanung

Beiplan zum Bebauungsplan ist die Tiefbauplanung des Ing. Büros P. Köhl, Würzburg vom Nov. 1985.....

Schallschutz



Die notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern dürfen nicht direkt zur St 2310 angeordnet werden.

Fassadengestaltung

Fassade: gedeckter Anstrich bzw. Holzverkleidung
Eindeckung: Ziegel bzw. Dachsteine naturrot bis rotbraun

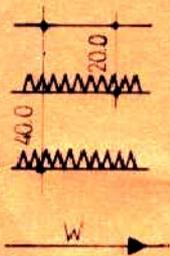
Grundstücksgrößen

Für Einzelhäuser mind. 450 qm
Für Doppelhäuser mind. 300 qm pro Hauseinheit

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schutzstreifen entlang der St 2310 gem. Art. 23 + 24 Bayr.Str.WG von 20,00 (ohne bauliche Anlagen) bzw. 40,00 m gemessen vom Fahrbahnrand.

Einfriedungen (Maschendraht) 1,50 m Höhe sind ausgenommen.



Fernwasserleitung DN 400

Mit Leitungsrecht - Grunddienstbarkeit - belastete Fläche.

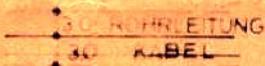
Dieser Schutzstreifen dient zur Unterhaltung und Sicherung der Fernwasserleitung und ist von jeglicher Bebauung einschließlich Einfriedungen freizuhalten. Auch Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nicht angepflanzt, Bodenauffüllungen und Bodenabtragungen nicht vorgenommen werden.

Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder Betrieb der Rohrleitung und Kabelleitung gefährden können, zu unterlassen.

Vierzehn Tage vor Baubeginn ist der Zweckverband FWM (Tel./ 0931/50286) zu benachrichtigen.

Baustellenzufahrten sind - soweit diese die Fernleitung kreuzen - innerhalb des Schutzstreifens entsprechend den zu erwartenden Verkehrslasten zu sichern.

Bei offenen Baugruben in der Nähe des Schutzstreifens ist der Neigungswinkel der Böschung nicht steiler als 2:3 zu wählen. Die Böschungskrone der Baugrube darf hierbei einen Abstand von 3 m zur Fernleitungsmittle nicht unterschreiten. Ggf. ist die Baugrube entsprechend zu verbauen.



Erforderliche Grabarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur im Einvernehmen mit der Betriebsleitung des Zweckverbandes, der Stadtwerke Würzburg AG (Tel.: 0931/36391), begonnen und ausgeführt werden. Im Bereich der Rohrleitung und des Fernmeldekabels ist nur Handschachtung zulässig.

Für Schäden an der Fernleitung und dem Parallel geführten Fernmeldekabel, welche auf Baumaßnahmen oder unerlaubte Handlungen zurückzuführen sind, haftet der Grundstückseigentümer neben dem Verursacher.

III. HINWEISE

=====



Geltungsbereich eines angrenzenden Bebauungsplanes



Höhenlinien



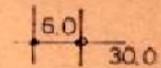
Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

783

Flurstücksnummern



Maßangaben in Meter

Fassadengestaltung

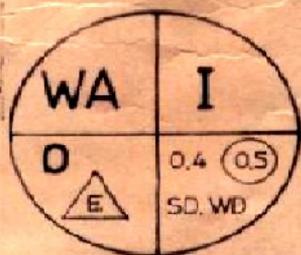
Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

Bepflanzung

Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen sind innerhalb von 2 Jahre 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 bzw. geplanten Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung des Tiefbauprojektes sowie die vorhandenen und evtl. geplanten Geländeänderungen sowie die Begrünung, Einfriedung und Fassadengestaltung nachgewiesen werden.



Füllschema

BEBAUUNGSPLAN

LANDKR. WÜRZBURG
8702 LEINACH
GEBIET »AM KIRCHBERG«

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG UND DEN BEIFLANEN GEM. § 2a Abs 6 BBauG
VOM 2. 12. 1985 MIT 3. 1. 1986 IN DER
GEMEINDE LEINACH OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE AUSLEGUNG WURDE
AM 22. 11. 1985 ORTSÜBLICH BEKANNT GEGEBEN

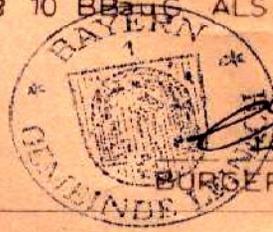
LEINACH 2. 4. 1986



[Signature]
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE LEINACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
VOM 25. 2. 1986 DEN BEBAUUNGSPLAN
VOM 9. 5. 1984 IN DER FASSUNG
VOM 20. 2. 1986 GEM. § 10 BBauG ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN.

LEINACH 2. 4. 1986



[Signature]
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK
GEM. § 11 BBauG

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 12 BBauG
AM 21. 11. 1986 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN
AUF DIE RECHTSFOLGEN NACH § 155a + § 44 c BBauG WURDE HINGEWIESEN

LEINACH 21. 11. 1986



[Signature]
BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT
EIBELSTADT
09.05.84

GEAND.
EIBELSTADT
08.02.85
15.07.85
20.02.86

ENTWURFSVERFASSER

L. Bechinie von Lazan
Architekt Dipl. Ing. (FH)
Schulgasse 10, Tel. 09303/548
8701 Eibelstadt

MASSSTAB
1 : 1000

Geänd. gem. Auflagen
der Genehmigung vom
07.07. u. 20.10.1986
des LRA. Wzbg.

23/84

21.11.1986

