



**FESTSETZUNGEN:**

BBauG § 9 und Art. 91 Bay. BO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Holzweiesen vom 15. 12. 1977 genehmigt am 16. 1. 1980 Aktenzeichen 410 - 610

**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.

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

**U + I** Untergeschoß + 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze

**SD / WD** Dachneigung  
U + I 28 - 38°

**SD / WD** Satteldach/Walmdach

**Höheneinstellung der Gebäude:**  
Bei Talwärts der Erschließungsstraße liegenden Gebäude darf die Traufhöhe bei U + I geschossig max. 3,20 m über Gehsteigoberkante liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudlänge.  
Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Gebäude darf die Traufhöhe bei U + I - geschossig max. 5,80 m der talseitigen Gebäudewand über natürlichem Gelände liegen.

**Dacheindeckung:**  
Nur rotes oder rotbraunes Dachmaterial zulässig

**GRZ 0.4** Grundflächenzahl  
**GFZ 0.8 = II** Geschossflächenzahl  
**0.7 = I**

**Garagen:**  
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach, der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechend 28° - 38° zulässig.

**Garagenlänge max. 8,00 m, max. Traufhöhe 2,75 m.**  
Bei Grenzbebauung sind die Garagen in den Dimensionen und in der Gestaltung einander anzupassen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.  
(Gehsteigunterkante bis Mitte Garagentor).

**Nebenanlagen:**  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der mit N gekennzeichneten Baugrenzen zulässig.  
1 Vollgeschoß als Höchstgrenze, Traufhöhe max. 4,50 m, talwärts vom natürlichem Gelände gemessen, Satteldach, Dachneigung und Eindeckung entsprechend dem Hauptgebäude

**Offene Bauweise**  
Nur Einzelhäuser zulässig

**Verbindliche Hauptfirstrichtung**

**Baugrenze**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Lage der Gehsteige und Breitenangaben.**

**Fußweg**

**Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung, Bewuchs, Einfriedungen o. ä. größer als 0,30 m über Oberkante Straße freizuhalten bzw. freizumachen.**

**geplante Wasserleitung**  
**geplanter Kanal**

**GEMEINDE  
OT.  
LKRS.**

Mindestgröße:  
Mindestgröße der Baugegründstücke im MDb - Gebiet 700 m<sup>2</sup>

**Grundstückseinfriedungen:**

Grundstückseinfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges parallel zur Straße einheitlich mit Natursteinsockelmauerwerk und Holzzaun max. 0,30 m hoch zu gestalten und zu hinterpflanzen.  
Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung sind einheitlich mit Maschendraht-einzäunung, die zu hinterpflanzen sind, auszuführen, max. Höhe 1,30 m

**Pflanzgebote:**

- 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 2 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 Bezugfertigkeit.
- d) Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten, soweit sie nicht in die Baufläche fallen.

**Unzulässige Anlagen:**  
Wellblechgaragen, Böschungen größer als 1 : 1,5 Kniststücke über 0,30 m, Wellskalalth.

- 3. Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - geplante Grundstücksgrenze
  - Höhenlinien über NN
  - Vorgeschlagene Gebäudeeinstellung
  - Abstandsflächen: Nach Art. 6 und 7 BayBO

**ESSELBACH  
KREDENBACH  
MAIN - SPESSART  
BEBAUUNGSPLAN  
HOLZWIESEN II**

NORDEN  
MASSTAB 1 : 1000

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.12.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.1985 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung u. Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.1985 hat am 22.12.1985 in der Zeit von 18.00 bis 19.00 Uhr stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.1985 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit von 18.00 bis 19.00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.1985 wurde am 28.04.1985 öffentlich ausgelegt.

Die Regierung des Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 28.05.1985 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Landratsamt Main-Spessart  
8782 Karlstadt  
den 28. Mai 1985  
Sitz der Genehmigungsbehörde

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.1.1984 geändert am 10.4.1984 geändert am 8.1.1985

Planung:  
Hochbauamt, Architekt  
Winfried Zöllner  
Hauptstraße 4  
6981 Dorfprozelten  
Tel.: 09392 / 7090

EsSELBACH, den 27.04.1985  
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.05.1985 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung EsSELBACH zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

EsSELBACH, den 28.05.1985  
Bürgermeister