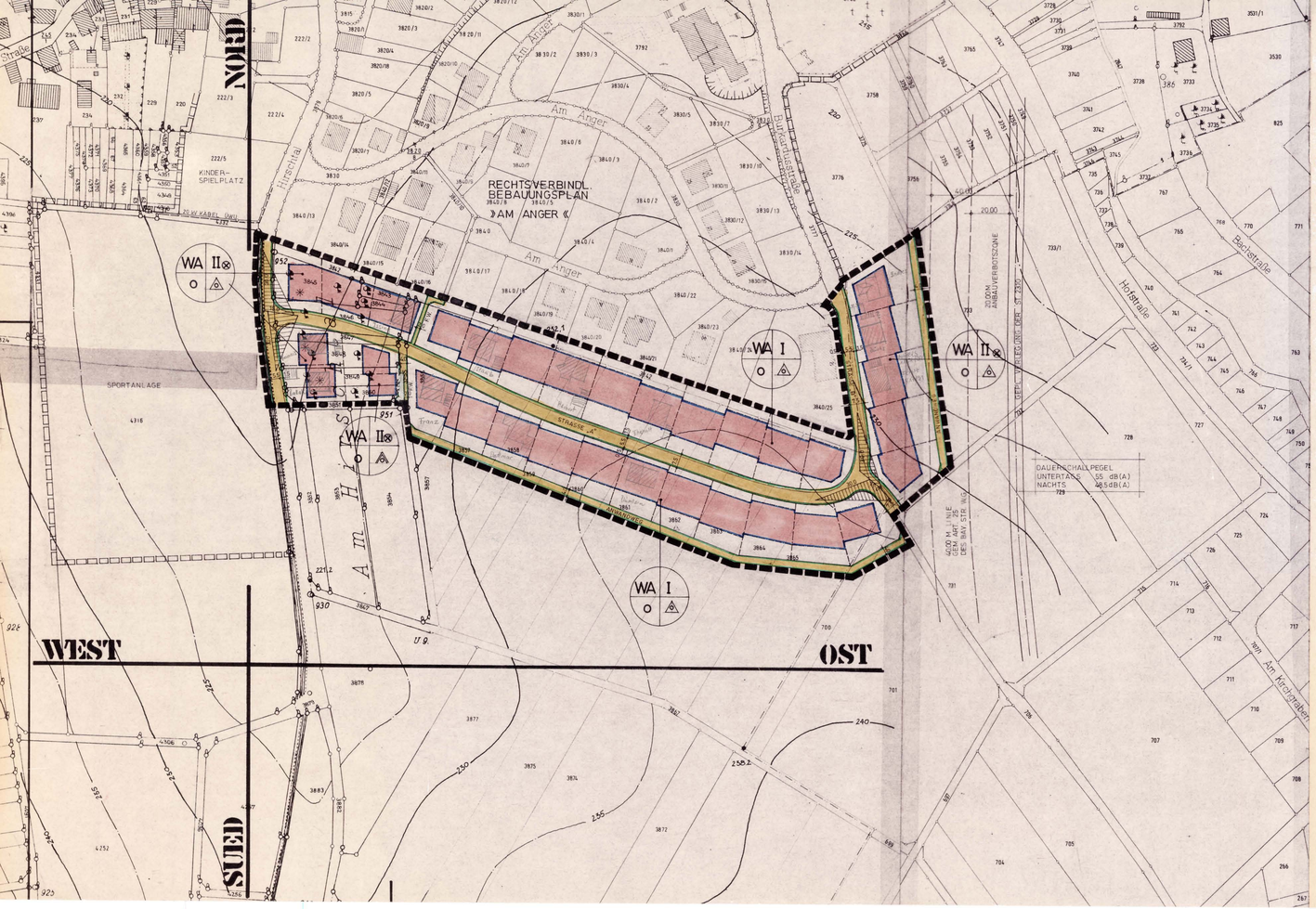

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BBauG und Art. 91 BayBO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO - 1977

Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehsteigs und des Schrammbords

FW Fußweg

Anwandweg (keine Erschließungsanlage im Sinne der BayBO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Nur Doppelhäuser zulässig

Nur Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise
ED 0.6
EZ 0.4 } a Zum.

Baugrenzen
Für die mit diesem Zeichen gekennzeichneten Gebäude dürfen Terrassen nur auf der vom Sportplatz abgewandten Seite errichtet werden.

I Bebauung: 1 Vollgeschoß zulässig

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

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

Höheneinstellung der Gebäude

a) bei I - Vollgeschoß

Die Oberkante Decke über den zulässigen Vollgeschoß darf max. 3,25 m über Oberkante vorhandenen natürlichen bergseitigen Gelände liegen.

b) bei II + - Vollgeschossen

Die Oberkante der Decke über den letzten zulässigen Vollgeschoß darf max. 6,50 m über Oberkante vorhandenen natürlichen talseitigen Geländes liegen. Gegebenenfalls ist mit versetzten Geschossen zu verfahren.

Dachform und Dachneigung der Gebäude

a) bei I + II + - Vollgeschossen

alle Dachformen zulässig
Dachneigung ~~15 - 35°~~ 25 - 35° Satteldach 2 - DB gel. a Zum.

~~Bei einhüftig geneigten Dächern muß die eine Dachneigung 45° überschreiten. Die Differenz zu der anderen Dachfläche muß dann mind. 25° betragen.~~

Grenzbebauung/Anpassung

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

Geländeveränderungen

1. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
2. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie in 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 in Baugenehmigungsverfahren ge-. 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 und Dachgauben Bei DG < 35° weiten F. wie a. Zum.
2. Wellblechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
3. Stacheldrahteinzäunung
4. Verwendung greller Farben (z.B. weiß)
5. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten.
6. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien o.ä.
7. 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 den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,50 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.

Tiefbauplanung

Beiplan zum Bebauungsplan ist die Tiefbauplanung des Ing.-Büros Köhl Würzburg vom 7.....

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

Grünordnungsplan

Beiplan zum Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten E. Merkett, Würzburg-Oberdürrbach vom 22.10.81..... → im Akt

Grundstücksgrößen

Für Einzelhäuser mind. 500 qm
Für Doppelhäuser mind. 350 qm pro Hauseinheit

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Geplante Verlegung der St. 2310 mit Anbauverbotszone bzw. 40,0 Linie gem. Art. 23 des Bayr. St. W.G.

20 KV Kabel des ÖWU mit Schutzstreifen je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

III. HINWEISE

Geltungsbereich eines anliegenden Bebauungsplanes

Bestehende Grundstücksgrenze

250 / 250 Höhenlinien

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3861 Flurstücksnummern

55 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 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 von jeweiligen Nutzmieter 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 Geländeveränderungen nachgewiesen werden.

WA I Füllschema
O △

BEBAUUNGSPLAN

LANDKR. WÜRZBURG
GEMEINDE 8702 **LEINACH**
GEBIET **» AM HIRSCHTAL «**

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG • BEIPLÄNEN GEM. § 2a Abs. 6 BBauG.
VOM 5.12.1980 MIT 1.12.1980 IN DER
GEMEINDE LEINACH ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE AUSLEGUNG WURDE
AM 2.1.1981 ORTSÜBLICH BEKANNT GEGEBEN

LEINACH, DEN 20.10.1981 Oertner
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE LEINACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
VOM 7.10.1981 DEN BEBAUUNGSPLAN
VOM 3.4.1982 IN DER FASSUNG
VOM 4.1.1983 GEM. § 10 BBauG. ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN

LEINACH, DEN 20.10.1981 Oertner
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK
GEM. § 11 BBauG.

Nr.: V/1 - 610.1 - 26 / 23 / 83
LANDRATSAMT WÜRZBURG
Ohne Auflagen nach § 11 BauG genehmigt.
Würzburg, den 18.1.1983
I.A.
Pfarr
Oberregierungsrat

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. § 12 BBauG
AM 24.1.1983 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
AUF DIE RECHTSFOLGEN NACH § 155a - § 44c BBauG WURDE HINGEWIESEN

LEINACH, DEN 11.3.1983 Oertner
BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT
EIBELSTADT
03.04.80.

GEÄND.
EIBELSTADT
25.03.81
04.08.81

ENTWURFSVERFASSER

L. Bechinie von Lazan
Architekt (Ing.-grad.)
Am Zoller 3 · Tel. 09309/548
8708 Randersacker

MASSTAB
1 : 1000