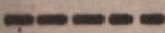


I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BBauG und Art. 107 BayBO

=====



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze der Bebauungsplanänderung



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - 1977



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehsteigs



Sichtdreieck: Diese Fläche ist von Bebauung, Bewuchs, Einfriedung o.ä. höher als 0,80 m über O.K. Straße freizuhalten.



Straßenbegrenzungslinie



Nur Doppelhäuser zulässig



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Baugrenzen



Max. 2 Wohneinheiten zulässig



Bebauung: 1 Vollgeschoß zulässig



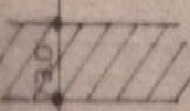
Bebauung: max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig



II

Bebauung: zwingend 2 Vollgeschosse

Für Doppelhäuser kann von den zwingenden Festsetzungen über die Anzahl der Vollgeschosse, der Dachneigung und der Dachform im Rahmen der entsprechenden Festsetzungen für Einzelhäuser ausnahmsweise abgewichen werden, wenn rechtlich gesichert ist, daß beide Doppelhaushälften mit den gleichen Abweichungen errichtet werden.

 Von jeglicher Bebauung freizuhalten der Schutzstreifen entlang des Vorflutgrabens von mind. 3,0 m Breite.

### Höheneinstellung der Gebäude

a) bei I - Vollgeschoß

Die Oberkante über dem zulässigen Vollgeschoß darf max. 3,25 m über Oberkante vorhandenem natürlichen bergseitigen Gelände liegen.

b) bei II - Vollgeschossen

Die Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoß darf max. 6,25 m über Oberkante vorhandenem natürlichem talseitigem Gelände liegen.

### Dachform und Dachneigung der Gebäude

a) bei I - Vollgeschoß

alle Dachformen zulässig  
Dachneigung 0 - 38°

b) bei II - Vollgeschossen

Satteldach mit 20 - 32° Dachneigung

c) bei zwingend II - Vollgeschosse

Satteldach mit 32° Dachneigung



### Bei I bzw. I/II - gesch. Bauweise

Bei einhüftig geneigten Dächern muß die eine Dachneigung  $45^{\circ}$  überschreiten. Die Differenz zu der anderen Dachfläche muß dann mind.  $25^{\circ}$  betragen.

### Grenzbebauung / Anpassung

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

### Unzulässige Anlagen

1. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m, bzw. Kombination über 1,50 m
2. Stützmauern höher als 1,50
3. Böschungen größer als 1:2
4. Kniestöcke über 0,30 m und Dachgauben
5. Wellblechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
6. Stacheldrahteinzäunung
7. Verwendung greller Farben
8. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
9. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien o.ä.
10. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung

### Einfriedungen

Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten.

Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun  
Mauern  
Maschendrahtzaun hinterpflanzt

Bei seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,30 m betragen.

### Garagen talseits der Straße

Werden Garagen talseits der Straße errichtet, sind diese mit dem Hauptbaukörper gestalterisch in eine architektonische Einheit zu bringen, wenn die talseitige Wandhöhe 3,00 m übersteigt, (gemessen vom vorhandenen Gelände). Abgrabungen sind hier unzulässig.



## 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.

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.

## Vorflutgraben

⊙ Gebäude auf Grundstücken mit diesem Zeichen müssen so eingestellt werden, daß O.K. Erdgeschoßfußboden mind 1,50 m über vorhandener Grabensohle liegt.

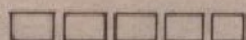
Kellerfenster und Kellereingänge sind durch Auffüllen des Gebäudes in der gleichen Höhe bzw. dch. Mauern abzusichern.

## Grundstücksgrößen:

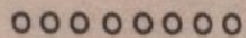
für Einzelhäuser mind. 500 qm

für Doppelhäuser mind. 300 qm pro Hauseinheit

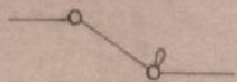
## II. HINWEISE



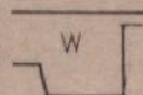
Geltungsbereich eines anliegenden Bebauungsplanes



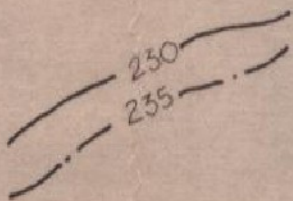
Aufgehobene Geltungsbereichsgrenze



Bestehende Grundstücksgrenze



Wendefläche

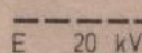


Höhenlinien

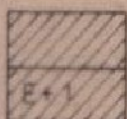
----- vorgeschl. Grundstücksgrenzen

4535

Flurstücksnummern



20 kV Erdkabel mit beidseitigem Schutzstreifen von je 1,0 m.



Bestehende Wohngebäude mit Angabe Vollgeschosse sowie Dachform  
z.B. Erdgeschoß und Obergeschoß mit Satteldach





Bestehende Nebengebäude z.B. Garagen



30.0  
14.0 x 10.0

Maßangaben in Meter

(W)

Die mit diesem Zeichen gekennzeichneten Grundstücke müssen evtl. bei der Errichtung eines Gebäudes Keller in wasserdichter o.ä. Ausführung erhalten.

### Garagen

Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche und unter Beachtung von Art. 7 Abs. 5 BayBO auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen 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.

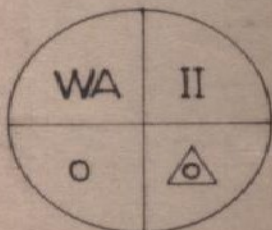
### Bepflanzung

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. geplante Geländeänderungen nachgewiesen werden.



Füllschema



LANDKR. WÜRZBURG  
 GEMEINDE 8702 LEINACH  
 GEBIET » HINTERM ST. PETER «

DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERG. WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 2a Abs. 6 BBauG.  
 VOM 31. 8. 1981 MIT 1. 10. 1981 IN DER  
 GEMEINDE LEINACH OFFENTLICH AUSGELEGT. DIE AUSLEGUNG WURDE  
 V.G. MARGETSHÖCHHEIM  
 AM 20. 8. 1981 ORTSÜBLICH BEKANNT GEGEBEN

LEINACH DEN 20. 10. 1981



*Oestermer*

BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE LEINACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
 VOM 7. 10. 1981 DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
 VOM 28. 8. 1979 IN DER FASSUNG  
 VOM 12. 8. 1981 GEM. § 10 BBauG. ALS SATZUNG  
 BESCHLOSSEN

LEINACH DEN 20. 10. 1981



*Oestermer*

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK  
 GEM. § 11 BBauG.

DIE GENEHMIGUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WURDE GEM. § 12 BBauG  
 AM 17. 12. 1981 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
 DAMIT IST DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN  
 AUF DIE RECHTSFOLGEN NACH § 155a + § 44c BBauG WURDE HINGEWIESEN

LEINACH DEN 23. 12. 1981



*Oestermer*

BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT  
 EIBELSTADT  
 28.08.79.

GEÄND.  
 EIBELSTADT  
 24.03.80.  
 02.10.80.  
 12.08.81.

ENTWURFEN VON WASSER

MASSTAB  
 1 : 1000

L. Bechinie von Lazan  
 Architekt (Ing.-Arch.)  
 Am Zillig 5, Tel. 09302/548  
 8701 Eibelstadt

