



### Planzeichen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

	Grenze des Geltungsbereiches
	Aufgehobener Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans "Untere Steig" v. 24.06.75
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
<b>o</b>	Offene Bauweise
<b>E</b>	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	<b>Verkehrsflächen</b> Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	<b>Grünflächen</b> Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	SD
	30° - 38°
	0,35
	0,45

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft

	Bäume ( zu pflegen und zu erhalten )
	Bäume (Pflanzgebot) - zu pflanzende Bäume und Büsche entsprechend Pflanzliste § 7 der Festsetzungen

### Sonstige Planzeichen und Darstellungen

	Flächen für Garagen / Nebengebäude
	Hauptfirstrichtung / bindend
	Satteldach
	Zulässige Dachneigung
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z. B.
	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze, z. B.

20-kV-Kabel E.ON mit jeweils 1 m Schutzzone von der Achse aus

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Grundflächenzahl GRZ
Geschoßflächenzahl GFZ	Dachneigung
Dachform	Haustyp

### Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung  
WA
- Maß der baulichen Nutzung

Für den im Plan mit WA 1 gekennzeichneten Bereich gilt:

WA 1	o
II	0,35
0,56	30° - 38°
SD	E

Für den im Plan mit WA 2 gekennzeichneten Bereich gilt:

WA 2	o
I + D	0,35
0,45	35° - 50°
SD	E

### Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- Art der baulichen Nutzung**  
Der mit WA gekennzeichnete Geltungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Für WA 1 gilt:  
Erdgeschoß und Obergeschoß sind als Vollgeschosse zulässig. Der Ausbau des Dachgeschoßes als Vollgeschosß ist nicht zulässig.  
Für WA 2 gilt:  
Die Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen, nämlich Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß zulässig.  
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Garagen, Nebengebäude und Stellplätze  
Garagen u. Nebengebäude dürfen, wenn für sie eigene Baufenster vorgesehen sind, nur innerhalb dieser errichtet werden.  
In der Bauvorlage ist der Nachweis für 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück zu erbringen.
- Dächer**  
Dachform: Satteldach - im WA mit 35-50 Grad  
Dachgauben sind unter folgenden Bedingungen zulässig:  
max. Breite insgesamt 1/3 der Firstlänge  
Mindestabstand untereinander: 1,20 m  
Mindestabstand zum Organg: 2m  
Mindestabstand zum First: 25% der Dachhöhe
- Eingrünung**  
Öffentliche Grünflächen  
Der vorhandene Baumbestand im Südwesten, sowie die Streuobstwiese im Osten des Plangebietes sind zu erhalten.  
Eine landschaftstypische Bepflanzung ist entsprechend Ziff. 8 - Pflanzliste auszuführen.  
Private Grünflächen  
Auf den nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind auf 200 qm mind. ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art, und pro 50 qm Grundstücksfläche ein Strauch oder ein Busch an geeigneter Stelle in Gruppen (entsprechend Ziff. 8 - Pflanzliste) anzupflanzen.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen bzw. zu privaten Nachbargrundstücken auf der dem Flößgraben zugewandten Grundstücksseite dürfen nicht baulich (Mauer, Zaun o.ä.) ausgeführt werden, sondern als Eingrünung.
- Höheneinstellung der Gebäude**  
Die Gebäude sind höhenmäßig so ins Gelände einzustellen, dass zwischen der OK Erdgeschossfußboden und der maximalen Wasserstandsmaße des Grabens bei Hochwasser eine Freibordhöhe von 20 cm bleibt.  
Die Anböschungen des geplanten Geländes dürfen ein maximales Steigungsverhältnis von 1 : 2 nicht überschreiten.



### Pflanzliste

Für die Bepflanzungen der Grundstücke werden folgende standortgerechte Bäume und Sträucher empfohlen:

a) Bäume	b) Sträucher
Feldahorn	Traubeneiche
Spitzahorn	Salweide
Weißbirke	Eberesche
Walnuß	Traubenkirsche
Wildkirsche	Roterle
Weißbuche	Obsthochstämme
Steinweichsel	Wildapfel
Winterlinde	Wildbirne
Feldulme	Maulbeerbaum
Stieleiche	Rotbuche
Roter Hartriegel	Berberitze
Haselnuß	Holunder
Faulbaum	Rote Heckenkirsche
Schlehe	Gem. Flieder
Kornelkirsche	Pfaffenhütchen
Liguster	
Kreuzdorn	
Weißdorn	
Hundsrose	
Wasserschneeball	

### Hinweise

**Eingrünungen**  
An den Privatgrenzen zu den öffentlichen Flächen hin, Ausführung als Holzzaun bzw. als mit heimischen Gehölzarten (siehe Ziff. 8 - Pflanzliste) hinterpflanzte Drahtzäune.

Für alle Gebäude entlang des Grabens gilt:  
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Überschwemmungen und sonstigen Hochwasserereignissen zu rechnen ist und kein Anspruch auf Schadensersatz für Schäden, die auf Hochwasser, Eisgang und dgl. zurückzuführen sind, besteht. Der Vorhabensträger hat sich aufgrund der Lage seines Bauvorhabens eigenständig und rechtzeitig über die Hochwassersituation zu informieren und die zum Schutze seines Eigentums erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.08.2005 die Erweiterung des Bebauungsplans "Hinter'm St. Peter" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf in der Fassung vom 17.02.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2004 bis 29.08.2005 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- Die Gemeinde Leinach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.08.2005 den Bebauungsplan "Erweiterung Hinter'm St. Peter" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.08.2005 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Leinach, 29.08.2005  
Gemeinde Leinach

Uwe Klüpfel  
1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.08.2005 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Leinach, 29.08.2005

Uwe Klüpfel  
1. Bürgermeister



### Bebauungs und Grünordnungsplan "ERWEITERUNG HINTER'M ST. PETER"

### GEMEINDE LEINACH

Entwurf M: 1/500

Planung:  
Tiefbautechnisches Büro  
K Ö H L Würzburg GmbH

Konradstr. 9  
97072 Würzburg

Tel.: 0931/35500-0  
Fax.: 0931/35500-16  
email: info@koehl-wuerzburg.de

Würzburg, den 17.02.2004  
geändert, den 15.04.2004  
geändert, den 29.06.2004  
geändert, 10.01.2005  
geändert: 11.03.2005  
geändert: 13.06.2005

Unterschrift