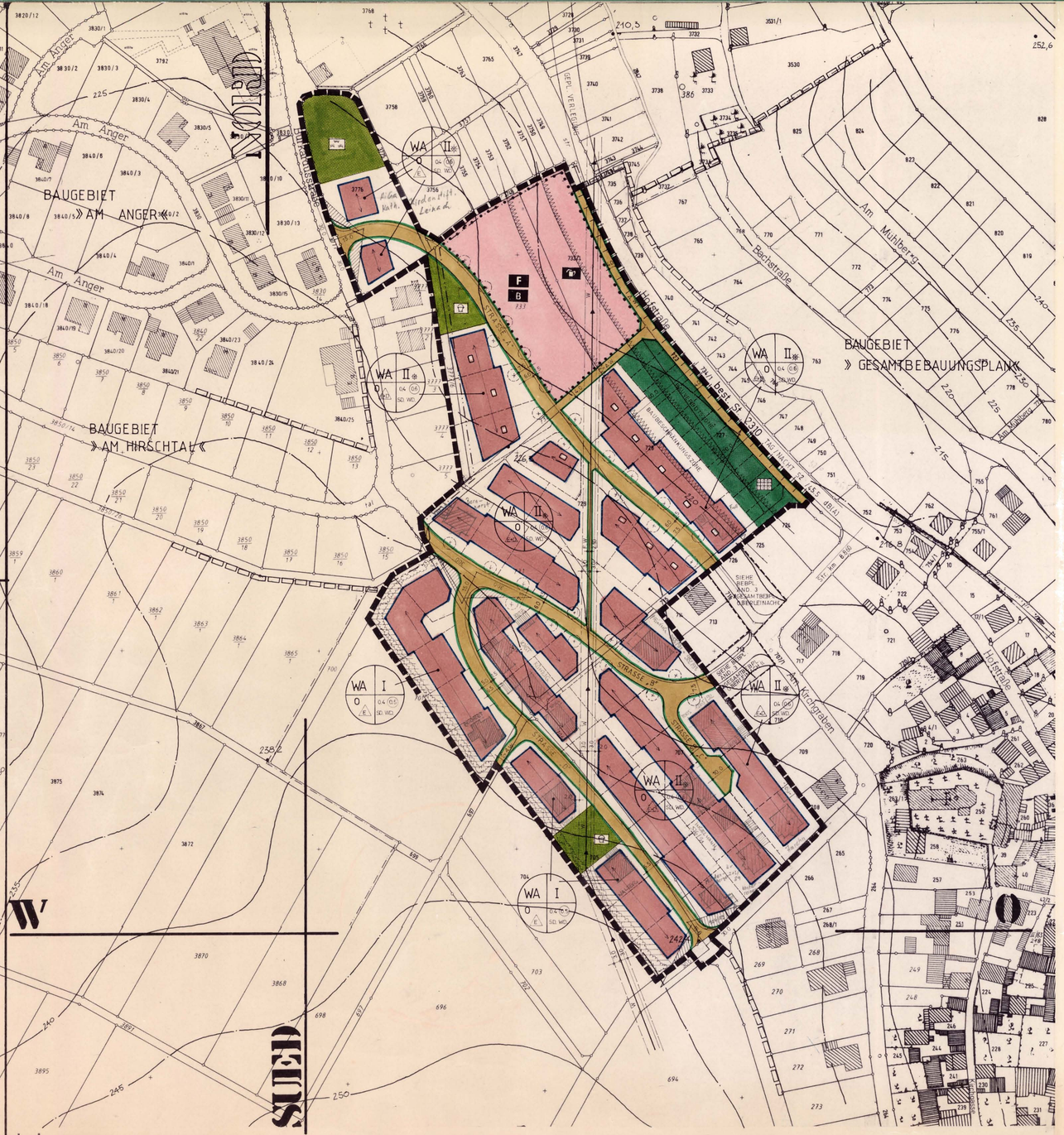

Kartenstand.....April 19 84

Maßstab 1:1000

BEBPL LEINACH

Vermessungsamt Würzburg

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BBauG und Art. 91 BayBO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - 1977

Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr B Bauhof P Festplatz

Grünfläche öffentlich

Grünfläche privat

Kindersmielplatz

Kleingärten (Die Errichtung von Gartenlauben o.Ä. ist nicht zulässig)

Grünanlagen

Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehsteigs

Anwandweg

Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der St 2310. Ausnahme: Im Bereich des Bauhofes bzw. des Feuerwehrgerätehauses ist ausnahmsweise bei zwingenden Einsätzen eine Ausfahrt auf die St 2310 möglich.

Sichtdreieck: Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.Ä. höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten. Die Sichtflächen werden in Zuge des Straßenausbaues auf den angrenzenden Grundstücken angelegt.

O Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

GRZ (Grundflächenzahl)

GFZ (Geschoßflächenzahl)

Baugrenzen

Hauptfirstrichtung

I Bebauung max. 1 Vollgeschoß

II* Bebauung: max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei das Gebäude so einzustellen ist, daß beiderseits 1 Vollgeschoß entsteht und talseits max. 2 Vollgeschosse in Erscheinung treten.

Höheneinstellung der Gebäude

a) bei Ausführung von I Z (I)

Die Oberkante Decke über Erdgeschoß darf max. 3,20 m über bergseitigen vorhandenen natürlichen Gelände liegen. (bisher Gebäudehöhe)

b) bei Ausführung von 2 Z (II*)

Die Oberkante der Decke über den letzten zulässigen Vollgeschoß darf max. 6,00 m über vorhandenen natürlichen talseitigen Gelände liegen. Gegebenenfalls ist mit versetzten Geschossen zu verfahren.

c) Garagen talseits der Straße

werden Garagen talseits der Straße errichtet, sind diese mit den Hauptkörper gestalterisch in eine architektonische Einheit zu bringen, wenn die talseitige Wandhöhe 3,00 m übersteigt (gemessen von vorhandenen Gelände). Abgrabungen talseits sind hier unzulässig. Die Einfahrtshöhe darf jedoch nicht höher als O.K. Straße liegen.

Dachform und Dachneigung der Gebäude

Walmdach

Satteldach (symmetrisch)

Dachneigung 30° - 48°

Sollte bei der Ausführung einer zul. steileren Dachneigung in Dachgeschoß ein weiteres Vollgeschoß entstehen (sogenannte ? frühkische Bauweise), so ist dieses zusätzlich zulässig. Die jeweils festgesetzte GFZ darf jedoch nicht überschritten werden. (siehe auch Ge 1+2+3 seiten)

Grenzbebauung

Gebäude, welche auf der Grenze errichtet werden, müssen sich in den Dimensionen, Dachform und Dachneigung einander anpassen.

Garagen u. Nebengebäude

Garagen u. Nebengebäude sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der als Überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig. Wobei jedoch die Garagen die rückseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen.

Die Garagen und Nebengebäude müssen zur Straßengrenze einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Geländeveränderungen

1. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
2. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
3. Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen sind nur bis max. 1,00 m zulässig. In der Kombination max. 1,50 m.
4. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur insoweit zulässig, als sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.
5. Böschungen steiler als 1:2,5 sind unzulässig.

Unzulässige Anlagen

1. Kniestöcke über 0,30 m
2. Dachgauben bei DAchneigung unter 36°
3. Blechgaragen o.Ä. und provisorische Gebäude
4. Verwendung greller Farben
5. Stacheldrahteinfriedigung
6. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
7. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien, sowie Fliesen und Spaltklinker o.ä.
8. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung

Einfriedung

Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten (Ausnahme: Sichtfeld).

Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun
Mauern
Maschendrahtzaun hinterpflanzt

Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,50 m betragen.

Zaunart: Holzlattenzaun
Maschendrahtzaun hinterpflanzt
Zu den landwirtschaftl. Flächen ist ein Abstand des Zaunes von der Grenze von 0,50 m einzuhalten.

Bepflanzung

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle sind, pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten. (Heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume).

Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle, pro 50 qm Grundstücksfläche, Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzgebot für Strauch- und Buschgruppen sowie Bäume

Hier sind zusätzlich zu obiger Festsetzung alle ca. 10,0 m ein hochstämmiger Baum einheimischer Art zu pflanzen und mit dicht wachsenden Büschen und Sträuchern ebenfalls einheimischer Art, zu unterpflanzen.

Von allen baulichen Anlagen (z.B. auch KFZ-Stellplätze, Garagen, Holzlegen usw.) freizuhaltende Fläche

Anzupflanzende zusätzliche Bäume z.B. entlang der Straße "A" und "B". (Pro Grundstück sind. 1 Baum heimischer Art, Straßenabstand max. 2,50 m. (Standortbindung ± 10,0 m)

Tiefbauplanung

Beiplan zum Bebauungsplan ist die Tiefbauplanung des Ing. Büros P. Köhl, Würzburg vom Nr./ 198.....

Schallschutz

Die notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern dürfen nicht direkt zur St 2310 angeordnet werden.

Fassadengestaltung

Fassaden geschlämmt Anstrich bzw. Holzverkleidung
Eindeckung: Ziegel bzw. Dachsteine naturrot bis rotbraun

Grundstücksgrößen

Für Einzelhäuser sind. 450 qm
Für Doppelhäuser sind. 350 qm pro Hauseinheit

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schutzstreifen entlang der St 2310 gem. Art. 23 + 24 Bayr.Str.WG von 20,00 (ohne bauliche Anlagen) bzw. 40,00 m gemessen von Fahrbahnrand.

Einfriedungen (Maschendraht) 1,50 m Höhe sind ausgenommen.

W Fernwasserleitung DN 400

Mit Leitungsrecht - Grunddienstbarkeit - belastete Fläche.

Dieser Schutzstreifen dient zur Unterhaltung und Sicherung der Fernwasserleitung und ist von jeglicher Bebauung einschließlich Einfriedungen freizuhalten. Auch Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nicht angepflanzt, Bodenaufffüllungen und Bodenabtragungen nicht vorgenommen werden.

Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder Betrieb der Nohrleitung und Kabelleitung gefährden können, zu unterlassen.

Vierzehn Tage vor Baubeginn ist der Zweckverband FWM (Tel./ 0931/50286) zu benachrichtigen.

Baustellenzufahrten sind - soweit diese die Fernleitung kreuzen - innerhalb des Schutzstreifens entsprechend den zu erwartenden Verkehrslasten zu sichern.

Bei offenen Baugruben in der Nähe des Schutzstreifens ist der Neigungswinkel der Böschung nicht steiler als 2:3 zu wählen. Die Böschungskrone der Baugrube darf hierbei einen Abstand von 3 m zur Fernleitungsmitte nicht unterschreiten. Ggf. ist die Baugrube entsprechend zu verbauen.

Erforderliche Grabarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur in Einvernehmen mit der Betriebsleitung des Zweckverbandes, der Stadtwerke Würzburg AG (Tel.: 0931/36391), begonnen und ausgeführt werden. In Bereich der Rohrleitung und des Fernmeldekabels ist nur Handschachtung zulässig.

Für Schäden an der Fernleitung und des Parallel geführten Fernmeldekabel, welche auf Bauunfähnen oder unerlaubte Handlungen zurückzuführen sind, haftet der Grundstückseigentümer neben dem Verursacher.

III. HINWEISE

Geltungsbereich eines angrenzenden Bebauungsplanes

Höhenlinien

Bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

783 Flurstücksnummern

6.0 / 30.0 Maßangaben in Meter

Fassadengestaltung

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

Bepflanzung

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

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 sowie die Begrünung, Einfriedung und Fassadengestaltung nachgewiesen werden.

WA I / O / E / 0.4 (0.5) / SD WD — Füllschema

BEBAUUNGSPLAN

LANDKR. WÜRZBURG

8702 **LEINACH**

GEBIET **»AM KIRCHBERG«**

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG UND DEN BEIPLANEN GEM § 2a Abs 6 BBauG
VOM 3.12.1985 MIT 3.1.1986 IN DER
GEMEINDE LEINACH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. AUSLEGUNG WURDE
AM 22.11.1985 ORTSÜBLICH BEKANNT GEGEBEN

LEINACH 2.4.1986 Ersterer ERSTER BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE LEINACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
VOM 25.2.1986 DEN BEBAUUNGSPLAN
VOM 9.5.1986 IN DER FASSUNG
VOM 16.2.1986 GEM § 10 BBAUG ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN

LEINACH 2.4.1986 Ersterer ERSTER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK GEM § 11 BBauG

Nr.: V/1 - 610.1 - 5128/85
LANDRATSAMT WÜRZBURG
Mit Auflagen nach § 11 BauG genehmigt.
Würzburg, den 7.7.1986
I. A.
Hermann
Regierungsrat

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM § 12 BBauG
AM 24.11.1986 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN
AUF DIE RECHTSFOLGEN NACH § 155a. § 44c BBauG WURDE HINGEWIESEN

LEINACH 24.11.1986 Ersterer ERSTER BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT EIBELSTADT 09.05.84
GEÄND. EIBELSTADT 08.02.85, 15.07.85, 30.07.85
ENTWURFSVERFASSER

L. Bechinie von Lazan
Architekt Dipl. Ing. (FH)
Schloßgasse 10 · Tel. 09303/548
8701 Eibelstadt

Maßstab 1 : 1000

Geänd. gem. Auflagen der Genehmigung vom 07.07. u. 20.10.1986 des LRA. Würzburg.

21.11.1986

23/84