



FESTSETZUNGEN:

Gemäß § 9 BauGB, Art. 91 Bay 80

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

BWH Fläche für Buswartehäuschen

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

GFZ 0,7 Geschosflächenzahl

Vollgeschoss: max. 2 Vollgeschosse und ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss (UG-EG-DG)

Höheneinstellung der Wohngebäude:

Die Oberkante der letzten zulässigen Decke darf max. liegen:

a) bei talwärts der Straße liegenden Gebäude 3,80 m über Oberkante Gehsteig, gemessen in der Gebäudemitte.

b) für bergwärts der Straße liegenden Gebäude darf die Oberkante der letzten zulässigen Decke max. 6,00 m über talwärts vorhandenem natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Gebäudemitte.

Bei Eckgrundstücken zwischen zwei Erschließungsstraßen dürfen die Maximalwerte a + b nicht überschritten werden.

Garagen: Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind in den Dimensionen, Dachformen und in der Gestaltung einander anzupassen. Garagen und Nebenanlagen sind mit Satteldach, der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechend zulässig. Dachneigung 35 - 48 °

Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. (Gehsteighinterkante bis Mitte Garagentor)

Abweichend ist die talseitige Traufhöhe, geländebedingt, bis max. 4,00 m zulässig.

Carpport: mit Sattel - Flach - u. Pultdach zulässig

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung für Wohngebäude u. Garagen:

SD Satteldach

Versetztes Satteldach bis max 1,50 m zulässig

Dachneigung: 35 - 48 °

Dacheindeckung: Rotes oder rotbraunes Dacheindeckungsmaterial

Aufkantung: Aufkantung von max. 0,50 m sind an der Traufe zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußschwelle.

Dachgauben: Der Abstand des Gaubenfirstes zum Hauptdachfirst soll mind. 0,60 m betragen.

Bauweise:

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsfläche:

Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig

Fußweg WP Wendeplatz

Öffentliche Omnibushaltestelle an der Kreisstraße KR MSP 32

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder: Auf den Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z. B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrhahnoberkante nicht überschreiten.

Grünflächen:

Private Grünfläche

Pflanzgebot: In den Parkbuchten entlang den öffentlichen Strassen sind anzupflanzen:

Bäume: Einheimische Laubbäume z. Baispiel Feldahorn, Bergahorn, Esche, Eberesche Ø 8 - 10 cm

Bepflanzung Baugrundstücke:

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist pro 200 qm ein höchststämmiger einheimischer Baum pro 50 qm Grundstücksfläche Straucher anzupflanzen und zu unterhalten. (siehe Randbepflanzung)

Obstbäume: Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten, soweit sie nicht in die Baufläche fallen.

Randbepflanzung Bäume: Entlang der Grundstücksgrenzen, die der freien Feldlage angrenzen, sind pro Baugrundstück mindestens 3 hochstämmige einheimische Laubbäume Ø 8-10 cm z. Baispiel Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Eberesche u. Spitzahorn, sowie gruppenartig Straucher aus heimischen Gehölzen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu unterhalten.

Sträucher: Einheimische Sträucher z. Baispiel Schwarzer Holunder, wolliger Schneeball, Hartriegel, Wildrosen, Feldahorn, Haselnuss

Böschungen: Böschungen nicht größer als 1:1,5 sind auf den privaten Grundstücken zulässig.

Grundstückseinfriedungen: Entlang den Straßen sind Einfriedungshöhen von max. 1,00 m zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 m²

Unzulässige Anlagen: Unzulässig sind Kniestöcke über 0,50 m einschl. Schelle ab Oberkante Rohdecke gemessen. Blechgaragen

Bauabschnitte - Erschließung:

Abgrenzung von Bauabschnitten

BA I - BA II - BA III - BA IV

Das Baugebiet wird in 4 Bauabschnitten erschlossen. Die Bauabschnitte werden in der Reihenfolge der Nr. I, II, III, IV erschlossen, sobald der vorhergehende Bauabschnitt weitgehend veräußert ist.

Abstandsfläche nach Art. 6 + 7 Bay. 80

Geplante Trafostation

Fläche für Gastank

Verkehrslärm: Schallschutzgrenze 60 m

Schallabgewandte Gebäudeseite

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der Aufenthaltsräume vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile der Wohngebäude folgende Mindest - Schalldämmmaße aufweisen:

- Außenwandflächen und Dachflächen 45 dB

- Fenster, Balkon- bzw. Terrassentüren etc. (bei einem raumbezogenen Fensterflächenanteil von max. 40 % 35 dB

Bei straßenzugewandten Räumen mit einem Fensterflächenanteil von über 40 % ist das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109, Abschnitt 5 für den Lärmpegelbereich IV zu bestimmen.

Die Fenster von Räumen mit Schlaffunktion (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Um die Fenster der Schlafräume nachts geschlossen halten zu können, sind entsprechende schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Ein geringerer Schallschutzaufwand ist nur dann zulässig, wenn für den betreffenden Einzelfall der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Nachrichtliche Übernahme: Kreisstraße KR - MSP 32

Anbauverbotszone:

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB). 15,00 m befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße KR MSP 32.

Ortdurchfahrtszone: Ortsthroughfahrtszone

Zufahrten: Die Anlegung von Zufahrten, außerhalb der UU - Grenze ist nicht zulässig.

Niederschlagwasser:

Der Abfluß des Niederschlagwassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagwasser oder Abwasser aller Art dürfen der Kreisstraße KR - MSP 32 (einschl. Straßengraben, Kinne, Straßeneinläufe nicht zugeführt werden).

Hinweise:

Grundstücksgrenze

Grundstückseinteilung - Vorschlag

Flurnummer A-195a ca. Bauplatzgröße

Mögliche Gebäudeeinstellung

Maßangabe in Meter

Denkmalschutz: Bei Ausgrabungen sind auftretende Funde von Bodencerturern nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg zu melden.

Entwässerung: Nach dem Baugrundgutachten des Institut Prof. Dr. Biedermann vom 26.11.2003 steht im gesamten Baugebiet ab einer Tiefe von ca. 0,80 - 1,00 m Fels an. Eine Versickerung von Niederschlagwasser ist daher nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt daher im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal an den bestehenden Kanal in der Eichholzstraße und Lärchenstraße angeschlossen und direkt zur Kläranlage abgeleitet. Das anfallende Niederschlagwasser sowie Drainage und Sickerwasser aus dem Baugebiet wird über einen Regenwasserkanal zum Wiesengrundgraben abgeführt. Jeder Hausanschluß erhält einen Hausanschlußschacht, in den die getrennten Zuflüsse eingeleitet werden. Als Zwischenpuffer zur Rückhaltung von Starkniederschlagsereignissen wird westlich der Michelriether Straße auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 505 ein Regenrückhaltebecken mit 800 m² Nutzinhalte zwischengeschaltet. Die Entleerung des Rückhaltebeckens erfolgt gedrosselt über einen Schiebeschacht. Dadurch ist sichergestellt, dass sich durch das neue Baugebiet keine Abwasserverschärfung bei Hochwasser im Wiesengrundgraben einstellt. Einzelheiten sind aus der Tiefbauplanung Ing. Büro Breunig - Ruess Scheibler ersichtlich. Wasserzisternen werden empfohlen. Zufahrtswege zu Garagen und Eingängen - PKW - Stellplätze sind möglichst mit ökologischen Flächenbefestigungen auszuführen. (z.B. Rasen - Drainfugenpflaster)

Geplantes RRB = Regenrückhaltebecken mit 800 m² Nutzinhalte auf Flur Nr. 505

GEMEINDE ESSELBACH

LKRS. MAIN-SPESSART

1. ÄNDERUNG NEUFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN HOLZWIESEN III III

NORDEN

MASSTAB 1:1000

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.11.2003 die 1. Änderung - Neufassung beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.11.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Der Planentwurf vom 9.10.2003 in der Fassung vom 4.12.2003 hat mit der Begründung vom 24.11.2003 öffentlich ausgelegt. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Esselbach, den 11.5.2004

Esselbach, den 11.5.2004

Der Gemeinderat hat am 24.4.2004 den Bebauungsplan vom 11.5.2004 als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.4.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Esselbach, den 11.5.2004

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie auf das § 155 a BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan wurde am 09.10.2003 geändert am 04.12.2003 geändert am 04.03.2004

Dorfprozelten, den 09.10.2003 geändert am 04.12.2003 geändert am 04.03.2004

Planung: Dipl.-Ing.(FH) Architekt Winfried Zöbeler Hauptstraße 4 97904 Dorfprozelten Tel.: 09392/7090 Fax: 09392/7122