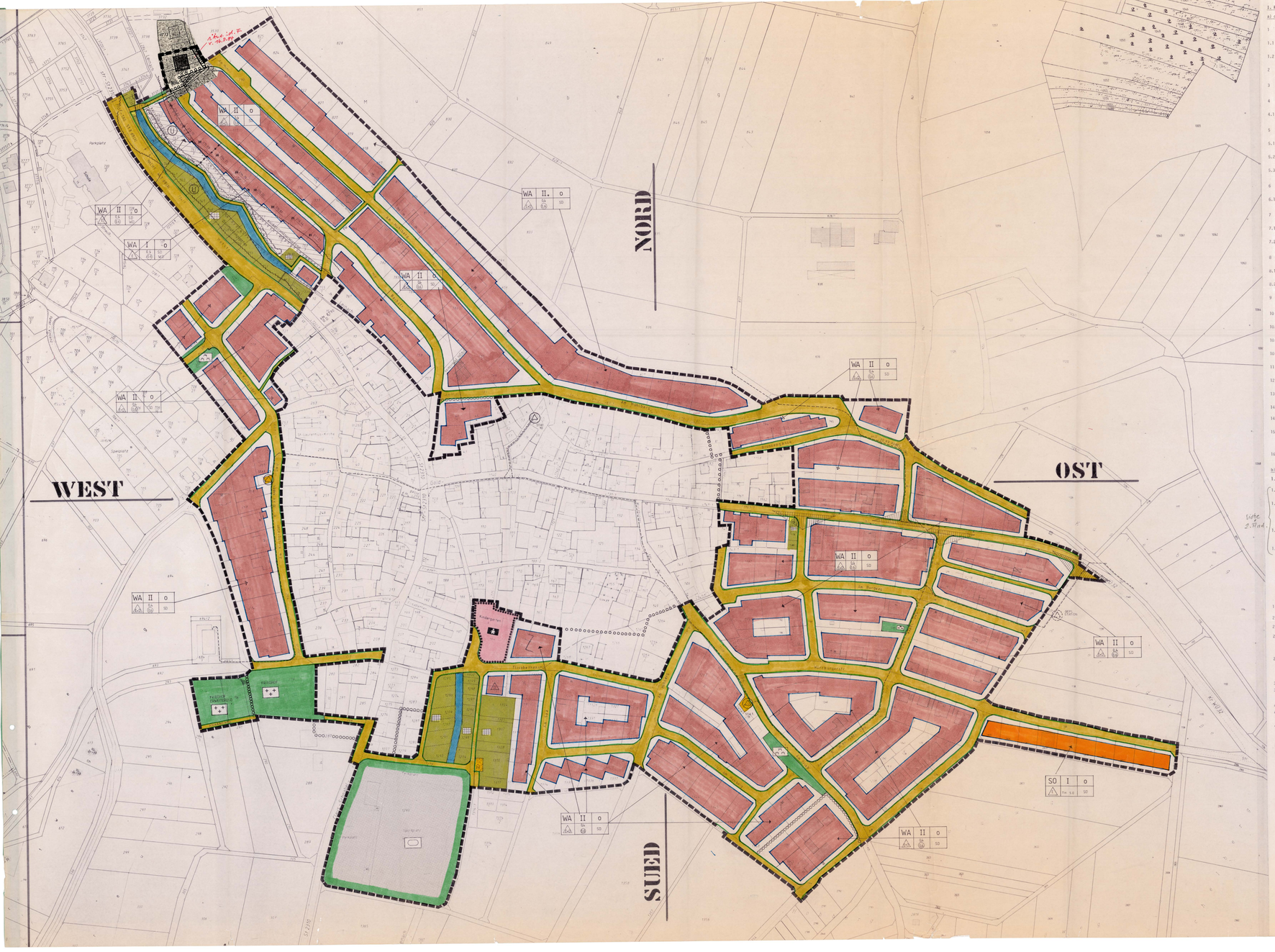

I. FESTSETZUNGEN GEM.§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO

a) durch Planzeichen

1 Grenze des Geltungsbereiches

1.1 aufgehobene Geltungsbereichsgrenze

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990 (einschl.Abs.3)

3 SO Sondergebiet gem. § 11 BauNVO "landwirtschaftliche Gerätehallen"

4 Fläche für Gemeinbedarf

4.1 Kindergarten

5 Grünfläche öffentlich

5.1 Sportplatz

5.2 Friedhof

5.3 Grünanlage

6 Grünflächen privat

6.1 Dauerkleingärten

7 Fläche für Versorgungsanlagen

7.1 Trafostation

7.2 Pumpstation

8 Straßenverkehrsflächen

8.1 FW Fußweg

8.2 Straßenbegrenzungslinie

9 Sichtdreieck: Diese Fläche ist von Sichtbehinderung jeglicher Art höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten

10 O Offene Bauweise

10.1 Nur Einzelhäuser zul.

10.2 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zul.

10.3 Nur Doppelhäuser zul.

11 z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL max. zul.

12 z.B. (0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL max. zul.

13 Baugrenzen

14 I BEBAUUNG: 1 Vollgeschoss zul.

14.1 II BEBAUUNG: max. 2 Vollgeschosse zul.

15 Mit Leitungsrecht für die Gemeinde (mit mind. 4,0 m) zu belastende Fläche. Diese Fläche dient zur Unterhaltung des Kanals und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten

16 Fläche auf der keine Gebäude und Nebenanlagen zul. sind

b) durch Text

1. Höheneinstellung der Gebäude

1.1 WD E Die Oberkante Decke darf max. 3,20 m über Oberkante vorhandenem natürlichen bergseitigem Gelände liegen.

1.2 WD (UG) E Bei Ausführung von eingeschossigem Gebäuden mit Untergeschoß: Die Oberkante Decke darf max. 6,20 m über Oberkante vorhandenen natürlichen talseitigem Gelände liegen. Gegebenenfalls ist mit versetzten Geschossen zu planen.

1.3 Die O.K. Einfahrt der talseits der Straße angeordneten Garagen und Nebengebäude darf nicht über O.K. Straße liegen.

1.4 Höheneinstellung der Gebäude talS. der Dachstraße im Überschwemmungsgebiet:
Das Gebäude ist hier so anzuordnen, daß sämtliche Bauwerksöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte usw.) sowie die Decke Kellergeschoß mindestens um einen Sicherheitsabstand von 0,50 m oberhalb der errechneten Wasserspiegelhöhe gem. Gutachten des Ing.Büros Kohl (Wasserspiegelberechnung) angeordnet werden.
Die Oberkante Decke über dem Kellergeschoß darf jedoch max. 0,20 m über O.K. Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen an der ungünstigsten Geländestelle.
Hausnummern, Anschrift, Schacht: Bei Kabel, Gas, Wasser

1.5 TH S.G Traufhöhe im Sondergebiet max. 5,0 m

2. Dachform und Dachneigung der Gebäude

2.1 SD WD Sym. Satteldach oder Walmdach, Dachneigung 20 - 40°

2.2 Sollte bei Ausführung einer zul. steileren Dachneigung im Dachraum ein Wohnraum entstehen, so ist dieses zusätzlich zur zul. Grundflächenzahl GFZ nicht überschritten wird z.B. E + D.

2.3 Garagen und Nebengebäude:
Dachform und Dachneigung wie 2.1
(Ausnahme:Car-Port, Garagendach - Terrasse)
(Ausnahme:bestehende Garagen = Nebengebäude)

3. Grenzbebauung

3.1 Gebäude, welche auf der Grenze errichtet werden müssen sich in Dimensionen und Gestaltung einander angleichen.

4. Garagen

4.1 Garagen sind hinter den rückwärtigen Baugrenzen nicht zulässig.

4.2 Garagen können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5. Geländeveränderungen

5.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

5.2 Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie in Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. für Terrassen) sind nur bis max. 1,50 m zulässig. (In der Kombination max.2,00 m)

5.4 Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmen nur insoweit zulässig, als sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art.10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.

5.6 Böschungen steiler als 1:3 sind unzulässig.

6. Fassaden-, Dach- und Gaubengestaltung

6.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in deckenden (erdfarbenen) Farben zu streichen, oder mit Holz zu verkleiden.

6.2 Als Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune Dachsteine oder Ziegel zulässig.

6.3 Dachgaubenbreite max. 2,00 m. Dachneigung ab 15° ab

6.3.1 Gesamtbreite aller Dachgauben max. 1/3 der Dachlänge des Gebäudes.

6.3.2 Abstand untereinander und zum Ortgang mind. 1,00 m

7. Einfriedung

7.1 Höhe: max. 1,50 m
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun
Hauer verputzt bzw. mit Natursteinen verblendet
Maschendrahtzaun hinterpflanz.

7.2 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. Unzulässige Anlagen

8.1 Stützmauern höher als 1,25 m

8.2 Dachgauben bei einer Dachneigung unter 35°

8.3 Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude

8.4 Stacheldrahteinzäunung

8.5 Verwendung greller und weißer Farben bzw. auffällige Farbkombination

8.6 Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten

8.7 Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw.Metallmaterialien

8.8 Gebäudeverkleidungen aus Fliesen und Spaltklinker

9. Grundstücksgrößen

9.1 Einzelhäuser mind. 400 m²
Doppelhäuser mind. 300 m²

10. Grünordnung (privat)

10.1 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.

10.2 Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 qm Grundstücksfläche standortgerechte Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.
(z.B. Weißdorn, Wildrose, Feldahorn, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Salweide).

10.3 Zusätzlich zu den allgemeinen Festsetzungen für Bepflanzung. Lückenlose Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen entlang des Fußweges neben der "Leinach". Die Bepflanzung mind. zweireihig (z.B. Heinbuche, Feldahorn, rosa Cantina, Hartriegel o.ä.)

11. Immissionsschutz

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nicht auf der schallzugewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Dies gilt nur für Gebäude talS. der Dachstraße.

12. Hochwasserschutz

Geplant zum Bebauungsplan ist die Wasserspiegelberechnung für die Leinach, Ing.Büros Kohl vom Mai 1986.
Dieser Gutachten ist bei der Erstellung von Bauvorhaben südwestlich der Dachstraße zu berücksichtigen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Schutzstreifen entlang der St 2310 gem. Art. 23 u. 24 BayStrWG von 20,00 m (ohne bauliche Anlagen) und 40,00 m (über sind bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde möglich) gemessen vom Fahrbahnrand.

2. Überschwemmungsgebiet mit Überschwemmungsgrenze. (Siehe Geoplan Wasserspiegelberechnung)

3. 20 KV Kabel LKU mit beiderseitigem Schutzstreifen von 1,0 m

4. Gewässer (Leinach)

III. HINWEISE

a) durch Planzeichen

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 15/2 Flurstücksnummern

3 Bestehende Gebäude

4 Hausgiebel

5 Grossdurchfahrtsgrenze

6 +,00 Hallengaben in Meter

7 +,00 (0,00) Höheneinstellung der Gebäude talS. der Dachstraße ub. UG. (bei Tiefbauplanung entspr. 0,50 m Sicherheitsabstand über der errechneten Wasserspiegelberechnung)

b) durch Text

1 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baugenehmigung 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 sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsvertigkeit zu vollziehen und im Bauvertrag nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind von jeweiligen Nutzteiler ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
Die Pflanzungsmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

3 Geländeschnitte

Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsstraßen dargestellt werden.

4 Nutzungs-Festsetzungsschablone

WA	II	O
0,4	2,5 / 0,8	SD

z.B.

8-28.02-03_A

8-28.02-03

BEBAUUNGSPLAN

LANDKR. WÜRZBURG
GEMEINDE 8702 LEINACH
GEBIET »LEINACH SÜD«

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.02.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

23.9.1992
Datum

Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.1991 mit Begründung vom 26.02.1991 wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 20.04.1992 bis 20.05.1992 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB).

23.9.1992
Datum

Siegel

Der Gemeinderat hat am 26.02.1991 den Bebauungsplan nach der Prüfung der Anregungen vom 26.02.1991 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

23.09.1992
Datum

Siegel

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Würzburg, 27.11.1992
Landratsamt
Siegel

Anzeigenvermerk (§ 11 BauGB)

Die Durchführung des Bebauungsplanes wurde am 27.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).
Auf die Geltendmachung von Mängeln (§ 44 Abs.3 und § 215 Abs.2 BauGB) wurde hingewiesen.

27.11.1992
Datum

Siegel

Ausfertigungsvermerk
28.08.1991

Gefertigt
Eckhof/Hoff
25.11.92
28.04.92

Ing.-Büro Kohl
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Kohl
Tel. 03938/540 Fax 03 06

MAßSTAB
1:1000