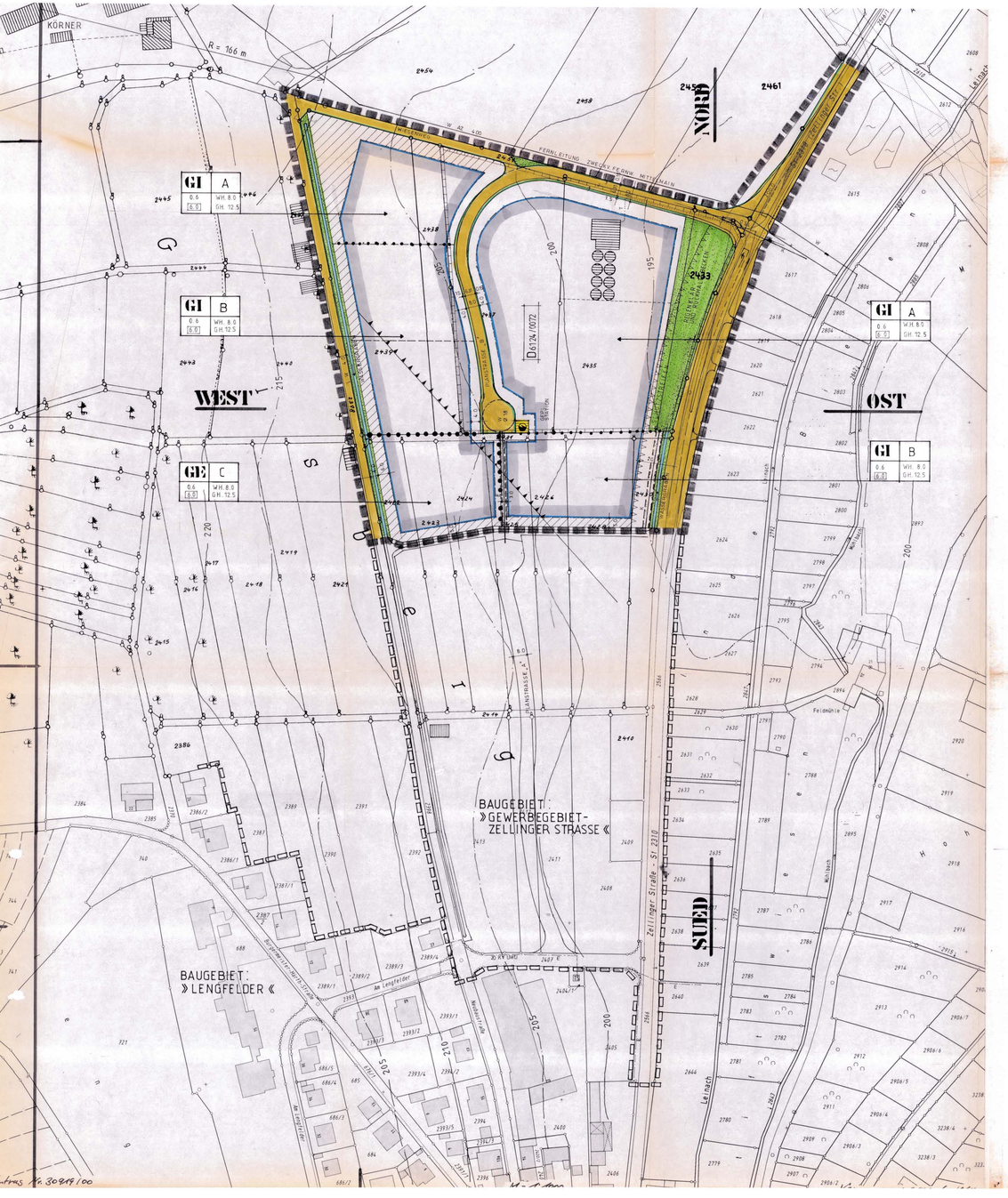

I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

(„Industriegebiet – Zellinger Straße"

a) DURCH PLANZEICHEN

1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2 FLÄCHENGLIEDERUNG BZGL. ART DER NUTZUNG

3 FLÄCHENGLIEDERUNG BZGL. EMISSIONSVERHALTEN (siehe a)16)

4 GEWERBEGEBIET gem. § 8 BauNVO 1990. Gemäß. § 1 ABS.6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

5 INDUSTRIEGEBIET gem. § 9 BauNVO 1990

6 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN –TRAFOSTATION-

7 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
1. GEHWEG
2. FAHRBAHN
3. SCHRAMMBORD

8 LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
KEINE ERSCHLIESSUNGSANLAGE IM SINNE DER BayBO

9 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

10 SICHTFLÄCHEN (siehe b)4)

11 0.6 GRUNDFLÄCHENZAHL MAXIMAL ZULÄSSIG

12 6.0 BAUMASSENZAHL; MAXIMAL ZULÄSSIG

13 BAUGRENZEN (siehe b)2)

14 WH 8.0 WANDHÖHE MAX. 8,0 m ZULÄSSIG (siehe b)3)

15 GH 12.5 GEBÄUDEHÖHE MAX. 12,50 m ZULÄSSIG (siehe b)3)

16 A,B,C GLIEDERUNG DER FLÄCHEN MIT ANGABE DES ZULÄSSIGEN SCHALLEISTUNGSPEGELS (siehe b)1.1)

17. ABGRENZUNG DER FLÄCHE MIT SCHALLSCHUTZ-FESTSETZUNG (siehe b)1.2)

18 VON JEGLICHER BAULICHER NUTZUNG FREIZU-HALTENDE FLÄCHE (siehe b)5)

19 K MIT KANALLEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER GEMEINDE LEINACH ZU BELASTENDE FLÄCHE

20 WASSERGRABEN MIT BÖSCHUNGSFLÄCHE

21 REGENKLÄR-RÜCKHALTEBECKEN

22 E MIT LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DES BAYERNWERKES ZU BELASTENDE FLÄCHE

b) DURCH TEXT

1. SCHALLSCHUTZ

1.1 GEWERBELÄRM
Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs 4 Ziffer 2 BauNVO nach den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wie folgt gegliedert (siehe a)3 und a)16 der Festsetzungen).
BEREICH A: 67/52 dB (A) qm Tag/Nacht zulässig
BEREICH B: 65/50 dB (A) qm Tag/Nacht zulässig
BEREICH C: 60/45 dB (A) qm Tag/Nacht zulässig

1.2 VERKEHRSLÄRM
Im abgegrenzten Bereich (siehe a)17) sind die notwendigen Fenster von ausnahmsweise zulässigen Räumen mit ruhebedürftigen Nutzungen nur an den süd- und westlichen Gebäudeseiten zulässig.

2. ABSTANDSFLÄCHEN

2.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen sind die Artikel 6 und 7 BayBO vom 15.10.1997 maßgebend.

2.2 Sämtliche Gebäude sind auf den durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Für alle Gebäude und bauliche Anlagen –z.B. Abluftkamine und Silos o.ä.- gilt die in a) 14 bis a)15.2 festgesetzte Höhe, wobei der Höhenfluchtpunkt an der tiefsten Stelle der natürlichen Geländeoberkante an der Fassade gemessen wird.
Ausnahme: Bestehende Siloanlage.

4. SICHTFLÄCHEN

Sie sind von jeglicher Sichtbehinderung höher als 0,80 m –gemessen über Oberkante Fahrbahn- freizuhalten:
Sie werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

5. FREIHALTEFLÄCHEN

Diese Flachen gem. a) 18 dürfen weder bebaut noch als KFZ-Stellplätze oder Lagerflächen o.ä. genutzt werden.

6. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke darf nur so weit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude bzw. der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist. Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind nur bis max. 2,50 m zulässig.
Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist dabei übergangslos herzustellen.
Böschungen steiler als 1:3 sind unzulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur zulässig, wenn sie im Baugenehmigungs-Verfahren gem. Art.10 BayBO als künstliche Geländeoberkante festgesetzt werden.

7. EINFRIEDUNG

HÖHE: max. 2,50 m; im Bereich der Sichtflachen max. 0,80 m.
Sockelanteil max. 0,50 m
ART: Stahlgitter, Drahtgeflecht, Maschendraht:
Stacheldraht unter 2,00 m unzulässig.
Entlang der Staatsstraße sind die Grundstücke tür- und torlos einzufrieden.

8. BEIPLÄNE
Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

8.1 Die Tiefbauplanung des Ing.Büro Röschert, Würzburg, von Sept.1995 in der Fassung vom 07.2000.
Die zur Erstellung des Straßenbaukörpers erforderlichen Böschungsflächen sind dieser Planung zu entnehmen. Sie werden auf den Privatgrundstücken angelegt.

8.2 Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten E. Herkert, Würzburg, vom 12.01.1995 in der Fassung vom 10.07.2000

8.3 Schallschutzgutachten des Ing.Büros Wölfel vom 20.06.1996 in der Fassung vom 08.02.2000, siehe Begründung Punkt 17.3 .

9. GEBÄUDEGESTALTUNG

9.1 Für die Fassaden sind nur gedeckte Erd-Farben zulässig.

9.2 AUSNAHME: Für untergeordnete Gebäudeteile und Fassadenanteile kleiner 20%.

10. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

10.1 Gewerbegebiet mind. 1500 m²

10.2 Industriegebiet mind. 2000 m²

11. UNZULÄSSIGE ANLAGEN

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine Masten für die Energieversorgung bzw. Telekommunikationsnetz zulässig. Auf Art. 912 BayBO wird Bezug genommen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. BAUVERBOTSZONE
20 m breiter Schutzstreifen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der St 2310, der gem. Art.23 (1) Nr.1 BayStrWG von allen baulichen Anlagen –außer Einfriedungen- freizuhalten ist (siehe b)7 der Festsetzungen).

2. BEREICHE MIT BODENDENKMÄLERN
Sollten bei der Erschließung und Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist das Bayerische Landesamt für Dankmalpflege Würzburg, Residenzplatz, Tel. 0931-5485 zu benachrichtigen.
Auf Art. 7 Abs.1 DSchG wird hingewiesen.

3. R 166 m Immissionsradius des landwirtschaftlichen Anwesens Körner

III. HINWEISE

a) DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICHSGRENZE EINES ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLANES

2 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

3 GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

4 2426 FLURNUMMERN

5 205 200 HÖHENLINIEN MIT METERANGABE ÜBER NN

6 +8.0 2000 MASSANGABEN IN METER

7 BESTEHENDE GEBÄUDE/BAULICHE ANLAGEN

8 E BESTEHENDE 20 KV-KABEL ÜWU MIT 2x1,0 m SCHUTZSTREIFEN

9 W BESTEHENDE FERNWASSERLEITUNG FWM MIT STEUERKABEL

10 F BESTEHENDE FERNMELDEKABEL TELEKOM

11 K GEPLANTE KANALLEITUNG GEMEINDE

12 NUTZUNGSSCHABLONE, FESTSETZUNGSSCHABLONE z.B.:

GI	A
0.6	WH 8.0
6.0	GH 12.5

b) DURCH TEXT

1. GEBÄUDEGESTALTUNG

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.

2. BAUGESUCHE
In den Planvorlagen ist prüfbar nachzuweisen:

2.1 Die Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (siehe Nr.8.3 schalltechnisches Gutachten vom 20.06.1996 i.d.Fg. von 08.02.2000.)

2.2 Die Anordnung notwendiger Fenster von Ruheräumen.

2.3 Die Fassaden und Dachgestaltung (Farbe).

2.4 Die Art und Höhe der Einfriedung.

2.5 Die Bepflanzung gem. Grünordnungsplan.

2.6 Die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen gem. Tiefbauplanung.

2.7 Das vorhandene Gelände durch nivellierte Aufnahmen.

2.8 Geplante Geländeveränderungen.

2.9 Die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke.

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

4. OBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser soll über Zisternen gesammelt bzw. über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden.

5. ZUFAHRTEN, PARK- UND STELLPLÄTZE

Zufahrten, Park- und Stellplätze sowie offene Lagerflächen sollen –so weit nicht betriebstechnische Gründe dem entgegen stehen- wasserdurchlässig (rasenverfugtes Pflaster, Rasengitterstreine o.ä.) befestigt werden.

6. GRUNDWASSER

Eventuell anfallendes Grundwasser ist zur Versickerung zu bringen.

7. BODENDENKMÄLER

Sollten bei Erschließungen und Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, Residenzplatz, Tel. 0931-5485, zu benachrichtigen.
Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSG wird hingewiesen.

BEBAUUNGSPLAN

LANDKREIS WÜRZBURG

GEMEINDE 97274 LEINACH

GEBIET „INDUSTRIEGEBIET-ZELLINGER STRASSE"

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

18.10.2000 Datum — 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 08.02.2000 in der Fassung vom 10.07.2000 hat mit Begründung sowie Beiplänen vom 21.08.2000 bis 21.09.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

18.10.2000 Datum — 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 17.10.2000 den Bebauungsplan vom 08.02.2000 in der Fassung vom 10.07.2000 als Satzung beschlossen (§10 BauGB).

18.10.2000 Datum — 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 18.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

2.10.2000 Datum — 1. Bürgermeister

Aufgestellt Eibelstadt 08.02.2000 — geändert: 10.07.2000

1. Entwurfsverfasser:
L. BECHINIE VON LÜZAN
ARCHITEKT Dipl. Ing. (FH)
SCHULGASSE 10
97246 EIBELSTADT
Tel.: 09303/548 Fax: 09303/8506

Maßstab: 1:1000