



- FESTSETZUNGEN:**  
 BauGB § 9 und Art. 91 Bay BO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art der baulichen Nutzung:**
- Mdb** Dorfgebiet § 5 Bau NVO Abs. 1 u. 2  
 Nicht zulässig: Großtierstallungen, Schweine-  
 mast und Schweinezucht, Silos für Garfutter  
 und Gülle.
  - Mi** Mischgebiet § 6 Bau NVO
- Maß der baulichen Nutzung:**
- U+I II Grundflächenzahl
  - GRZ 0,4 0,4
  - GFZ 0,8 0,8 Geschossflächenzahl
  - U+I Untergeschoß, 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze
  - II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
- Höheneinstellung der Gebäude:**
- Bei Talwärts 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 bergwärts der Erschließungsstraße  
 liegenden Gebäude darf die Traufhöhe bei  
 U+I-geschossig max. 5,00 m  
 II-geschossig max. 5,80 m  
 der talseitigen Gebäudewand über natürlichem  
 Gelände liegen.
- Garagen:**
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen  
 zulässig. Garagen sind mit Flachdach oder  
 Satteldach, der Dachneigung des Hauptge-  
 bäudes entsprechend 28°-38° zulässig.
  - Garagenlänge max. 8,00 m, Traufhöhe 2,75 m  
 Bei Grenzbebauung sind die Garagen in den  
 Dimensionen und in der Gestaltung einander anzu-  
 passen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind.  
 5,00 m einzuhalten.  
 (Gehsteighinterkante bis Mitte Garagentor).
- Nebengebäude:**
- Nebengebäude sind nur innerhalb der mit N gekenn-  
 zeichneten Baugrenzen zulässig. 1 Vollgeschoss  
 als Höchstgrenze, Traufhöhe max. 3,50 m, talwärts  
 vom natürlichem Gelände gemessen Satteldach, Dach-  
 neigung entsprechend dem Hauptgebäude
- Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung für Wohngebäude  
 und Garagen:**
- SD Satteldach  
 Dachneigung 28-38° (Wohngebäude)  
 Dachneigung 28-38° (Garagen - Nebengebäude)  
 Dachgauben und Krüppelwalme sind zulässig  
 Dacheindeckung:  
 Rotes oder rotbraunes Ziegelmaterial
- Bauweise:**
- Offene Bauweise
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Verbindliche Hauptfirstrichtung
- Verkehrsfläche:**
- Straßenverkehrsfläche mit Gehweg bzw.  
 Schrammkante
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Parkplatz
  - Fußweg
  - Wendeplatz
  - Wirtschaftsweg

- Sichtdreiecke:**
- Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen  
 bauliche Anlagen (Auch genehmigungsfreie)  
 nicht errichtet werden. Es dürfen keine  
 Gegenstände gelagert und Grünanlagen höher  
 als 0,80 m über Fahrbahnoberkante angelegt  
 werden. Das Abstellen von Fahrzeugen im  
 Bereich der Sichtdreiecke ist unzulässig.
- Öffentliche Parkfläche (Grünfläche)**
- Fläche für den Gemeindebedarf  
 (Turnhalle, Kindergarten, Mehrzweckhalle,  
 Feuerwehrgerätehaus)**
- 20 000 Volt - Leitung ÜWU mit  
 Schutzbereich**
- 20 Kv Kabel ÜWU**
- Grünflächen:**
- Private Grünfläche  
 (Dauerkleingärten)
  - Öffentliche Grünflächen  
 mit Alleebäumen entlang der Straße
- Pflanzgebote:**
- Anzupflanzende Bäume und einheimische Sträucher  
 großkronige Bäume.
  - Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist  
 pro 200 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Baum, pro 50 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche Sträucher anzupflanzen und  
 zu unterhalten.
  - Randpflanzung: Entlang der Grundstücksgrenzen,  
 die der freien Feldlage angrenzen sind pro  
 Baugrundstück mindestens 3 hochstämmige Laub-  
 bäume bodenständiger Art, sowie gruppenartig  
 Sträucher aus heimischen Gehölzen vom jeweiligen  
 Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu unterhalten.
  - Anpflanzung 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit
  - Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten, soweit  
 sie nicht in die Baufäche fallen.
  - Böschungen nicht größer als 1 : 1,5 sind auf  
 den privaten Grundstücken zulässig.
- Mindestgröße:**
- Mindestgröße der Baugrundstücke im Mdb - Gebiet  
 600 qm
  - Mindestgröße der Baugrundstücke im  
 Mi - Gebiet 550 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.
  - Seitlich und rückwärtige Grundstückseinfriedungen  
 sind einheitlich mit Maschendrahtzaunung, die  
 zu hinterpflanzen sind auszuführen, max. 1,30 m hoch.
  - Im Bereich der Sichtdreiecke darf eine Höhe der  
 Einfriedung von 0,80 m über Straßenoberkante  
 nicht überschritten werden.
- Unzulässige Anlagen:**
- Wellblechgaragen, Kniestöcke über 0,30 m  
 Wellscobalit, Böschungen größer als 1 : 1,5
  - geplante Wasserleitung
  - geplanter Kanal
- Bestehende Gebäude:**
- Für bestehende Gebäude gilt das oben fest-  
 gesetzte Maß der baulichen Nutzung.
- Hinweise:**
- Vorhandene Wohngebäude
  - Vorhandene Nebengebäude
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Vorgeschlagene Gebäudeeinstellung
  - Maßangabe
  - Wassergraben vorhanden
  - Abstandsflächen nach Art. 6 + 7 Bay BO
- Denkmalschutz:**
- Bei Ausgrabungen sind auftretende Funde von  
 Bodentalentürmern nach den gesetzlichen Be-  
 stimmungen unverzüglich dem Bayer. Landesamt  
 für Denkmalpflege Außenstelle Würzburg zu  
 melden.

# GEMEINDE ESSELBACH

## LKRS. MAIN-SPESSART BEBAUUNGSPLAN "IM PFARRGUT" 2. ÄNDERUNG

**NORDEN**  
**MASSTAB 1:1000**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.12.1987 in der Fassung vom 20.10.1989 mit Begründung vom 22.10.1989 mit 23.11.1989... öffentlich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Planentwurf vom 11.12.87 in der Fassung vom 20.10.1989 mit Begründung vom 22.10.1989... öffentlich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Bürger wurde am 9.8.1988 durch Aufklärungsversammlung vom 8.8.1988 bis 16.8.1988 durchgeführt. (§ 3 Abs. 1 BauGB.)

Der Gemeinderat hat am 4.8.1988 die 2. Änderung des Bebauungsplans vom 11.12.87 in der Fassung vom 20.10.89 als Satzung beschlossen. (§ 3 Abs. 1 BauGB.)

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens wurde am 23.10.1989 ortsbüchlich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 15 Abs. 2 BauGB).

Planung:  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
 Winfried Zöllner  
 Hauptstrasse 4  
 6981 Dorffprozelten  
 Tel. 09392 - 7090