

FESTSETZUNGEN
BauGB § 9 und Art. 91 Bay BO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art der baulichen Nutzung:
- MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MDB** Dorfgebiet § 5 BauNVO Abs. 1 u. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung:
- U-I** Untergeschoß + 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze
 - II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - GRZ 0.4** I geschossig Grundflächenzahl
 - GFZ 0.5** I geschossig Geschosflächenzahl
 - GRZ 0.4** II geschossig Grundflächenzahl
 - GFZ 0.8** II geschossig Geschosflächenzahl

- Höheneinstellung der Wohngebäude:
- Bei II-geschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe max. 6,50 m über natürlichem Gelände liegen.
 - Bei I-geschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe bei U + I-geschossig max. 3,20 m
 - Über Gehsteigoberkante liegen, gemessen in der Mitte der Gebäuelänge.
 - Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden darf die Traufhöhe bei U + I-geschossig max. 5,80 m
 - der talseitigen Gebäudewand über natürlichem Gelände liegen.
 - Die Traufhöhe an der bergseitigen Gebäudewand darf bei vertikaler zur Straße stehenden Gebäuden max. 3,20 m über Gehsteigoberkante betragen. Die Traufhöhe an der talseitigen Gebäudewand darf bei bergseits der Straße liegenden Gebäuden max. 6,50 m über natürlichem Gelände liegen. Bei den Grundstücken Fl. Nr. 140 u. 145 darf die Traufhöhe bei talseitigen Gebäuden ausnahmsweise max. 4,60 m betragen gemessen in der Mitte der Gebäudewand.

- SD Satteldach
- Dachneigung 28-38°
 - Verbliebliche Hauptfirstrichtung
 - Dachdeckung: Rot oder rotbraunes Ziegelmateriale
- Bauweise/Baugrenzen:
- O** Offene Bauweise
 - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

- Garagen:
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach- oder Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechend 28-38° zulässig. Garagenlänge 8,00 m, max. Bei Grenzbebauung sind die Garagen in den Dimensionen und in der Gestaltung anzupassen, wobei Garagengebäude auch an der Grenze höhenversetzt angeordnet werden können. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. (Gehsteighinterkante bis Mitte Garagentor.)
- Nebengebäude:
- Nebengebäude sind nur innerhalb der mit N gekennzeichneten Baugrenzen zulässig. I Vollgeschoss als Höchstgrenze. Traufhöhe max. 4,50 m, talseits vom natürlichen Gelände gemessen. Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude 28-38°.

- Verkehrsflächen:
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Lage der Gehsteige und Breitenangaben.
 - Öffentliche Parkfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Lagerung, Bewuchs, Einfriedungen o. ä. größer als 0,80 m über Oberkante Straße freizuhalten bzw. freizumachen.
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBAUG)
 - 40m Baubeschränkungszone nach § 9 Bundesfernstrassengesetz (FStrG) Bundesstr. 8

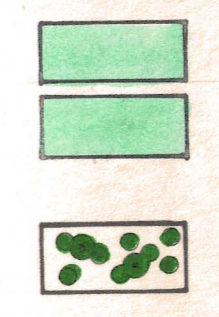
Mindestgröße - Baugrundstück.

Mindestgröße der Baugrundstücke im MDB - Gebiet 500 qm.

Grundstückseinfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges parallel zur Straße einheitlich mit Natursteinsockelmauerwerk und Holzzaun max. 0,80 m hoch zu gestalten und zu hinterpflanzen.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind einheitlich mit Maschendraht-einzaunungen, die zu hinterpflanzen sind, auszuführen; max. Höhe 1,30 m.



Grünflächen:

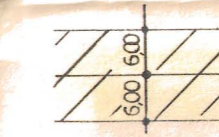
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

Pflanzgebiete:

- a) Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen ist pro 200 qm ein hochstämmiger Baum, pro 50 qm Grundstücksfläche Sträucher und Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- b) Randbepflanzung: Entlang der Grundstücksgrenzen, die der freien Feldlage angrenzen, sind pro Baugrundstück mindestens 3 hochstämmige Laubbäume bodenständiger Art, sowie gruppenartig Sträucher aus heimischen Gehölzen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.
- c) Anpflanzung a + b spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit.
- d) Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten, soweit sie nicht in die Baufläche fallen.

Unzulässige Anlagen:

Wellblechgaragen, Böschungen größer als 1:1,5 Kniestöcke über 0,30 m, Wellsockalt.



20.000 Volt-Hochspannungs-Freileitung mit Schutzstreifen von 5,00 m beiderseits der Leitungssache

Schallschutz:

- MI- und MA-Gebiet:** In diesem zwischen der B 8 und der MSP 28 gelegenen Gebiet ist der zulässige Orientierungswert von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts. Bei der Neuerichtung oder Änderung von Gebäuden mit besonders schutzwürdigen Räumen sind Ausbauten alleseitig mit Schalldämm-Massen von 35 dB (A) und Fenster mind. der Lärmschutzklasse 2 nach VDI 2719 auszuführen.
- WA-Gebiet südlich des MSP 28:** Hier ist etwa bis zur Spessartstraße die Lärmbelastung höher als die für dieses Gebiet geltende Immissionswert von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. In diesem Bereich sind bei der Neuerichtung oder Änderung von Wohn- und vergleichbaren Gebäuden Ausbauten alleseitig mit Schalldämm-Massen von 35 dB (A) und Fenster mind. der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 erforderlich. Schlaf- und Ruheräume sind in Richtung Süden vorzusetzen.
- Linien gleichen Lärmpegels
- Vorhandene Wasserleitung
- Vorhandener Kanal

Hinweise:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Grundstückseinteilungsvorschlag
- Flur Nr.
- Vorgeschlagene Gebäudeeinstellung
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Abstandsflächen: Art 6 und 7 Bay. BO

Denkmalschutz:

Bei Ausgrabungen sind auftretende Funde von Bodenaltertümern nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz Aussenstelle Würzburg zu melden.

GEMEINDE ESSELBACH

LKRS MAIN SPESSART BEBAUUNGSPLAN VIEHTRIEB I

1. ÄNDERUNG



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.9.1988 die Aufteilung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.9.1988... ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung u. Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.9.1988... nat am 27.7.1988 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.9.1988 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.9.1988 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.9.1988 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.9.1988 öffentlich ausgelegt.

EsSELBACH, den 1. Juni 1989

[Signature]
1. Bürgermeister

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

EsSELBACH, den 10.9.1988

[Signature]
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.9.1988 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.9.1988 öffentlich ausgelegt.

EsSELBACH, den 12.10.1987 geändert am 22.6.1988

Planung:
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Winfried 2 0 1 1 = r Hauptstraße 4 6981 Dorfprozelten