

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- 1.2 **GRZ 0,38** Grundflächenzahl maximal zulässig 0,38
- 1.3 **GFZ 0,8** Geschossflächenzahl maximal zulässig 0,8

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 Offene Bauweise
- 2.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie
- 3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg)
- 3.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 3.5 Wirtschaftsweg, unbefestigt
- 3.6 Wirtschaftsweg, befestigt (Bestand)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Öffentliche Grünflächen
- 4.1.1 Zweckbestimmung Spielplatz
- 4.2 Baum mit etwaiger Standortbindung
- 4.3 Straßenbaum mit etwaiger Standortbindung
- 4.4 Heckenpflanzung

5. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.3 Regenrückhaltebecken (schematische Darstellung)
- 6.4 Überfahrbare Mulden zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung (schematische Darstellung)
- 6.5 Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke
- 6.6 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO 1990)

Der in der Planzeichnung mit "WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO 1990 als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO 1990)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie durch die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Wandhöhe festgesetzt.
- 2.2 Es ist eine maximale Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude von 11,5 m bei den bergseitigen Grundstücken und von 10,5 m bei den talseitigen Grundstücken in Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße, gemäß Nutzungsschablone, zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt bildet der First.
- 2.3 Es ist eine maximale Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude von 6,5 m bei den bergseitigen Grundstücken und von 5,5 m bei den talseitigen Grundstücken in Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße, gemäß Nutzungsschablone, zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990)

- 3.1 Es wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO 1990 definiert und festgelegt (siehe A 2.1).
- 3.3 Abstandsflächen Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

4. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 **Dach- und sauberes Oberflächenwasser** ist, in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen (z.B. für die Gartenbewässerung). Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem zuzuführen. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- 5.2 **Geländeveränderungen** Abgrabungen und Auffüllungen sind möglichst zu vermeiden. Auffüllungen sind bis maximal 1,0 m und Abgrabungen bis maximal 1,5 m zulässig. In Kombination sind Abgrabungen und Auffüllungen bis maximal 2,0 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m. Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 3 oder flacher auszuführen. An das Nachbargrundstück ist übergangslos anzuschließen.

6. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

Das Anbringen glänzender oder reflektierender Materialien, sowie die Verwendung greller Farben an der Außenfassade ist unzulässig. Eine Begrünung mit Kletterpflanzen wird angeregt.

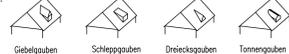
6.1 Gebäudegestaltung

6.1.1 **Als Dacharten** für Hauptgebäude sind symmetrische Sattel- und (Krüppel-)Walmdächer (SD/WD), mit einer Neigung der Dachhaut von 22° bis maximal 48° zur Waagerechten zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Puttdach zulässig.

6.2 Dachgestaltung

6.2.1 **Zulässig sind matte** Dachendeckungen in den Farben rot, braun, grau und anthrazit. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder und reflektierender Materialien auf Dächern ist unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.

6.2.2 **Dachgauben** dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Zwerchgiebel sind ebenfalls zulässig. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches oder Gaubenbänder sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig, z.B.



Die Zwerchgiebel- bzw. Dachgaubenbreite in Summe darf max. ein Drittel der Firstlänge des Hauptdaches betragen.

Die maximale Breite von Zwerchgiebel oder einer Gaube beträgt 3,00 m (Außenmaß der Seitenwände).

Der Mindestabstand der Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachliegefenster beträgt:
 - untereinander 1,20 m
 - zum Ortsgang 2,00 m
 - zum First 0,50 m

6.2.4 **Anbauten und Nebenanlagen** haben sich den Hauptgebäuden in Bezug auf Höhe und Breite unterzuordnen. Die Höhe oder Breite darf max. 2/3 des Hauptgebäudes entsprechen. Provisorische Gebäude sind unzulässig.

6.2.5 **Einfriedungen** auf der Grundstücksgrenze sind mit einer maximalen Höhe von 2,00 m, gemessen ab OK des natürlich anstehenden Geländes, sockellos und in durchlässiger Weise auszuführen. Zulässig als Material ist nur Holz oder Metall mit Latten oder Stäben. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

6.2.6 Stellplätze

Pro Grundstück sind bei einer Wohneinheit mind. 3 Stellplätze nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit unter 30 qm Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz und für jede weitere Wohneinheit ab 30 qm Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

6.2.7 Aufstellfläche vor Garagen und Carports

6.2.7.1 Der Abstand zwischen Garage oder Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen.
 6.2.7.2 Abweichend hiervon ist bei einer parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgerichteten Zufahrt eine Reduzierung des Abstandes bis auf 1,0 m zulässig. Die sich ergebende Abstandsfläche ist dauerhaft zu begrünen. Der seitliche Abstand zwischen Fußwegen und Garagen muss mind. 0,5 m betragen und ist ebenfalls dauerhaft zu begrünen.
 6.2.7.3 Aufstellflächen vor Garagen und Carports können, sofern ausreichend dimensioniert, als Stellplatz gezählt werden.

C Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist an geeigneter Stelle pro 300 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein hochstammiger Baum zu pflanzen. (Mindestqualität H. 3xv. 16-18)

2. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 **Baumpflanzungen**
 2.1.1 Baumpflanzung mit etwaiger Standortvorgabe, gemäß Plandarstellung (A 4.2); Pflanzung eines standortgerechten und autochthonen Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. STU 16-18 cm).
 2.1.2 Baumpflanzung Straßenbaum mit etwaiger Standortbindung, gemäß Plandarstellung (A 4.3), innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen; Pflanzung eines standortgerechten Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. STU 16-18 cm). Die Hochstämme sind auf ein Lichtprofil von 4,50 m zu entwickeln bzw. aufzuzüchten.

2.2 Die festgesetzte Heckenpflanzung ist mit autochthonen Gehölzen, mit einem Pflanzabstand von 1,5 - 2,5 m auszuführen. Es wird eine Mindestqualität für Sträucher festgesetzt: vStR 100 - 150 cm.

2.3 Ansaat

Es ist artenreiches autochthones Saatgut zu verwenden.

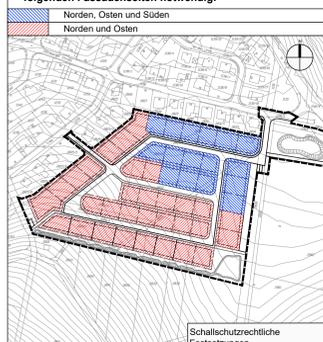
2.4 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist von Überbauung, Versiegelung und Ablagerungen jeglicher Art (z.B. Baumaterialien oder Gartenabfälle) freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Anlagen zum Betrieb des Regenrückhaltebeckens. Hierbei ist § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) zu beachten.

D Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1 Auf den Grundstücken sind für die Außenbauteile das resultierende Mindestdämmmaß R_{res} gemäß Abbildung (Schallschutzrechtliche Festsetzungen) zu halten.

2 Fenster zur Belüftung von Schlafräumen sind in südlicher und/oder westlicher Richtung anzuordnen. Ausnahmen sind die in Abbildung (Schallschutzrechtliche Festsetzungen) blau eingefärbten Grundstücke, auf welchen die Fenster ausschließlich in westlicher Richtung anzuordnen sind. Alternativ ist eine schallgedämmte fensterunabhängige Gebäudeülführung vorzusehen.

Erf. res. Mindestdämmmaß R_{res} von 31 dB an folgenden Fassadenseiten notwendig



E Artenschutzrechtliche Festsetzungen

1. Baufeldbeschränkung

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
 - Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs, jedoch außerhalb der zum Erhalt festgesetzten Holzstrukturen, anzulegen.

2. Baufeldräumung

- Vor Abschleppen des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Brutn von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

3 **Beseitigung der Vegetation**
 - Das Entfernen der vorhandenen Vegetation und das Roden von Gehölzstrukturen ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig. Eine Schwarzbrache ist bis Baubeginn zu erhalten.
 - Für das Entfernen der Vegetation oder das Roden von Gehölzstrukturen zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vögelarten ausschließt.

4 **Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet:**
 - Als Randeingrünung des Baugebietes wird eine Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt.
 - Verwendung von autochthonem Saatgut in den öffentlichen Grünflächen

5 **Bauliche Vermeidungsmaßnahme**
 - Gebäudegestaltung: Die Verwendung reflektierender und spiegelnder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig. Ausgenommen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.
 - Nachtliche Beleuchtungsmaßnahmen sind unzulässig.
 - Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.

6 **Nachrichtliche Übernahme**

1 **Anzeigepflichtig**
 Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

2 **Vor Beginn der baulichen Arbeiten** auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) zu beachten.

3 **Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind** (Anbauverbotszone Kreisstraße WÜ 32 - 15 m)

4 **Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen** (Anbauverbotszone Kreisstraße WÜ 32 - 30 m)

5 **Bestehende Grundstücksgrenzen**

6 **Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude**

7 **Höhensichtlinie 1 m**

8 **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

9 **Grundstücksnummer**

10 **Nutzungsschablone**

11 **Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-)Rückenstützen notwendig werden** und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

12 **Anschluss an das Kanalnetz**
 Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höhenstellung der Gebäude und der Topographie nicht möglich, ist eine Schmutzwasser-Hebeanlage einzubauen. Die Höhenstellung der Gebäude ist der Tiefenlage des Regenwasserkanals anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen.

13 **Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser**
 Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.

14 **Das Grundwasser** ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.

15 **Schutz vor Schichten- und Hangwasser**
 Bauwerke und Bauwerkstrümpfe, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breiartigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Eventuell ist zum Schutz eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.

13. Landwirtschaftliche Immissionen

Angrenzend an die östlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Durch den landwirtschaftlichen Verkehr und im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen, können jedoch zu unüblichen Zeiten auftreten. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.

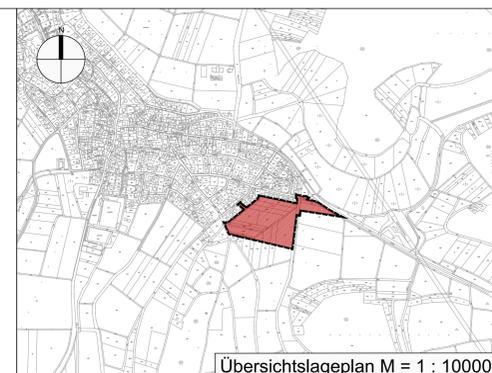
14 **Im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang** mit den natürlichen Ressourcen sollte bei der Gebäudeplanung die Nutzung der Sonnenenergie und eine energiesparende Bauweise besonders beachtet werden. Es sind eine optimale Wärmedämmung, Sonnenenergie- und Regenwassernutzung sowie der Einsatz wassersparender Armaturen anzustreben.

15 **In der Bau- auch in der Betriebsphase** dürfen keine gesetzlich verbotenen Stoffe und Techniken verwendet werden. Weiterhin müssen erforderliche Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrstoffen eingehalten werden.

16 **Die gründerischen Festsetzungen** auf öffentlicher Grünfläche sind binnen eines Jahres nach Beendigung der Erschließungsarbeiten und die gründerischen Festsetzungen auf privater Grünfläche sind binnen eines Jahres nach Beendigung der Bauarbeiten des Hauptgebäudes, umzusetzen.

17 **Soll die Auffüllung ohne Bauantrag erfolgen**, ist eine Auffüllung bis 20 cm im vereinfachten Verfahren möglich. Hierfür muss dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg oder dem Landratsamt Würzburg die Herkunft des Bodens und die für die Auffüllung vorgesehenen Grundstücke mitgeteilt werden.

18 **Im Zuge der Kaufverträge** wird ein Baugetbot von 5 Jahren festgelegt.



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Leinach hat in der Sitzung vom 14.06.2018 und 18.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Linde 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2018 bzw. wird am 19.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Linde 2" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "An der Linde 2" in der Fassung vom 11.12.2018, zuletzt geändert am 17.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Linde 2" in der Fassung vom 11.12.2018, zuletzt geändert am 17.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2019 bis 10.07.2019 erneut und verkürzt beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Linde 2" in der Fassung vom 11.12.2018, zuletzt geändert am 17.05.2019 wurde mit der Begründung, integriertem Grünordnungsplan, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Schalltechnischem Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2019 bis 10.07.2019 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Leinach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.07.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.07.2019 als Satzung beschlossen.

Leinach, den (Siegel)

 Klupfel, 1. Bürgermeister

 8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.
 Leinach, den (Siegel)

 Klupfel, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Leinach
 Kreis: Würzburg

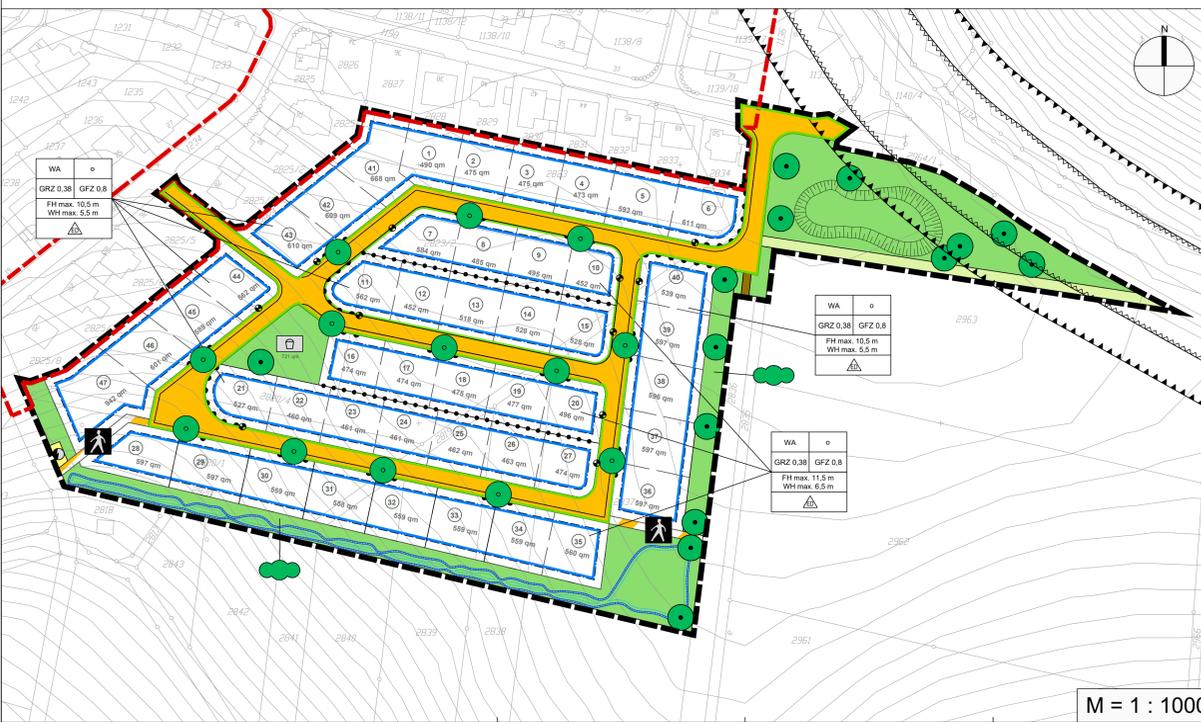


Bebauungsplan "An der Linde 2" gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

 Auktor
INGENIEUR
 GmbH
 Berliner Platz 1 | D-97080 Würzburg | Tel: 0931-79 44-0 | Fax: 0931-79 44-30 | Web: www.auktor.de | Mail: info@auktor.de

Bearbeitung: A. Rörer
 Prüfung: Roppel
 Pj.-Nr.: Lei18-0001
 Datum: 11.12.2018
 geändert: 17.05.2019
 nachrichtlich ergänzt: 30.07.2019



M = 1 : 1000