



- BauG § 9 und Art. 91 BayVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1. Art der baulichen Nutzung:**
- MDb** Dorfgebiet § 5 BauVO Abs. 1 u. 2
Nicht zulässig in MdB § 1 Abs. 5 BauVO!
Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- MD** Dorfgebiet § 5 BauVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
- I Vollgeschoss als Höchstgrenze
 - II Untergeschoss u. I Vollgeschoss als Höchstgrenze
 - III 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Satteldach
- Dachneigung:** 28 - 30° bei II - U-I - I
- Höhenstellung der Gebäude:**
Bei Teilseitiger Erschließungsstraße liegende Gebäude darf die Traufhöhe bei I-geschossig max. 5,20 m über Gehsteigoberkante liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudelänge.
Bei den beiseite der Erschließungsstraße liegenden Gebäude darf die Traufhöhe bei I-geschossig max. 5,80 m II-geschossig max. 5,30 m der talseitigen Gebäudewand über natürlichen Gelände liegen.
- Dacheindeckung:**
I U-I II Rot oder rotbraunes Dachmaterial zulässig.
GRZ 0,4 0,4 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,5 0,8 0,8 Geschosflächenzahl
- Garagen:**
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach, der Dachneigung des Hauptgebüdes entsprechend 28-30° zulässig. Gemäß Art. 7 Abs. 1 BauVO sind Garagen mit Satteldach auch dann als Grenzgaragen zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude in baulichem Zusammenhang stehen. Max. Garagenlänge 8,00 m, max. Traufhöhe 2,75 m. Bei Grenzbebauung sind die Garagen in den Dimensionen und in der Gestaltung anzupassen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. (Gehsteigunterkante bis Mitte Garagentor).
- Nebenanlagen:**
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. I Vollgeschoss als Höchstgrenze.
MDb Traufhöhe talwärts 3,00 m max gem vom natürl. Gelände MD Traufhöhe zulässig 0,20 m max gem vom natürl. Gelände
Die Dachneigung der Nebenanlagen sind entsprechend der Dachneigung des Hauptgebüdes anzupassen
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verbindliche Firstrichtung
- Baugrenze
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Lage der Gehsteige und Breitenangaben.
- Wirtschaftsweg
- Öffentliche Grünfläche
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung, Bewuchs, Einfriedungen o.ä. größer als 0,30 m über Oberkante Straße freizuhalten bzw. freizumachen.
- Öffentliche Parkfläche
- Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)

GEMEINDE ESSELBACH

L KRS.

MAIN - SPESSART OT - STEINMARK BEBAUUNGSPLAN ACKERPFAD

NORDEN

MASSTAB 1:1000

- Grundstückseinfriedungen:**
Grundstückseinfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges parallel zur Straße einseitlich mit Natursteinmauerwerk und Holzzaun max. 1,00 m hoch bei Sichtdreiecken 0,80 m hoch zu gestöten und zu hinterpflanzen. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind einseitlich mit Maschendraht-einzäunung, die zu hinterpflanzen sind, auszuführen, max. Höhe 1,50 m.
- Pflanzgebote:**
- Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen ist pro 200 qm ein hochstämmiger Baum, pro 50 qm Grundstücksfläche Sträucher und Büsche anzupflanzen und zu unterhalten.
 - Handpflanzung: Entlang der Grundstücksgrenzen, die der freien Feldlage angrenzen, sind pro Baugrundstück mindestens 3 hochstämmige Laubbäume bodenständiger Art, sowie gruppenartig Sträucher aus heimischen Gehölzen von jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Anpflanzung a + b spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit.
 - 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, Wellenblech.
- Bestehende Gebäude:**
Für bestehende Gebäude gilt das oben festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.
- Böschungen:**
Böschungen gemäß Tiefbauplanung des Ing.-Büro Edmund Stangl Marktheidenfeld sind auf den Privatgrundstücken zulässig.

Das Landratsamt Main-Spessart hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.04.1984 Nr. 410-610 unter Auflagen genehmigt. Karstadt, den 06.07.1984

Grein, Landrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.05.1976 ist mit seiner Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BauG vom 21.11.1976 bis 4.3.1977 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgegeben. (§ 2 Abs. 6 BauG) am 27.07.1976 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit diesem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan und seine Begründung zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Mit diesem Tage der Bekanntmachung am 27.07.1976 ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BauG rechtsverbindlich geworden.

Esselbach, 20.07.1976

Genehmigungsvermerk Landratsamt

Planung: Hochbaur, Architekt
Winfried Siller
Hauptstrasse 4
6981

Dorfprozent, den 20.05.1976 geändert am 13.06.1977 geändert am 20.04.1978 geändert am 30.06.1981 geändert am 18.12.1981 geändert am 19.11.1982 geändert am 12.04.1983 geändert am 8.06.1984