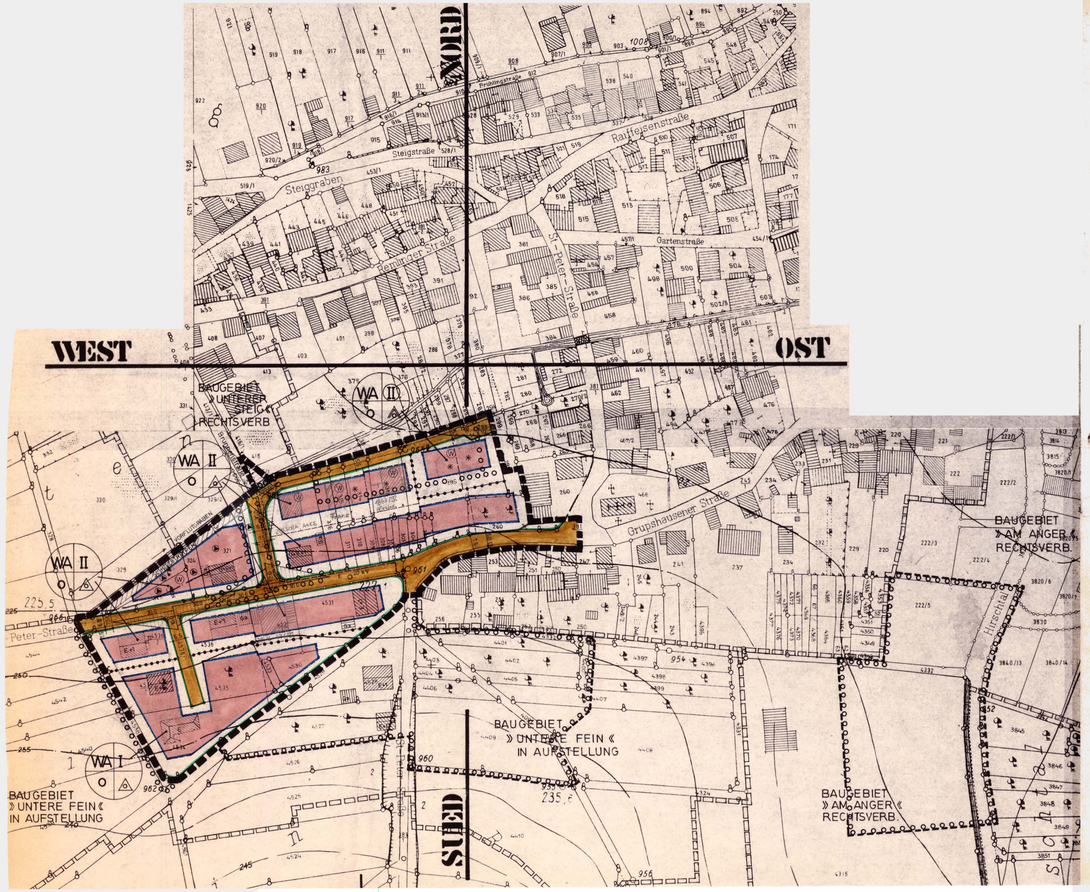

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BBauG und Art. 107 BayBO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze der Bebauungsplanänderung

WA — 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

O — Offene Bauweise

Baugrenzen

Max. 2 Wohneinheiten zulässig

I — Bebauung: 1 Vollgeschoß zulässig

II — 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 erstellt werden.

Von jeglicher Bebauung freizuhaltender 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 natürlichen talseitigen Gelände liegen.

Dachform und Dachneigung der Gebäude

a) bei I - Vollgeschoß

alle Dachformen zulässig
Dachneigung 0 - 35°

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° 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.

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 Kleinterhaltung

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. 1,50 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 von vorhandenen Gelände). Abgrabungen sind hier unzulässig.

Bepflanzung

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche ein heimatlicher 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 sind 1,50 m über vorhandener Grabensohle liegt.

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

Grundstücksgrößen:

für Einzelhäuser mind. 500 qm
für Doppelhäuser mind. 500 qm pro Hauseinheit

II. HINWEISE

Geltungsbereichsgrenze des anliegenden Bebauungsplanes

Aufgehobene Geltungsbereichsgrenze

Bestehende Grundstücksgrenze — W — Wendefläche

Höhenlinien — vorgeschl. Grundstücksgrenzen

4535 — Flurstücksnummern — 20 kV Erdkabel mit beidseitigen 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

5.5 — 30.0 / 14.0 X 16.0 — 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 Geländeveränderungen nachgewiesen werden.

WA | II | O | (II) — Füllschema

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. 2

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

DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERG. WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM § 2a Abs 6 BBauG
VOM 21.1.1971 MIT 1.10.1971 IN DER
GEMEINDE LEINACH ÖFFENTLICH AUSGELEGT DIE AUSLEGUNG WURDE
V.G. MARGETSHÖCHHEIM
AM 26.1.1971 ORTSÜBLICH BEKANNT GegEBEN

LEINACH DEN 30.10.1971 Artemer
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE LEINACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
VOM 7.10.1971 DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
VOM 21.1.1971 IN DER FASSUNG
VOM 10.2.1971 GEM § 10 BBauG ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN.

LEINACH DEN 30.10.1971 Artemer
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK
GEM § 11 BBauG

Nr.: VI-6101-65/28/79
LANDRATSAMT WÜRZBURG
mit/ohne Auflagen nach § 11 BauG genehmigt.
Würzburg den 4.12.81
I.A.
Pfaff
Oberregierungsrat

DIE GENEHMIGUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERG. WURDE GEM § 12 BBauG
AM 12.12.1971 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DAMIT IST DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERG. RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN
AUF DIE RECHTSFOLGEN NACH §155a - § 44 c BBauG WURDE HINGEWIESEN

LEINACH DEN 23.12.1971 Artemer
BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT EIBELSTADT 28.08.79
GEÄND. EIBELSTADT 24.03.80. 02.10.80. 12.08.81.
ENTWURFSVERFASSER
MASSTAB 1 : 1000

L. Bechinie von Lazan
Architekt (Ing.-grad.)
Am Kümmel Tel. 06278/16
8701 Eibelstadt

ARCHITEKT BY AK 1975