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

1		GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
2	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO 1977
3		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
3.1		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
3.2		Sichtdreieck: Diese Fläche ist von Sichtbehinderungen (jeglicher Bebauung, Bewuchs ausgenommen einzelne Hochstämme, Einfriedung o.ä.) höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten.
4	O	OFFENE BAUWEISE
4.1	D	NUR DOPPELHÄUSER ZUL. mit Firstrichtung zwingend
4.2	E+D	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZUL.
5		BAUGRENZEN
6	I ⊕	BEBAUUNG (MAX.) 1 VOLLGESCHOSS ZUL. bergseits 2 VOLLGESCHOSS ZUL. talseits
7	0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. max. zul.
8	(0,6)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. max. zul.

1. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE

1.1 Die Oberkante Decke über dem (zulässigen) Vollgeschoß darf max. 3,25 m über Oberkante vorhandenem natürlichen bergseitigem Gelände liegen.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GEBÄUDE

2.1 Alle Dachformen zulässig Dachneigung 32° - 52° (symmetrisch)

2.2 Sollte bei Ausführung einer zul. steileren Dachneigung im Dachraum ein Vollgeschoß entstehen, so ist dieses dann ausnahmsweise zusätzlich zulässig, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.

2.3 Garagen und Nebengebäude:
Dachform in Anpassung an das Hauptgebäude.
Dachneigung 20° - 52°.

3. GRENZBEBAUUNG

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

4. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

4.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

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

4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen sind nur bis max. 0,80 m zulässig. (In der Kombination max. 1,50 m).

4.4 Der Anschluß an das vorhandene natürliche Geländer der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

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

4.5 Böschungen steiler als 1:2 sind unzulässig.

5. FASSADENGESTALTUNG

5.1 Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden und in gedeckten (erdfarbenen)Farben zu streichen.

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

6. EINFRIEDUNG

6.1 Der Zaun an der Straße darf eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. (Ausnahme: Sichtdreieck = max. 0,80 m).
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun
Mauern verputzt bzw. mit Natursteinen verblendet
Maschendrahtzaun hinterpflanzt.

6.2 Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,5 m betragen.
Zaunart: wie vor

6.3 Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist ein Zaunabstand von der Grenze von 0,50 m einzuhalten.

7. UNZULÄSSIGE ANLAGEN

7.1 Stützmauern höher als 1,50 m

7.2 Dachgauben bei einer Dachneigung unter 36°

7.3 Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude

7.4 Stacheldrahteinzäunung

7.5 Verwendung greller u. weißer Farben bzw. auffällige Farbkombination.

7.6 Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten

7.7 Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien

7.8 Freies Aufstellen von Mülltonnen

8. BEPFLANZUNG

8.1 Auf den Grundstücken sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.

8.2 Ferner sind auf den Grundstücken an geeigneter Stelle pro 50 qm Grundstücksfläche Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.

8.3 Die hochstämmigen Obstbäume auf den Grundstücken sind, soweit die Bebauung nicht betroffen ist, zu erhalten, ebenso die Wildhecken im östlichen Teil des Baugebietes.

8.4 Der Grüngürtel als Sichtschutz und Windbremse zu den landwirtschaftlichen Betrieben auf der Ost-Seite ist wallartig mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

9. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Für Einzelhäuser mind. 500 qm
für Doppelhäuser mind. 400 qm pro Hauseinheit.

10. GESTALTUNG DER GAUBEN

Abstand zum Ortgang ≧ Gaubenbreite
Abstand untereinander mind. 1,0 m
Gesamtbreite aller Einzelgauben max. 1/3 der Dachlänge
Dachanschnitt ≧ 1/4 DH

11. FIRSTRICHTUNG

Bei DN ≧ 35° Firstrichtung parallel zum Hangverlauf.

II. HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

250
45

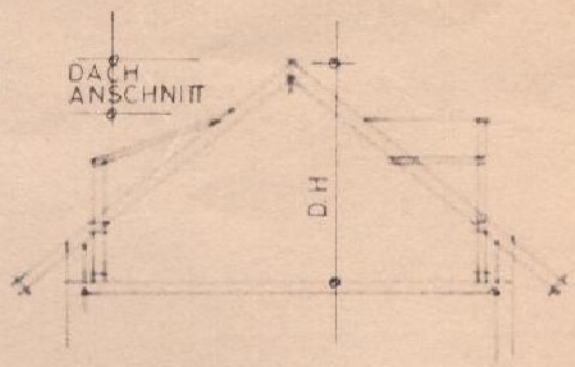
Höhenlinien 584 Flurstücksnummern

5.0

Maßangaben in Meter F.W. Feldweg

Besteh. Gebäude

DN	=	Dachneigung
DH	=	Dachhöhe
>	=	größer als
≥	=	größer als bzw. gleich
Z	=	Vollgeschoß
GFZ	=	Geschoßflächenzahl



Garagen

Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum vo mind. 5,00 m Tiefe, gemessen von der Hinterkante Verkehrsfläche bis Mitte Garagentor einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf und nicht als Stellplatz angerechnet werden kann (gilt nicht für offene Stellplätze).

Fassadengestaltung

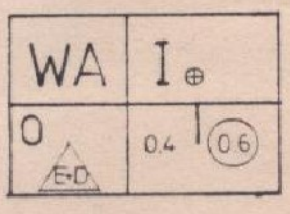
Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe und die der Dachdeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Bepflanzung

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

Geländeschnitte

Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung des Tiefbauprojektes sowie die vorhandenen und evtl. geplanten Geländeveränderungen nachgewiesen werden.



FÜLLSCHEMA

BEBAUUNSPLANÄNDERUNG NR 1

GESAMTBEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

LANDKR. WÜRZBURG

8702 **LEINACH**

GEBIET **» OBERE STEIG «**

Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.10.88 u. 27.06.89 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.11.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

29.11.1990
Datum

Oertemer
1. Bürgermeister / ~~VGem. Vorsitzender~~

Der Planentwurf vom 2.10.1989 in der Fassung vom 27.11.1989 hat mit Begründung ~~sowie Beipläne~~ vom 22.1.1990 bis 22.2.1990 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

29.11.1990
Datum

Oertemer
1. Bürgermeister / ~~VGem. Vorsitzender~~

Der ~~Stadtrat~~/Gemeinderat hat am 15.5.1990 die Bebauungsplanänderung vom 2.10.1989 in der Fassung vom 27.11.1989 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

29.11.1990
Datum

Oertemer
1. Bürgermeister

Anzeigevermerk
(§ 11 BauGB)

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Würzburg, 27.02.1991
Landratsamt
I. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12.3.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

29.4.1991
Datum

Oertemer
1. Bürgermeister / ~~VGem. Vorsitzender~~

Aufgestellt
Eibelstadt
02.10.89.

Geänd.
Eibelstadt
27.11.89.

Entwurfsverfasser

MASSTAB
1 : 1000