



Maßstab-1:1000

Die Darstellung der Flurstücke entspricht dem Stand der Vermessungen. Für deren grundbuchmässigen Vollzug wird keine Haftung übernommen.

Vermessungsamt Würzburg
Vervielfältigung vorbehalten

a) Der Bebauungsplanentwurf lag mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBAUG vom 3. Februar 1972 bis 3. März 1972 in der Gemeindekanzlei EsSELBACH und im Landratsamt MarktHeidenfeld öffentlich aus.



MarktHeidenfeld, den 24.3.1972
Landratsamt:
I.A. *M. Hotsch*
Dr. Hotsch, Reg. Rat

b) Das Landratsamt MarktHeidenfeld hat mit Entscheidung vom 24. März 1972 Nr. C-IV/Red den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung erlassen.



MarktHeidenfeld, den 24.3.1972
Landratsamt:
I.A. *M. Hotsch*
Dr. Hotsch, Reg. Rat

c) Das Landratsamt Mittelmain hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 20. Juli 1972 Nr. B-V/1-610 Hof. gemäß § 11 BBAUG i. V. m. § 2 Nr. 1 der VO vom 25.11.1969 (GVL. Nr. 19/69) genehmigt.



MarktHeidenfeld, den 20.7.1972
Landratsamt Mittelmain
I.A. *M. Hotsch*
Dr. Hotsch, Reg. Rat

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 24.7.1972 bis 25.8.1972 in EsSELBACH gemäß § 12 Satz 1 BBAUG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind an 23.7.1972 ortsüblich durch in Gemeindeversammlung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.



EsSELBACH, den 27.8.1972
I.A. *K. Kersch*
Kersch, Reg. Rat

4) Gestaltung der Baukörper: Ausnahmsweise können für die im Bauleitplan eingetragenen zweigeschossigen Wohngebäude (E+1) auch eingeschossige Hangtypenhäuser vorgesehen werden, wenn die natürlichen Geländeverhältnisse es erlauben. Anstelle der im Bauleitplan ausgewiesenen Hangtypenhäuser können ausnahmsweise zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden, wenn die Traufhöhe zur Erschließungsstrasse hin, die der Hangtypenhäuser (max. 6,00 m) entspricht.
5) Anordnung der Gebäude: für die talseitig der Wohnstrasse gelegenen Wohngebäude wird die O.K. Kellerdecke auf 0,6/ m über O.K. Gehsteig festgesetzt. Die rückwärtige Traufhöhe wird entsprechend den Festsetzungen in der Legende für die bergseitig der Erschließungsstr. gelegenen Wohngebäude (max. 6./ m) über O.K. Gelände strassenseits festgelegt. Die rückwärtige Traufhöhe wird entsprechend den Festsetzungen in der Legende ausgebildet.

FESTSETZUNGEN:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG: das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauland ist unterteilt in Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und in Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gelten die Bestimmungen der BauNVO § 4 Abs. 1-3 und § 5 Abs. 1 und 2
- BAUWEISE: im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
- MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE: die Bauplatzgröße soll mindestens 450 qm betragen.
- HÖHE DER EINFRIEDIGUNG: Die Einfriedigung entlang der öffentlichen Strassen wird auf 1,00 m, gemessen von Oberkante Gehsteig, festgesetzt. Die seitliche Einfriedigung der Grundstücksgrenzen wird auf 1,00 m, gemessen von Oberkante Gelände festgesetzt. Die rückwärtige Einfriedigung der Bauplätze die an die Bundesstr. 8 angrenzen ist tür- und torlos durchzuführen. Vorgesehen ist ein Maschendraht mit Rohrpfosten (1,00 m über Oberkante Gelände) Der Maschendrahtzaun ist mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Die Einfriedigungen zur Bundesstrasse hin müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zum befestigten Fahrbahnrand haben.
- SICHDREIECKE: Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verbindungsfliächen der zugehörigen Strassen, freizuhalten.
- PRIVATER GRÜNSTREIFEN mit Strauchpflanzung

WEITERE FESTSETZUNGEN:

- Nutzungsfestsetzungen gemäß § 9 BBAUG in Verbindung mit der Baumutzungsverordnung 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 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand aus zu errichten.
- 3) Zur B 8 hin ist ein durchgehender Gehölzstreifen von mind. 5,00 m Breite auszuweisen. Die dabei zu verwendenden Gehölze müssen vorwiegend aus Hainbuchen, Ebereschen, Winterlinden, Wildkirsche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Wildrosen, Hartriegel und Pfaffenhütchen bestehen.

PLANUNG: M. JEITLER + M. R. JEITLER
ARCHITEKT DIPL. INGENIEUR
8752 GOLDBACH
WÜRZBURG

- ALLEGEMEINES WOHNGEbiet GEN. § 4 BauNVO
- DORFGebiet GEN. § 5 BauNVO
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
- KINDERSPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNLÄCHE Gärten
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE zur Zeit der Planaufstellung vorhanden
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE geplant
- FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN (20 KV ÜVU)
- KABELSTATION
- FUSSWEG geplant
- KFZ. PARKPLÄTZE geplant
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAULINIE Abstand der Baulinie von der Strassenbegrenzungslinie in Meter
- BAUGRENZE Abstand der Baugrenze von der Strassenbegrenzungslinie in Meter
- ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEN. § 17 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet
Zahl der Vollgeschosse 1 0,4
Grundflächenzahl 0,4 0,4
Geschossflächenzahl 0,5 0,8
- ALTER BACHLAUF
- HEUTIGER BACHLAUF
- FLURWEG dient zur Erschließung der Gartenflächen
- NIT LEITUNGSRECHTEN zu belastende Flächen
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- HAUPTWASSERLEITUNG
- HAUPTWASSERLEITUNG geplante Verlegung

- EINGESCHOSSIGE WOHNGEbÄUDE 2,90-3,30
- EINGESCHOSSIGE WOHNGEbÄUDE (Hangtypen) 0,30-1,20
- ZWEGESCHOSSIGE WOHNGEbÄUDE 0,60-1,50
- GARAGEN UND NEBENGEbÄUDE im Allgem. Wohngebiet Abstand der neuerricht. Garagen von Hinterkante Gehsteig mind. 5,00 m
- GARAGEN UND NEBENGEbÄUDE im Dorfgebiet Abstand der neuerricht. Garagen von Hinterkante Gehsteig mind. 5,00 m
- ZUR AUFSTOCKUNG VORGESEHENE WOHNGEbÄUDE 2,75
Geschosszahl / Firstrichtung
- HINWEISE:
GRUNDSTÜCKSGRENZEN zur Zeit der Planaufstellung vorhanden
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN geplant
- HÖHENLINIEN
- ABWASSERKANAL geplant
- STRASSENSTEINE der Neubearbeitung die Erschließungsstrassen sind in Zuge des Umlegungsverfahrens bereits abgemerkt, jedoch noch nicht vollzogen.
- BESTEHENDE BACHLAUF E+D U+E E+1 U+E+1
- FERNMELDERKABEL DER DBP vorhanden
- KABELUMLEGUNG DER DBP geplant

GEMEINDE ESSELBACH
LANDKREIS MARKTHEIDENFELD

VERBINDLICHER BAULEITPLAN M:1:1000
ORTSGEBIET ZINSWIESEN

GEMEINDE ESSELBACH
ERGANZUNG
27. APRIL 1970
21. SEPT. 1970
5. APRIL 1971
9. Dez. 1971