

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zinswiesen“, Gemeinde Esselbach

Die Gemeinde Esselbach erlässt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Abs. 3 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 19.11.1986 und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) folgende

### S a t z u n g

#### § 1

Der Bebauungsplan „Zinswiesen“, Gemeinde Esselbach wird in den nachstehenden Punkten geändert:

#### Anstelle der Festsetzungen:

„Höhe der Einfriedung:

Die Einfriedung entlang der öffentlichen Straßen wird auf 1 m, gemessen von Oberkante Gehsteig, festgesetzt. Die seitliche Einfriedung der Grundstücksgrenzen wird auf 1 m, gemessen von Oberkante Gelände festgesetzt. Die rückwärtige Einfriedung der Bauplätze, die an der Bundesstraße 8 angrenzen ist tür- und torlos durchzuführen. Vorgesehen ist ein Maschendrahtzaun mit Rohrpfosten (1 m über Oberkante Gelände).

Der Maschendrahtzaun ist mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Einfriedungen zur Bundesstraße hin müssen einen Mindestabstand von 5 m zum befestigten Fahrbahnrand haben.“

und

„Garagen- und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet:

Dachneigung 0 – 2°, Höhe max. 2,75 m, Abstand der neu zu errichtenden Garagen von Hinterkante Gehsteig mind. 5,00 m.

Garagen- und Nebengebäude im Dorfgebiet:

Dachneigung 20°, Höhe max. 3,50 m, Abstand der neu zu errichtenden Garagen von Hinterkante Gehsteig mind. 5,00 m.“

und

„Nutzungsfestsetzungen gemäß § 9 BBauG in Verbindung der Baunutzungsverordnung soweit im Plan nicht geregelt,

- 1) Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung
- 2) Die zur Bundesstraße 8 gelegenen Gebäude sind in einem Mindestabstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand aus zu errichten.
- 3) Zur B 8 hin ist ein durchgehender Gehölzstreifen von mind. 5 m Breite auszuweisen. Die dabei zu verwendenden Gehölze müssen vorwiegend aus

Hainbuchen, Ebereschen, Winterlinden, Wildkirsche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Wildrosen, Hartriegel und Pfaffenhütchen bestehen.“

## treten die Festsetzungen:

„Höhe der Einfriedungen:

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Baugebiet:  
1 m, gemessen ab Oberkante Gehsteig
- Rückwärtige Einfriedung der Grundstücke, die direkt an die Staatsstraße 2312 angrenzen:  
Die rückwärtige Einfriedung ist tür- und torlos zu erstellen.  
Die Ausbildung der Einfriedung als Lärmschutzwand in Holzbauweise und Holzverkleidung ist zulässig. Die vorgeschriebene Höhe beträgt in diesem Fall 4 m über Oberkante vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen in der Mitte der baulichen Anlage.  
Die Lärmschutzwände sind nach der DIN 1076 regelmäßig hinsichtlich ihrer Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit vom Eigentümer bzw. dessen Beauftragen zu prüfen und zu überwachen.“

und

„Garagen und Nebengebäude:

Dachform: Flach-, Pult- oder Satteldach  
Dachneigung: Pultdächer: 0 – 20°  
Satteldächer: 25 – 45°

Vor den Garagen ist ein Stauraum von Gehsteighinterkante bis Garagentormitte von mind. 5 m einzuhalten, der von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgetrennt sein darf.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO:

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Sofern die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, ist ein Abstand zur Erschließungsstraße von mind. 5 m und zu anderen öffentlichen Wegen von mind. 3 m einzuhalten.

Außenwände bzw. Verkleidungen aus Blech- und Kunststoff sind unzulässig.“

und

„Festsetzungen gemäß § 9 BauGB soweit im Plan nicht geregelt,

- 1) Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung.
- 2) Die zur St 2312 gelegenen Hauptgebäude sind in einem Mindestabstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand aus zu errichten.  
Die Errichtung von bauliche Anlagen in der Anbauverbotszone der St 2312 (Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand 20 m) oder im Schutzzonenbereich der 20-kV-Starkstromfreileitung ist nur als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.
- 3) Zur St 2312 hin ist ein durchgehender Gehölzstreifen von mind. 5 m Breite auszuweisen. Die dabei zu verwendenden Gehölze müssen vorwiegend aus Hainbuchen, Ebereschen, Winterlinden, Wildkirsche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Wildrosen, Hartriegel und Pfaffenhütchen bestehen.“

## § 2

Diese Satzung zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Marktheidenfeld, den 27.04.2006 (geändert: 27.08.2009, 09.02.2010)

GEMEINDE ESSELBACH

  
Hofmann

1. Bürgermeister



---

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.06.2010 die vorgenannte Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zinswiesen“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Damit ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zinswiesen“ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 und 215, sowie § 44 BauGB wurde hingewiesen.

Marktheidenfeld, den 08.07.2010

GEMEINDE ESSELBACH

  
Hofmann

1. Bürgermeister

