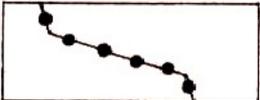
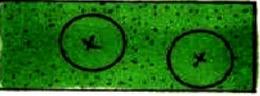


I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

a) DURCH PLANZEICHEN

- 1  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- 1.1  AUFGEHOBENE GELTUNGSBEREICHSGRENZE
Teil-BBP "Leinach-Süd"
- 2  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND BAUWEISE
- 3  ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO 1990
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die gem.
§ 4 (3) Nr. 2-5 ausnahmsweise zulässigen An-
lagen als unzulässig festgesetzt.
- 4  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / STRASSENBEGLEITGRÜN
- 5  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
z.B. 1. Fahrbahn
2. Parkfläche
3. Gehweg
- 5.1  FUSSWEG
- 5.2  ANWANDWEG
- 5.3  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 6 0 OFFENE BAUWEISE
- 6.1 a 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 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. ZULÄSSIG
- 8  GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX. ZULÄSSIG -z.B. 0,8-
- 9  2 WOHN EINHEITEN PRO GEBÄUDE MAX. ZULÄSSIG

- 10  BAULINIEN
- 11  BAUGRENZEN. ES GILT DIE ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG
GEM. ART. 6 ABS. 4+5 BayBO 1994
- 12  FLÄCHEN FÜR GARAGEN MIT GRENZBEBAUUNG, ZWINGEND
- 13 I+D MAX. 1 VOLLGESCHOSS + DACHGESCHOSS (E+D) ALS
HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG (PG 1)
- 13.1  WIE VOR, JEDOCH ZWINGEND FÜR ZWISCHENBAUTEN (PG 4)
- 13.2 II+D MAX. 2 VOLLGESCHOSSE + DACHGESCHOSS (E, E+D, E+1,
E+1+D) ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG (PG 3)
- 13.3  2 VOLLGESCHOSSE + DACHGESCHOSS (E+1+D) ZWINGEND
FÜR HAUPTBAUKÖRPER (PG 2 und 4)
- 14 SD WD SYMMETRISCHE SATTEL- UND WALMDÄCHER ZULÄSSIG
- 14.1 SD NUR SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER ZULÄSSIG
- 14.2 32°— 48° MINIMALE BIS MAXIMALE DACHNEIGUNG ZULÄSSIG
FÜR ALLE GEBÄUDE IM PG 1+3
- 14.3 45° DACHNEIGUNG ZWINGEND FÜR ALLE GEBÄUDE IM PG 4
- 15  FIRSTRICHTUNG ZWINGEND FÜR HAUPTGEBÄUDE IM PG 2
UND FÜR ALLE GEBÄUDE IM PG 4
- 16 S 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 AGBGB-
(siehe b Nr. 11.1)
- 19  VON ALLEN BAULICHEN ANLAGEN -AUSSER EINFRIEDUNGEN-
FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

1.

ABSTANDSFLÄCHEN

1.1

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+D) 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.

1.11

Ausnahme:

Zwei Gebäude am Fußweg und das nordwestlich daran anschließende:

Für diese 3 Gebäude werden die Abstandsflächen zu den seitlichen Grenzen auf 4,0 m vermindert festgesetzt.

1.2

Für die Plangebiete 1, 2 und 3 gilt Art.6 BayBO vom 18.04.1994.

2.

HÖHENEINSTELLUNG

2.1

Hauptgebäude bergseitig von Straßen:

2.11

Bei I und I+D (E, E+D -PG 1+3):

Wandhöhe max. 4,0 m über bergseitig vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge.

2.12

wie vor, jedoch bei II (E+I -PG 3):

Wandhöhe max. 6,0 m über bergseitig vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge.

2.13

wie vor, jedoch bei II+D (E+I+D -PG3):

Wandhöhe max. 6,75 m über bergseitig vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der Gebäudelänge.

2.14

wie vor, jedoch bei II+D (zwingend E+I+D -PG 2)

Wandhöhe zwingend 6,75 m über Oberkante bergseitig vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen an der topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der jeweiligen Gebäudelänge.

2.2

Hauptgebäude talseitig von Straßen:

2.21

Bei I und I+D (E, E+D -PG 1+3):

Wandhöhe max. 4,0 m über Oberkante Straße, gemessen an der topographisch höchsten Straßenstelle innerhalb der Gebäudelänge.

- 2.22 wie vor, jedoch bei II (E+1 -PG3):
Wandhöhe max. 6,0 m über Oberkante Straße,
gemessen an der topographisch höchsten Straßen-
stelle innerhalb der Gebäudelänge.
- 2.23 wie vor, jedoch bei II+D (E+1+D -PG 3):
Wandhöhe max. 6,50 m über Oberkante Straße,
gemessen an der topographisch höchsten Straßen-
stelle innerhalb der Gebäudelänge.
- 2.24 wie vor, jedoch bei II+D (zwingend E+1+D-PG 4):
Wandhöhe zwingend 6,50 m über Oberkante bergseitig
vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen an der
topographisch höchsten Geländestelle innerhalb der
Gebäudelänge.
- 2.3 Garagen bergseitig von Straßen:
- 2.31 Oberkante Einfahrt kleiner gleich 10 % der Zufahrts-
länge über Oberkante Straße.
- 2.4 Garagen talseitig von Straßen:
- 2.41 Oberkante Einfahrt max. plus/minus 0,20 m über/unter
Oberkante Straße.

3. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

- 3.1 Die in den Plangebieten festgesetzten Dachformen und
Dachneigungen gelten für alle Gebäude, also auch für
Garagen und Nebengebäude im jeweiligen Plangebiet.
- 3.11 Ausnahme:
Für Garagen als Teil des Hauptgebäudes (z.B. Terrasse)
und für Carports sind auch Flachdächer zulässig.

4. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE

- 4.1 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 Straßenbe-
grenzungslinie nicht überschreiten.
- 4.2 In den Plangebieten 1,2 und 3 sind Garagen hinter
den rückwärtigen Baugrenzen nicht zulässig.
- 4.3 Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Ver-
kehrsfläche muß generell 5,0 m betragen.
- 4.4 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.
- 4.4.1 Die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche
und der Garage muß dann gärtnerisch mit einheimischen
Pflanzen eingegrünt und erhalten werden.
- 4.5 Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen nicht
zulässig.

5.

SCHALLSCHUTZ

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

6.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

6.1

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

6.2

Geländeänderungen 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 Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.

6.6

Böschungen steiler als 1:3 sind unzulässig.

7.

FASSADEN-, DACH- UND GAUBENGESTALTUNG

7.1

Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Erdfarben zu streichen; Holzverkleidungen bis max. 50 % der Fassade sind zulässig.

7.2

Als Dacheindeckung sind nur naturrote Dachsteine oder Ziegel zulässig.

7.3

Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung größer/gleich 30°.

7.31

Gaubenbreite max. 2,50 m

7.32

Gesamtbreite aller Gauben max. 1/3 der Trauf-
länge des Gebäudes.

7.33

Abstand untereinander und zum Giebel mind. 1,00 m.

8.

EINFRIEDUNG

8.1

Höhe: max. 1,50 m
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun,
Mauer gestrichen wie Nr.7.1 bzw.
aus/mit Natursteinen verblendet,
gestrichene, glatte Betonmauer
Maschendrahtzaun hinterpflanz.

- 8.2 Wird eine Einfriedung entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist diese um mind. 50 cm zurückzusetzen. Die verbleibende Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu bepflanzen und zu erhalten.
- 8.3 Entlang der Kreisstraße sind die Grundstücke mit Maschendraht ohne Tür oder Tor einzuzäunen.

9. **UNZULÄSSIGE ANLAGEN**

- 9.1 Stützmauern höher als 1.25 m
- 9.2 Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
- 9.3 Stacheldrahteinzäunung
- 9.4 Verwendung greller und weißer Farben.
- 9.5 Überdachungen und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten bzw. geschnittene Holzbalkone.
- 9.6 Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien, Fliesen und Klinker.

10. **GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN**

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

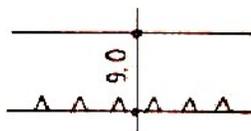
11. **GRÜNODRNRUNG**

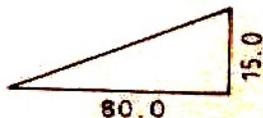
- 11.1 Die öffentlichen und privaten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan BBLA E.Herken vom 28.01.1995 festgesetzt (siehe b Nr. 12.2).

12. **BEIPLÄNE**

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

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.  Von jeglicher Bebauung -außer Einfriedung- freizuhalten der Schutzstreifen entlang der Kreisstraße Wü 32 von 9,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.

2.  Die Sichtdreiecke von je 15/30 m sind von jeglicher Sichtbehinderung größer 0,80 m freizuhalten.

III. HINWEISE

a) DURCH PLANZEICHEN

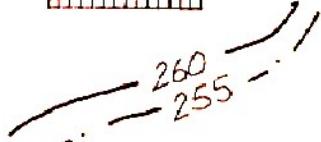
1  Geltungsbereich eines angrenzenden Baugebietes

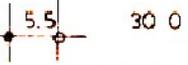
2  Bestehende Grundstücksgrenze

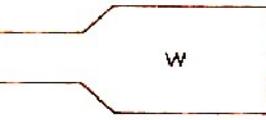
3  vorgeschl. Grundstücksgrenze

4  Flurstückennummern

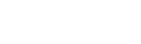
5  Bestehendes Nebengebäude

6  Höhenlinien

7  Maßangaben in Meter, z.B.

8  Wendehammer

9  Vorgeschlagene Gebäudeeinstellung

10  Nutzungs/Festsetzungsschablone

PG	WA	o	II+D
3		SD WD 32°-48°	04 

z.B. Plangebiet 3

b) DURCH TEXT

1. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre 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. BEPFLANZUNG

Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen GOP sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

3.

GELÄNDESCHNITT

Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie alle vorhandenen und geplanten Geländebeziehungen dargestellt werden.

5.

ERSCHLIESSUNG

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

6.

OBERFLÄCHENWASSER

Es wird vor allem in den Hanglagen empfohlen, alle Bauwerksöffnungen mind. 0,30 m über Geländeoberkante anzuordnen. Die Verwendung von versickerungsförderndem Material für Zufahrten und Stellplätze o.ä. wird empfohlen.

Dachwässer sollten gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

7.

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 ~~Stadtrat~~/Gemeinderat hat in der Sitzung am 1.6.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 23.6.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

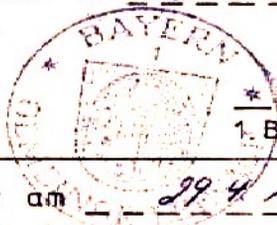
13.6.1996
Datum



Austerner
1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 15.03.93 in der Fassung vom 14.3.1996 hat mit Begründung sowie Beiplänen vom 25.3.1996 bis 25.4.1996 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

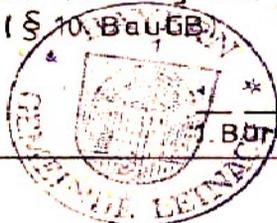
13.6.1996
Datum



Austerner
1. Bürgermeister

Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat hat am 29.4.1996 den Bebauungsplan vom 15.3.1993 in der Fassung vom 14.3.1996 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

13.6.1996
Datum



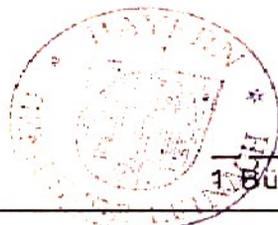
Austerner
1. Bürgermeister

Anzeigevermerk
(§ 11 BauGB)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 2.8.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

2.8.1996
Datum



Austerner
1. Bürgermeister

Aufgestellt
Eibelstadt
15.03.93

Geänd.
Eibelstadt
20.10.93.
05.01.95
14.03.96.

Entwurfsverfasser

L. BECHINIE VON LAZAN
ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)
SCHULSASSE 10 · 97246 EIBELSTADT
TEL. 09303/548 FAX 8566

MASSTAB
1:1000