

# ESSELBACH

ORTSTEIL KREDENBACH

LKRS. MAIN - SPESSART

## BEBAUUNGSPLAN

### VIETRIEB II

FESTSETZUNGEN  
BauVO § 9 und Art. 107 BayBO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches -----

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA**

Allgemeines Wohngebiet  
BauVO § 4  
Ausnahme: sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen § 4 BauNVO Abs. 3/1

GRZ 0.4  
GFZ 0.5  
GRUNDFLÄCHENZAHL  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL + 0.8 bei FlurNr 1486/21

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**II**

zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze

**SD**

Satteldach



Zulässig: Erdgeschoss mit ausgebautem halbspitzen Kellergeschoss, Satteldach - Dachneigung 28° - 35°



Dacheindeckung: enr. Pfannenziegel oder dunkelbraunes Sternit, keine Dachaufbauten  
Traufhöhen: felseitig max. 2,00 m  
bergsseitig max. 4,00 m



Zulässig U+E+1 28°-35°  
Traufhöhen: felseitig max. 8,50 m  
bergsseitig max. 6,00 m  
Abstandsflächen: nach Art. 9 u. 7 BBO

Garagen

Grenzgaragen sind nicht zulässig, Garagen und Nebenräume sind nach § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig und mit einem Satteldach 10°-15° Dachneigung od. in Verbindung mit dem Wohngebäude mit Grenzabs. und gleicher Dachneigung wie Wohngebäude

Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gemessen von der Verkehrsfläche (Gehsteinhinterkante), bis zur Mitte Garagentor einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abtrennt werden darf.

#### 3. Festsetzungen

Die Ruheräume (Schlafräume) in den Wohngebäuden sind in der der Bundesstraße 8 abgewandten Seite (Südostseite) einzurichten.



Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



verbindliche Feuertichtung



Baugrenze



Strassenbegrenzungslinie



Bepflanzung: Pro 200 m<sup>2</sup> Fläche ist ein großkroniger Baum anzupflanzen, weitere Bepflanzungslagen bleiben für die Erteilung der Einzelgenehmigung vorbehalten. Entlang des Flurweges 308 sind auf eine Breite von 5 m ein Grünstreifen mit einheimischen Gehölze n ( Sträucher, Höhe max. 3,00 m ) 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit auf dem Gelände anzulegen und ständig zu unterhalten.



Schutzstreifen ÜWU



Öffentliche Strassenverkehrsfläche mit Lage der Gehsteire und Breitenangaben



Nichtdreiecke sind von jeglicher Bauweise, Bewuchs, Einfriedungen, o. d. größer als 0,8 m hohe Oberkante Strasse freizuhalten, bzw. freizumachen.

#### Mindestgröße

Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m<sup>2</sup>

#### Grundstückseinfriedungen:

Grundstückseinfriedungen entlang der Straße in Mauerwerk oder Klinkerwerk, Höhe max. 0,80 m und seitlichen Grenzen mit Mauerwerk oder Mauerwerk dürfen einschließlich Boden max. 1,20 m betragen.

#### Unzulässige Anlagen:

Wellblechgaragen - Böschungen größer als 1:1, Kniestöcke und Geben

#### 4. Hinweise



Vorhandene Gebäude: Ein best. Gebäude mit dem oben festgesetzten Maß der baul. Nutzung.



Grundstückseinteilung - Verschiebung



Bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Wasserleitung



geplanter Kanal



Höhenlinien über NN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom genehmigten Viehtrieb vom 16.6.1955

NORDEN

MASSTAB:

1 : 1000

Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 14.10.1977 beschlossen.

Dieser Beschluß wurde am 14.10.1977 ortsüblich bekanntgemacht (§ 9 Abs. 1 BBauG).

Esselbach, den 5.3.1981  
Gemeinde Esselbach

*W. Pflaum*  
Bürgermeister

Das Verfahren der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 2 a Abs. 1 bis § 2 c Abs. 1) ist stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.10.1977 ist mit seiner Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 14.10.1977 bis 13.3.1981 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgegeben (§ 2a Abs. 6 BBauG)

Esselbach, den 5.03.1981  
*W. Pflaum*  
Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.10.1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Esselbach, den 5.3.1981

*W. Pflaum*  
Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan mit seiner Begründung am 3. Juni 1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Esselbach

Mit diesem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan und seiner Begründung öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes:

Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart vom 15.04.1981 Az.: 410-610 gem. § 11 BBauG.

Karlstadt, den 15.04.1981  
Landratsamt Main-Spessart  
I.V.

Versch. stellv. Landrat

am 3. Juni 1981 ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG rechtverbindlich geworden.

Esselbach, den 4. Juni 1981

*W. Pflaum*  
Bürgermeister

Dorfprozelten, den 15. 12. 1977  
Geändert am 11. 12. 1978  
Geändert am 02. 05. 1979

Planung: Hochbauing. Architekt  
Winfried Ziller  
6981 Dorfprozelten  
Hauptstraße 04