



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 Vollgeschoss 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 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 Ortgang: 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 hochstämiger Baum bodenständiger Art, und pro 50 qm Grundstücksfläche ein Strauch oder ein Busch an geeigneter Stelle in Gruppen (entsprechend Ziff. 8 - Pflanzliste) anzupflanzen.

Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Flächen bzw. zu privaten Nachbargrundstücken auf der dem Flotgraben zugewandten Grundstückseite dürfen nicht baulich (Mauer, Zaun o.ä.) ausgeführt werden, sondern als Eingrünung.

Höheninstellung der Gebäude
Die Gebäude sind höhenmäßig so ins Gelände einzustellen, dass zwischen der OK Erdgeschossfußboden und der maximalen Wasserstandsmarke 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	Roter Hartriegel
Weißbirke	Haselnuß
Walnuss	Faulbaum
Wildkirsche	Rote Heckenkirsche
Weißbuche	Schlehe
Steinwechsel	Kornelkirsche
Winterlinde	Liguster
Feldulme	Wildapfel
Stieleiche	Kreuzdorn
	Wilde Birne
	Wollblom
	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 Hochwasser-einflüssen zu rechnen ist und kein Anspruch auf Schadensersatz für Schäden, die auf Hochwasser, Eisgang und dgl. zurückzuführen sind, besteht. Der Vorhabenträger 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 29.08.03 die Erweiterung des Bebauungsplans "Hinter'm St. Peter" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.02.04 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 12.02.04 bis 12.03.2004 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 26.08.2005 den Bebauungsplan "Erweiterung Hinter'm St. Peter" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.02.04 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Leinach, 29.08.2005
Gemeinde Leinach

Uwe Klüpfel
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
Uwe Klüpfel
1. Bürgermeister

Uwe Klüpfel
Uwe Klüpfel
1. Bürgermeister

Bebauungs und Grünordnungsplan
"ERWEITERUNG HINTER'M ST. PETER"
GEMEINDE LEINACH

Entwurf

M: 1/500

Planung:
Tiefbautechnisches Büro
KÖHL Würzburg GmbH

Konradstr. 9
97072 Würzburg

Tel.: 0931/35500-0
Fax.: 0931/35500-16
email: info@koehl-wuerzburg.de
Würzburg, den 15.04.2004
geändert, den 29.06.2004
geändert, den 10.01.2005
geändert, 11.03.2005
geändert, 13.06.2005

L
Unterschrift