

# GEM. UNTERPLEICHFELD LANDKREIS WÜRZBURG BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEN GÄRTEN" ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG MASSTAB 1:1000.

Aufgestellt: April 1980

geändert: März 1981  
Juni 1981  
Juli 1981  
Febr. 1982  
5 Juli 1982

ARCHITEKTENBÜRO  
**H. P. RÖSCHERT**  
8700 WÜRZBURG  
WEG Z. ZELLER WANDSPITZE 2 T. 0931/4347

Der Architekt

Der Bebauungsplan hat einschl. Begründung, Tiefbauplanung und Grünordnungsplan gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom **19. JULI 1982** bis **19. AUG. 1982** öffentlich ausgelegt. Die Auslage wurde am **09. JULI 1982** ortsüblich bekannt gemacht.

Unterpleichfeld, den **07. OKT. 1982**



*Spibel*  
.....  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom **April 1980** in seiner Fassung vom **05.07.1982** gem. § 10 BBauG am **04. OKT. 1982** als Satzung beschlossen.

Unterpleichfeld, den **07. OKT. 1982**



*Spibel*  
.....  
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk gem. § 11 BBauG

Nr.: V/1 - 610.1 - **37 / 47 / 80**

LANDRATSAMT WÜRZBURG

■/ohne Auflagen nach § 11 BBauG genehmigt.

Würzburg, den **24. 11. 1982**

I. A.

*Pferr*  
Oberregierungsrat



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG am **10. DEZ. 1982** ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Auf die Rechtsfolgen nach § 155a BBauG und § 44c BBauG wurde hingewiesen.

Unterpleichfeld, den **13. 12. 1982**



*Spibel*  
.....  
1. Bürgermeister

Festsetzungen (§ 9 BBauG Art. 107 BayPO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**WA**

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1977

**MDb**

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO 1977; gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 u. 4 BauNVO genannten Nutzungsarten als nicht zulässig festgesetzt.

**MI**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1977

**GEb**

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1977; gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, welche einen Schallpegel von 60/45 dB (A) tags/nachts nicht überschreiten



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Feuerwehr



Flächen für Versorgungsanlagen



Trafostation



Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche



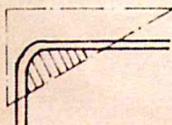
Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehweges und des Schrammbordes



Fußweg



Erdweg



Sichtfelder, die von Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, Ablagerungen etc. höher als 0,80 m über Oberkante Straße gemessen, freizuhalten sind. Sie werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken hergestellt.



Straßenbegrenzungslinie



Zu- und Ausfahrtsverbot

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptgebäude :

II

Maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.  
OK Kellerdecke bzw. Untergeschossdecke max. 0,75 m  
über OK Straße bzw. vorh. Gelände.

Dachneigung  $22^{\circ}$  -  $38^{\circ}$ .

Ausnahme:

In der sog. "fränkischen Bauweise" (E + D) ist als Ausnahme auch eine Dachneigung bis max.  $55^{\circ}$  zulässig. Hierbei ist das Dachgeschoss (= 2. Vollgeschoss) direkt über dem 1. Vollgeschoss anzuordnen. Es darf nur ziegelrotes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden.

I

Maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Dachneigung  $22^{\circ}$  -  $38^{\circ}$ .  
Ausnahme, in der sog. "fränkischen Bauweise" (E + D) ist auch ein 2. Vollgeschoss zulässig und eine Dachneigung bis max.  $55^{\circ}$ . Hierbei ist das Dachgeschoss (= 2. Vollgeschoss) direkt über dem 1. Vollgeschoss anzuordnen. OK Kellerdecke bzw. Untergeschossdecke max. 0,75 m über OK Straße bzw. vorh. Gelände. Es darf nur ziegelrotes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden.

O

Offene Bauweise

0.4

Maximal zulässige Grundflächenzahl

0.8

Maximal zulässige Grundflächenzahl im  $GE_b$

0.4

Maximal zulässige Geschossflächenzahl bei einem Vollgeschoss

0.5

Maximal zulässige Geschossflächenzahl bei zwei Vollgeschossen

1.0

Maximal zulässige Geschossflächenzahl im  $GE_b$

Gelände-  
veränderungen

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis max. 0,75 m zulässig.

Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur insoweit zulässig, als sie im Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.

Unzulässige  
Anlagen

Gebäude in Leichtbauweise (Blechgarage o.ä.) und provisorische Gebäude. Kniestöcke über 0,30 m Höhe bei Dachneigung kleiner oder gleich  $38^{\circ}$ . Dachgauben bei Dachneigungen kleiner oder gleich  $38^{\circ}$ . Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen.

Ein-  
friedung

Straßenseitig:

maximal 0,8 m hoch, in Eisen oder Holz, einschl.  
maximal 0,3 m Sockel in Beton oder Naturstein.  
Evtl. notwendig werdende Stützmauern sind maximal  
0,80 m hoch in Beton, Naturstein oder verputztem  
Mauerwerk zulässig.

An den übrigen Grenzen:

hier sind auch Maschendrahtzäune maximal 1,30 m hoch  
zulässig.

Tiefbau

Die Tiefbauplanung des Ing.-Büro Köhl, Würzburg,  
vom ..... in der Fassung vom ..... ist  
Beiplan zum Bebauungsplan.

Die im Zuge des Straßenbaues notwendigen Böschungen  
werden in der jeweils erforderlichen Dimension und  
Neigung auf den Privatgrundstücken angelegt.

Grün-  
ordnungs-  
plan

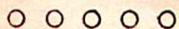
Der Grünordnungsplan des Arch.-Büro Röschert, Würzburg,  
vom Juli 1981 in der Fassung vom 5 Juli 1982 ist Bei-  
plan zum Bebauungsplan.

Grünstreifen von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche die mit  
heimischen Hochstämmen im Abstand von ca. 600m zu bepflanzen  
und mit Strauchholzarten zu unterpflanzen ist

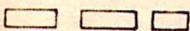


Bei diesen Grundstücken sind die Ruheräume auf der  
schallabgewandten Seite anzuordnen. Gilt auch für aus-  
nahmsweise zulässige Wohnheiten im GE<sub>B</sub>-Gebiet.

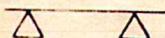
Hinweise



Aufgehobene Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplan vom 29.3.1966



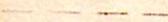
Bestehenbleibende Geltungsbereichsgrenze des rechts-  
verbindlichen Bebauungsplanes "Hinter den Gärten" v.  
29.03.66.



Ortsdurchfahrtsgrenze



Bestehende Grundstücksgrenzen



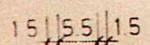
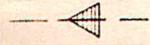
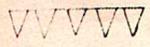
Vorgesehene Grundstücksgrenzen

716

Flurstücksnummern

203

Höhenlinien



Vorhandene Haupt- bzw. Nebengebäude mit Geschößzahl und  
Firstrichtung

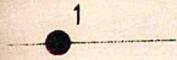
Vorhandene Hochspannungsleitung mit beidseitigen 8,60 m  
breitem Schutzstreifen

Maßangaben in Meter

### Garagen

Sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den Baugrundstücken zu-  
lässig. Flach- oder Pultdach bis 10° Neigung. First zur  
Straße, Höhe max. 2,75 m. Bei Garagen die mit dem Haupt-  
baukörper eine Einheit bilden, ist auch die Dachform und  
Neigung des Hauptgebäudes zulässig. Garagen, die zusammen  
auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen sich  
in der Dimension und Gestaltung einander angleichen.

Zur Straßenverkehrsfläche ist in jedem Fall ein Stauraum  
von mind. 5 m Tiefe anzuordnen, der von dieser nicht ab-  
getrennt werden darf. Einfahrten von Garagen gelten nicht  
als Stellplatz.



Berechnungspunkt nach DIN 18005 - Schallschutz im  
Städtebau -



Isophon-Linie (nachts)



Profilschnitte für Schallschutz-Berechnung

### A-G

### Anwandwege landwirtsch. Weg und Erdweg

Sind keine Erschließungsanlagen im Sinne der BayBO. Das  
gleiche gilt für den Weg am südlichen Geltungsbereichsrand.

### Baugesuche

In den Bauplänen ist sowohl die vorhandene Nachbarbebauung  
als auch die geplante Einfriedung sowie - falls vorhanden -  
die Einfriedung des Nachbargrundstückes darzustellen.

Ferner ist die Art und Anordnung der festgesetzten bzw.  
geplanten Bepflanzung nachzuweisen und die Einhaltung der  
Planungsrichtpegel für Anlagen im GE<sub>b</sub>.

Die Anschlußhöhen der Erschließungsanlagen sowie das vor-  
handene Gelände und die geplanten Geländeänderungen  
sind durch nivellierte Geländeschnitte ebenfalls nachzu-  
weisen.

### Fassaden- gestaltung

Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude  
sind die Fassaden entsprechend der Baugenehmigung (Bau-  
beschreibung) zu verputzen bzw. zu verkleiden.

### Bepflanzung

Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ist  
die Bepflanzung der Grundstücke entsprechend den Fest-  
setzungen (Grünordnungsplan) vorzunehmen.

Die Bepflanzung ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen  
Pflege dauerhaft zu unterhalten.

Beim Jooststraße 712

20 KV LEITUNG

ANWA

WA O II  
0.4 (0.4)

STRASSE H

STRASSE G

20 KV LEITUNG

STRASSE A

WA O II  
0.4 (0.5)

WA O II  
0.4 (0.5)

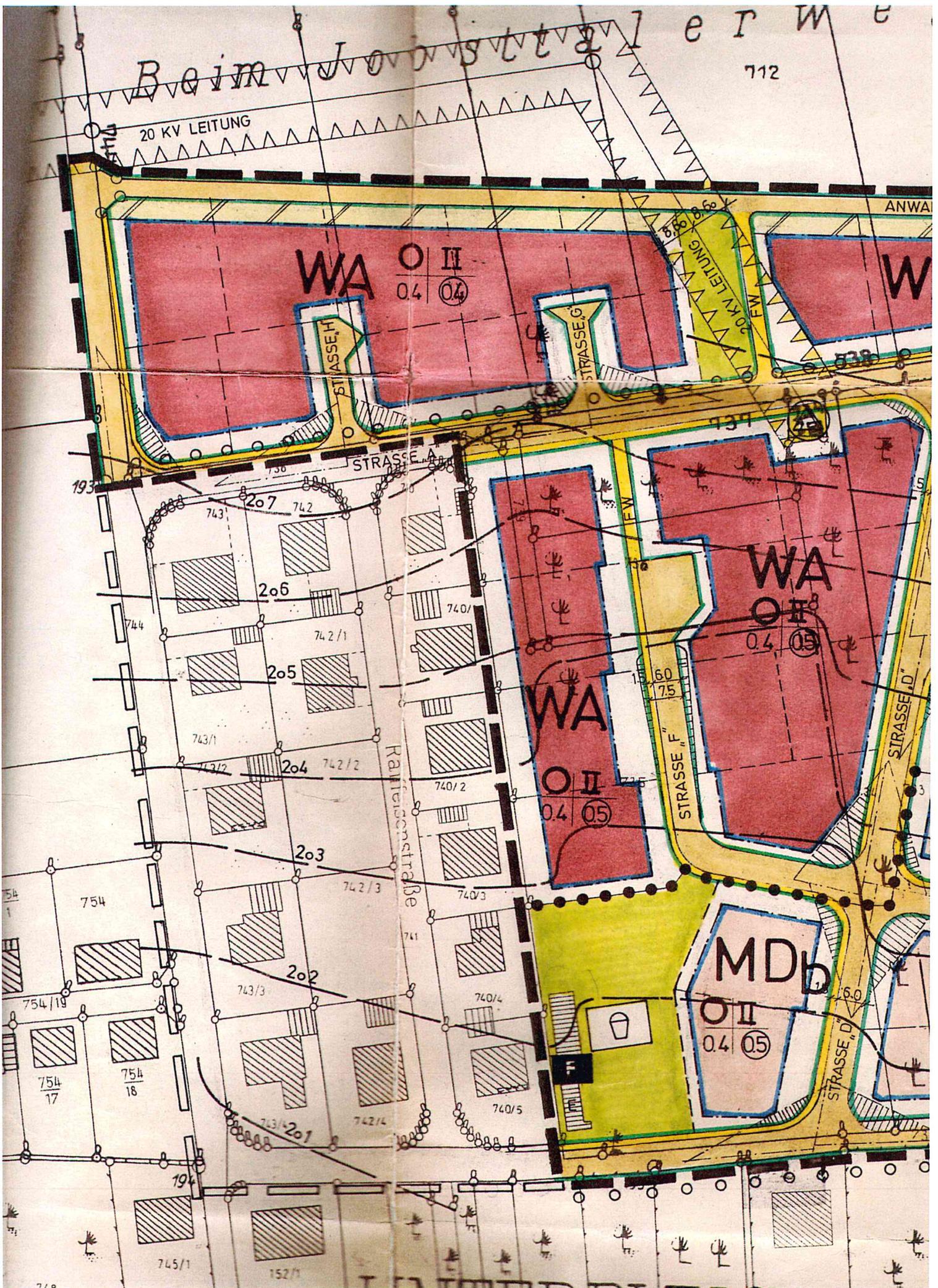
STRASSE F

STRASSE D

MDb O II  
0.4 (0.5)

STRASSE D

Railenstraße



716/1

ANWANDWEG

WA 0 I  
0.4 (04)

STRASSE "A"

STRASSE "K"

WA 0 II  
0.4 (05)

STRASSE "E"

WA 0 II  
0.4 (05)

WA 0 II  
0.4 (05)

MD 0 I  
0.4 (05)

STRASSE "C"

WA 0 II  
0.4 (05)

MD 0 II  
0.4 (05)

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

ISOPHONLINE  
40 dB (A) NACHTS

WIEFELD

