



**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 Baugrenzen 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**
- 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 m<sup>2</sup>

**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:**
- 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 bezugsfertigkeit.
  - d) 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.

**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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 5.10.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Esselbach, 27.10.1983  
 ..... Bürgermeister

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

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 5.10.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Esselbach, 27.10.1983  
 ..... Bürgermeister

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