

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

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 Versickerungsmulden (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 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 Oberflächenwasser Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist, sofern geologisch möglich, zu versickern oder 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

- 6.1 Gebäudegestaltung Das Anbringen glänzender oder reflektierender Materialien, sowie die Verwendung greller Farben an der Außenfassade ist unzulässig. Eine Begrünung mit Kletterpflanzen wird angeregt.
- 6.2 Dachgestaltung 6.2.1 Als Dacharten für Hauptgebäude sind symmetrische Sattel- und (Krüppel-)Walmtdächer (SDWD), mit einer Neigung der Dachhaut von 22° bis maximal 48° zur Waagerechten zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach zulässig. 6.2.2 Dacheindeckung Zulässig sind matte Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, braun, grau und anthrazit. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelfelder und reflektierender Materialien auf Dächern ist unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig. 6.2.3 Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, SchlepPGAuben, 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. Giebelgauben SchlepPGAuben Dreiecksgauben Tonnengauben 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 Dachliegenferster 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 hochstämmiger 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. 16-18).

- 2.1.2 Baumpflanzung Straßenbaum mit etwaiger Standortbindung, gemäß Plandarstellung (A.4.3), innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen: Pflanzung eines standortgerechten Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 16-18). Die Hochstämme sind auf ein Lichtprofil von 4,50 m zu entwickeln bzw. aufzuzaunten.
- 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.

- 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 Gartenabfällen) freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Anlagen zum Betrieb des Regenrückhaltebeckens.

F Nachrichtliche Übernahme

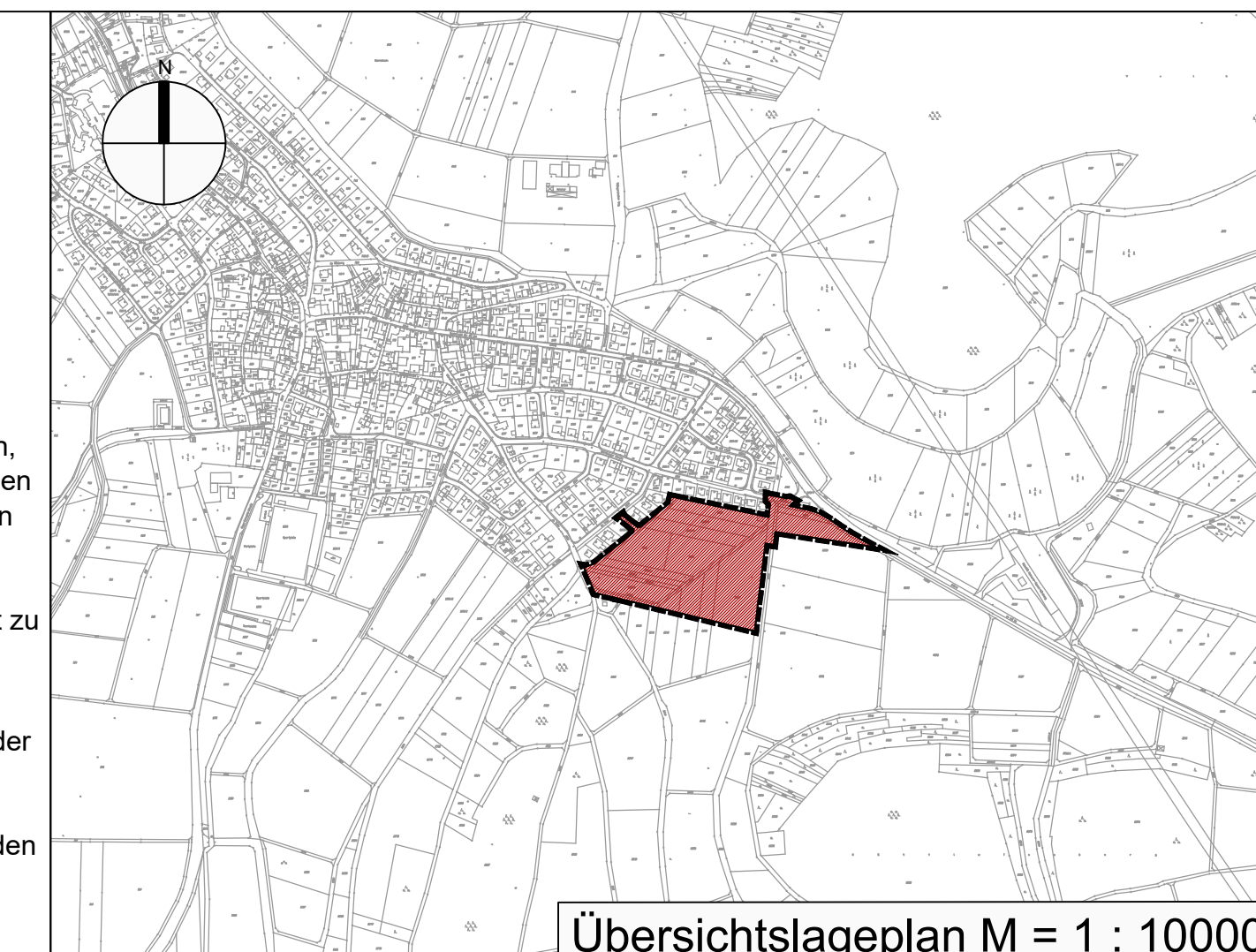
- 1 Anzeigepflichtig Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. 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.

G Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Flurnummer
- 3 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4 Höhengschichtlinie 1 m
- 5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 6 Grundstücksnummer
- 7

Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
max. FH	max. WH

 Nutzungsschablone
- 8 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.
- 9 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 Höheneinstellung der Gebäude und der Topographie nicht möglich, ist eine Schmutzwasser-Hebeanlage einzubauen. Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage des Regenwasserkanals anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen.
- 10 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.
- 11 Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
- 12 Schutz vor Schichten- und Hangwasser Bauwerke und Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen 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- als auch in der Betriebsphase dürfen keine gesetzlich verbotenen Stoffe und Techniken verwendet werden. Weiterhin müssen erforderliche Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrenstoffen eingehalten werden.
- 16 Die grünordnerischen Festsetzungen auf öffentlicher Grünfläche sind binnen eines Jahres nach Beendigung der Erschließungsarbeiten und die grünordnerischen Festsetzungen auf privater Grünfläche sind binnen eines Jahres nach Beendigung der Bauarbeiten des Hauptgebäudes, umzusetzen.
- 17 Belagswahl auf privaten Grundstücken Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind in den Bereichen, in denen gemäß Bodengutachten eine ausreichende Versickerungsfähigkeit gewährleistet ist, mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungslugen oder Ähnlichem möglichst auszuführen. Die Belagswahl bleibt bei der zu errichtenden Niederschlagswassergebühr unberücksichtigt.



Übersichtslageplan M = 1 : 10000

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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Linde 2" in der Fassung vom wurde mit der Begründung und weiteren Angaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 5. Die Gemeinde Leinach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzungs beschlossen.

Leinach, den (Siegel)

.....
 Klüpfel, 1. Bürgermeister

.....
 Klüpfel, 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

ENTWURF

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor
INGENIEUR
GmbH

Berliner Platz 9 | D-07080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-akautor.de | Mail info@r-akautor.de

Bearbeitung: A. Röser
 Prüfung: Roppel
 Pj.-Nr.: Lei18-0001

Datum: 11.12.2018

