
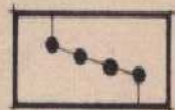




I. Festsetzungen gem. § 9 BBauG und Art. 91 BayBO

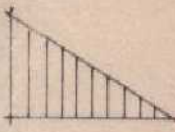
=====


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


 Abgrenzung unterschiedlicher (Nutzung) Bauweise

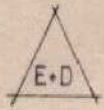
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - 1977


 Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehsteigs und des Schrammbords


 Sichtdreieck: Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.ä. höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten. Sie werden im Zuge des Straßenbaues auf den angrenzenden Grundstücken angelegt.


 Straßenbegrenzungslinie


 Nur Einzelhäuser zulässig

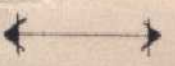
 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig


 Offene Bauweise

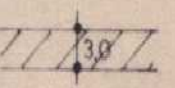
 GRZ (Grundflächenzahl)

 GFZ (Geschoßflächenzahl)

 Baugrenzen

 Hauptfistrichtung

 Bebauung: max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei das Gebäude so einzustellen ist, daß bergseits 1 Vollgeschoß entsteht.

 Schutzstreifen entlang des Grabens für Hochwasserabfluß von 3,0 m Breite. Dieser ist von jeglichen störenden Einbauten (Zäune, Schuppen, Holzlegen, Geländeänderungen usw.) freizuhalten.



### Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoß darf max. 6,00 m über Oberkante vorhandenem natürlichem talseitigem Gelände liegen. Gegebenenfalls ist mit versetzten Geschossen zu verfahren. Die Garagen sind so anzuordnen, daß die Hauptgebäude nicht 3-geschossig in Erscheinung treten.

### Dachform und Dachneigung der Gebäude

Satteldächer symmetrisch

Dachneigung  $30^{\circ}$  -  $48^{\circ}$

Sollte bei der Wahl der steileren Dachneigung im Dachgeschoß ein weiteres Vollgeschoß entstehen, so ist dieses zusätzlich zulässig.

### Grenzbebauung / Anpassung

Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in den Dimensionen, Dachform und Dachneigung einander anzupassen.

### Geländeänderungen

1. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
2. Geländeänderungen 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  $36^{\circ}$
3. Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
4. Stacheldrahteinzäunung
5. Verwendung greller Farben (z.B. weiß)
6. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
7. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien 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.

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

## Bepflanzung

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 (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.

## Tiefbauplanung

Beiplan zum Bebauungsplan ist die Tiefbauplanung des Ing. Büros Köhl Würzburg. vom Okt. 1983

Die für den Straßenbau notwendigen Dämme und Böschungen sowie die Sichtflächen werden entsprechend dieser Planung auf den Anliegergrundstücken angelegt.

## Grundstücksgrößen

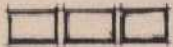
Für Einzelhäuser mind. 500 qm

für Doppelhäuser mind. 300 qm pro Hauseinheit



## II. Hinweise

=====



Geltungsbereich eines anliegenden Bebauungsplanes



Bestehende Grundstücksgrenze



Höhenlinien



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1418

Flurstücksnummern



Maßangaben in Meter

### Garagen

Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche und unter Beachtung von Art. 7 Abs. 5 BayVf zulässig. Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von 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 darf.

### 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 vom 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 den vorhandenen und evtl. geplanten Geländeänderungen nachgewiesen werden.



Füllschema



Biotop:

Angewiesene Fläche für wärmeliebende Hecken und Gebüsche.

# BEBAUUNGSPLAN

LANDKR. WÜRZBURG  
8702 LEINACH  
GEBIET » AN DER STEIG «

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG UND DEN BEIPLÄNEN GEM. § 2a Abs. 6 BBauG  
VOM 25.6.1984 MIT 1.8.1984 IN DER  
GEMEINDE LEINACH OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE AUSLEGUNG WURDE  
AM 14.6.1984 ORTSÜBLICH BEKANNT GEGEBEN.

LEINACH 23.11.1984 *Oestermer*  
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE LEINACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
VOM 23.10.1984 DEN BEBAUUNGSPLAN  
VOM 27.4.1984 IN DER FASSUNG  
VOM 1.6.1984 GEM. § 10 BBauG ALS SATZUNG  
BESCHLOSSEN

LEINACH 23.11.1984 *Oestermer*  
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK  
GEM. § 11 BBauG

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 12 BBauG  
AM 28.8.1985 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN  
AUF DIE RECHTSFOLGEN NACH § 155a + § 44 c BBauG WURDE HINGEWIESEN.

LEINACH 28.8.1985 *Oestermer*  
BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT  
EIBELSTADT  
27.04.81

GEAND.  
EIBELSTADT  
14.10.81  
15.06.83.  
19.10.83.  
01.06.84.  
28.08.85.

ENTWURFSVERFASSER

MASSTAB  
1 : 1000

*L. Bechinie von Lazan*  
Architekt Dipl. Ing. (FH)  
Schloßgasse 10 - Tel. 09303/548  
87021 Leinach

