



FESTSETZUNGEN
 BBAuG § 9 und Art. 107 BayBO

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 ●●●●● Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung:

MDb Dorfgebiet § 5 BauNVO Abs. 1 u. 2
 Nicht zulässig in MDb § 1 Abs. 5 BauNVO:
 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

U+I Untergeschoß + 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Dachneigung U+I 28 - 38° SD Satteldach
 II 28 - 38°

Höheneinstellung der Gebäude:
 Bei talseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäude darf die Traufhöhe bei U+I-geschossig max. 3,20 m
 II-geschossig max. 5,80 m über Gehsteigoberkante liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudelänge.

Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäude darf die Traufhöhe bei U+I-geschossig max. 5,80 m
 II-geschossig max. 5,80 m der talseitigen Gebäudewand über natürlichem Gelände liegen.

Dacheindeckung:
 Rot oder rotbraunes Dachmaterial zulässig.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

Garagen:
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach, der Dachneigung des Hauptgebüdes entsprechend 28 - 38° zulässig. Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO 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. (Gehsteig hinterkante bis Mitte Garagentor).

Nebenanlagen: mit N gekennzeichneten Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze. Traufhöhe max. 3,50 m, talseits vom natürlichem Gelände gemessen. Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude.

Abstandsflächen: Nach Art. 6 und 7 BayBO

Offene Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verbindliche Firstrichtung
 Baugrenze

Straßenberrenzungslinie
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Lage der Gehsteige und Breitenangaben.

Wirtschaftsweg
F Fußweg

Vorhandene Trafostation
 Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedungen o. ä. größer als 0,50 m über Oberkante Straße freizuhalten bzw. freizumachen.

GEMEINDE ESSELBACH

L KRS. MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN "HOFGUT" 1. ÄNDERUNG

Mindestgröße:
 Mindestgröße der Baugrundstücke im MDb - Gebiet 550 m²

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-einzäunung, die zu hinterpflanzen sind, auszuführen, max. Höhe 1,30 m.

Pflanzgebote:

- Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen ist pro 200 qm ein hochstämmiger Baum, pro 50 qm Grundstücksfläche Sträucher und Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- Randbepflanzung: Entlang der Grundstücksgrenzen, die der freien Feldlage angrenzen, sind pro Baugrundstück mindestens 2 hochstämmige Laubbäume bodenständiger Art, sowie gruppenartig Sträucher aus heimischen Gehölzen vom 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 Baulfläche fallen.

Unzulässige Anlagen:
 Wellblechgaragen, Böschungen größer als 1 : 1,5 Kniestöcke über 0,30 m, Wellscobalith.

Bestehende Gebäude:
 Für bestehende Gebäude gilt das oben festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

Böschungen:
 Böschungen gemäß Tiefbauplanung des Ing.-Büro Edmund Stangl Marktweidenfeld sind auf den Privatgrundstücken zulässig.

20000 Volt-Leitung ÜWU mit Schutzbereich

Der Beiplan Geländeschnitte des Architekten gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Hinweise

Vorhandene Gebäude II vorhanden
 Vorhandene Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen
 geplante Wasserleitung
 geplanter Kanal
 Höhenlinien über NN
 Flur Nr. 1664

NORDEN
MASSTAB 1:1000

Der Entwurf des Bebauungsplanes von ist mit seiner Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAuG vom 21.01.1983 bis 04.03.1983 öffentlich ausgelegen.

Esselbach, 30.05.1983

 Bürgermeister

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgegeben. (§ 2a Abs. 6 BBAuG).

Esselbach, 30.05.1983

 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk Landratsamt
 Genehmigt gem. § 11 BBAuG mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart vom 23.09.1983 Az. 410 - 610

Karlstadt, den 23.09.1983
 Landratsamt Main-Spessart

 Landrat

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.11.1982 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.

Esselbach, 30.05.1983

 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 5.10.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Mit diesem Tage der Bekanntmachung
 am 5.10.1983 ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BBAuG rechtsverbindlich geworden.

Esselbach, 17.10.1983

 Bürgermeister

Planung:
 Hochbauing. Architekt
 Winfried 5 1 1 e r
 Hauptstrasse 4
 6981 Dorfprozelten