



**I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und Art. 98 BayVO**

**a) DURCH PLANZEICHEN**

- 1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- 1.1 AUFGEHOBENE GELTUNGSBEREICHSGRENZE Teil-BBP "Leinach-Süd"
- 2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND BAUWEISE
- 3 ALLGEMEINES WOHNBEZIEH gem. § 4 BauNVO 1990 gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 4 (3) Nr. 2-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen als unzulässig festgesetzt.
- 4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / STRASSENBELEBUNG
- 5 STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE z.B. 1. Fahrbahn 2. Parkfläche 3. Gehweg
- 5.1 FUSSWEG
- 5.2 ANWANDWEG
- 5.3 STRASSENBEREICHSGRENZE
- 6 OFFENE BAUWEISE
- 6.1 ABWEICHENDE BAUWEISE (siehe b Nr.1.1)
- 6.2 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 6.3 NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 6.4 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 7 GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. ZULÄSSIG
- 8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX. ZULÄSSIG - z.B. 0,8
- 9 2 WOHNHEITEN PRO GEBÄUDE MAX. ZULÄSSIG
- 10 BAULINIEN
- 11 BAUKRANZEN ES GILT DIE ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG GEM. ART. 6 ABS. 4+5 BayBO 1994
- 12 FLÄCHEN FÜR GARAGEN MIT GRENZBEBAUUNG, ZWINGEND
- 13 MAX. 1 VOLLGESCHOSS + DACHGESCHOSS (E+H) ALS HÖCHSTSTRECKE ZULÄSSIG (PG 1) (7% L)
- 13.1 WIE VOR, JEDOCH ZWINGEND FÜR ZWISCHENBAUTEN (PG 4)
- 13.2 MAX. 2 VOLLGESCHOSS + DACHGESCHOSS (E, E+D, E+I, E+I+D) ALS HÖCHSTSTRECKE ZULÄSSIG (PG 3)
- 13.3 2 VOLLGESCHOSS + DACHGESCHOSS (E+I+D) ZWINGEND FÜR HAUPTBAUKÖRPER (PG 2 und 4)
- 14 SYMMETRISCHE SATTEL- UND WALDÄCHER ZULÄSSIG
- 14.1 NUR SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER ZULÄSSIG
- 14.2 MINIMALE BIS MAXIMALE DACHNEIGUNG ZULÄSSIG FÜR ALLE GEBÄUDE IM PG 1-3
- 14.3 DACHNEIGUNG ZWINGEND FÜR ALLE GEBÄUDE IM PG 2+4
- 15 FRIESTRICHTUNG ZWINGEND FÜR HAUPTGEBÄUDE IM PG 2 UND FÜR ALLE GEBÄUDE IM PG 4
- 16 GEBÄUDE MIT SCHALLSCHUTZ-FESTSETZUNGEN (siehe b Nr. 5 - PG 3+4)
- 17 RANDEINGRÜNUNG (siehe b Nr. 11.1)
- 18 BÄUME ANZUPFLANZEN - IN ABWEICHUNG VON ART. 47 ABGEB. (siehe b Nr. 11.1)
- 19 VON ALLEN BAULICHEN ANLAGEN - AUSSER EINFRIEDRUNGEN- FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

**b) DURCH TEXT**

- 1.1 **ABSTANDSFLÄCHEN**  
Der Bebauungsplan setzt für das PG 4 die Abstandsflächen gem. Art. 7 BayBO vom 18.04.1994 durch Baulinien und Baugrenzen sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Zwischenbauten und Garagen fest.  
Die mit I+D zwingend festgesetzten Zwischenbauten (E+H) sind innerhalb der festgesetzten Baulinien und direkt auf den Grenzen zu errichten.  
Die mit II+D zwingend festgesetzten Hauptgebäude (E+I+D) sind auf den zwingend festgesetzten Baulinien direkt an die Zwischenbauten und im Abstand von 4,0 m zu den Grenzen zu errichten.  
Ausnahme:  
Zwei Gebäude am Fußweg und das nordwestlich daran anschließende:  
§ 4 (3) Nr. 2-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen bis zu den seitlichen Grenzen auf 4,0 m vermindert festgesetzt.  
Für die Plangebiete 1, 2 und 3 gilt Art. 6 BayBO vom 18.04.1994.
- 2.1 **HÖHENEINSTELLUNG**  
Hauptgebäude bergseitig von Straßen:  
Bei I und I+D (E, E+D-PG 1+3):  
Wandhöhe max. 4,0 m über bergseitig vorhandenen, natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge.  
Bei II+D (E+I+D-PG 3):  
Wandhöhe max. 4,0 m über bergseitig vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge.  
Bei I+D (E, E+D-PG 1+3):  
Wandhöhe max. 4,0 m über bergseitig vorhandenen, natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge.  
Bei II+D (E+I+D-PG 3):  
Wandhöhe max. 6,75 m über bergseitig vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge.  
Bei I+D (E, E+D-PG 1+3):  
Wandhöhe max. 4,0 m über Oberkante Straße, gemessen an der topographisch höchsten Straßenseite innerhalb der Gebäudelänge.  
Bei II+D (E+I+D-PG 3):  
Wandhöhe max. 6,50 m über Oberkante Straße, gemessen an der topographisch höchsten Straßenseite innerhalb der Gebäudelänge.  
Bei I+D (E, E+D-PG 1+3):  
Wandhöhe max. 6,0 m über Oberkante Straße, gemessen an der topographisch höchsten Straßenseite innerhalb der Gebäudelänge.  
Bei II+D (E+I+D-PG 3):  
Wandhöhe max. 6,50 m über Oberkante Straße, gemessen an der topographisch höchsten Straßenseite innerhalb der Gebäudelänge.  
Bei I+D (E, E+D-PG 1+3):  
Wandhöhe max. 6,75 m über Oberkante bergseitig vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge.  
Bei II+D (E+I+D-PG 4):  
Wandhöhe max. 6,50 m über Oberkante bergseitig vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge.  
Garagen bergseitig von Straßen:  
Oberkante Einfahrt kleiner gleich 10 % der Zufahrtlänge über Oberkante Straße.  
Garagen talseitig von Straßen:  
Oberkante Einfahrt max. plus/minus 0,20 m über/unter Oberkante Straße.
- 2.2 **DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
Die in den Plangebieten festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für alle Gebäude, also auch für Garagen und Nebengebäude im jeweiligen Plangebiet.  
Ausnahme:  
Für Garagen als Teil des Hauptgebäudes (z.B. Terrasse) und für Carports sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.3 **GARAGEN, NEBENGEBAUDE**  
Im Plangebiet 4 ist die Stellung der Garagen zwingend; weitere Garagen sind hier unzulässig.  
Bei Eckgrundstücken darf die Hinterkante der Garage das Maß von max. 15,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.  
In den Plangebieten 1, 2 und 3 sind Garagen hinter den rückwärtigen Baugrenzen nicht zulässig.  
Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß generell 5,0 m betragen.  
Ausnahme:  
Sollte jedoch die Zufahrt zur Garage parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen, so kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bis auf 1,0 m reduziert werden.  
Die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage muß dann gärtnerisch mit einheimischen Pflanzen eingegrünt und erhalten werden.  
Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen nicht zulässig.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- 1. Von jeglicher Bebauung außer Einfriedungsfreizuhaltender Schutzstreifen entlang der Kreisstraße Nr. 32 von 9,0 m gemessen von befestigten Fahrbahnrand.
- 2. Die Sichtdreiecke von je 15/30 m sind von jeglicher Sichtbehinderung größer 0,80 m freizuhalten.

**SCHALLSCHUTZ**

Bei den mit PZ "S" bezeichneten Gebäuden und für die im Plangebiet 4 müssen die notwendigen Lüftungs-fenster von Ruhe- und Aufenthalts-Räumen auf der der W 32 schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

**GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- 6.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- 6.2 Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
- 6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur bis max. 1,00 m - in der Kombination max. 1,50 m - zulässig.  
Ausnahme: PG 1: hier sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,50 m - in der Kombination max. 2,00 m - zulässig.
- 6.4 Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.
- 6.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur zulässig, wenn sie im Baueingangsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.
- 6.6 Böschungen steiler als 1:3 sind unzulässig.

**FASSADEN-, DACH- UND GAUBENGESTALTUNG**

- 7.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Erdflächen zu streichen; Holzverkleidungen bis max. 50 % der Fassade sind zulässig.
- 7.2 Als Dachbedeckung sind nur naturrote Dachsteine oder Ziegel zulässig.
- 7.3 Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung größer/gleich 38°.
- 7.3.1 Gaubebreite max. 2,50 m
- 7.3.2 Gesamtbreite aller Gauben max. 1/3 der Trauf-länge des Gebäudes.
- 7.3.3 Abstand untereinander und zum Giebel mind. 1,00 m.

**EINFRIEDUNG**

- 8.1 Höhe: max. 1,50 m  
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun,  
Mauer gestrichen wie Nr. 7.1 bzw. aus mit Natursteinen verkleidet,  
gestrichene, glatte Betonmauer  
Maschendrahtzaun hinterpflanzt.
- 8.2 Wird eine Einfriedung entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist diese um mind. 50 cm zurückzusetzen. Die verbindliche Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu bepflanzen und zu erhalten.
- 8.3 Entlang der Kreisstraße sind die Grundstücke mit Maschendraht ohne für oder Tor einzuzäunen.

**UNZULÄSSIGE ANLAGEN**

- 9.1 Stützmauern höher als 1,25 m
- 9.2 Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
- 9.3 Stacheldraht-Einfriedung
- 9.4 Verwendung gelber und weißer Farben.
- 9.5 Überdachungen und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtblechplatten bzw. geschichtete Holzbalkone.
- 9.6 Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien, Fliesen und Klinker.

**GRUNDSTÜCKSGRÖßEN**

- 10.1 Einzelhäuser mind. 370 m²
- 10.2 Doppelhäuser mind. 250 m²

**GRÜNDORDNUNG**

Die öffentlichen und privaten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind im Gründungsplan BBLA E.Herkert vom 28.01.1995 festgesetzt (siehe b Nr. 12.2).

**BEIPLÄNE**

- 12.1 Die Tiefbauplanung des Überlandwerk Unterfranken AG vom 11.11.1994 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 12.2 Der Gründungsplan des Landschaftsarchitekten Eugen Herkert vom 28.01.1995 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**III. HINWEISE**

**a) DURCH PLANZEICHEN**

- 1 Geltungsbereich eines angrenzenden Bebauungsgebietes
- 2 Bestehende Grundstücksgrenze
- 3 vorgeschl. Grundstücksgrenze
- 4 Flurstücksummern
- 5 Bestehendes Nebengebäude
- 6 Höhenlinien
- 7 Maßstab: 1:1000, z.B.
- 8 Wendehammer
- 9 Vorgeschlagene Gebäudeeinstellung
- 10 Nutzungs/Festsetzungsschablone

**b) DURCH TEXT**

- 1. **GERÄUBESTELLUNG**  
Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baueingangsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.  
Abstand untereinander und zum Giebel mind. 1,00 m.
- 2. **BEPFLANZUNG**  
Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen GPP sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen. Sämtliche Pflanzungen sind von jeweiligen Nutznießern ordnungsgemäß in Wache zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.
- 3. **GELÄNDESCHNITT**  
Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschritte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie alle vorhandenen und geplanten Geländeverhältnisse dargestellt werden.

**ERSCHLIEßUNG**

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

**ÜBERFLÄCHENMESSUNG**

Es wird vor allem in den Hanglagen empfohlen, alle Bauwerkseingänge mind. 0,30 m über Geländeoberkante anzuordnen. Die Verwendung von Verankerungsfördernden Material für Zufahrten und Stelplätze o.ä. wird empfohlen.  
Dachweiser sollten gemauert und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Für den Bebauungsplan hat Gültigkeit die: BauNVO vom 23.01.1990 (gültig ab 27.01.1990) und BayBO vom 18.04.1994 (gültig ab 01.06.1994)

**BEBAUUNGSPLAN**

LANDKR. WÜRZBURG  
GEMEINDE 97274 LEINACH  
GEBIET «AN DER LINDE»

Der Bebauungsplan/Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.03.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.6.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Planentwurf vom 15.03.93 hat mit Begründung sowie Beplänen vom 23.6.1993 bis 23.6.1996 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan/Gemeinderat hat am 23.6.1996 den Bebauungsplan vom 23.6.1993 in der Fassung vom 23.6.1996 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB).

Aggregatvermerk (S. 11 BauGB)

**Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.**  
Würzburg, 18.10.1996  
Landratsamt

Die Durchführung des Verfahrens wurde am 23.6.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß der Bebauungsplan im Kraft § 3 BauGB Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 213 Abs. 2 BauGB).

Aufgestellt: 15.03.93  
Erschließung: 20.10.93  
Architekt: 05.01.95  
SO: 14.03.96

Entwurfsverfasser: L. BECHTNER VON LAZAR  
ARCHITEKTENBÜRO  
SO 1000  
TEL. 93001545 FAX 93001546

MAßSTAB 1:1000