



**FESTSETZUNGEN**

BauGB § 9 und Art. 91 Bay BO

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung:

**Mdb** Dorfgebiet § 5 Bau NVO Abs. 1 u. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO  
 Nicht zulässig: Großtierstallungen, Schweinemast und Schweinezucht, Silos für Garfutter und Gülle.

Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ 0.4 I geschossig Grundflächenzahl
- GFZ 0.5 I geschossig Geschoßflächenzahl
- GRZ 0.4 II geschossig Grundflächenzahl
- GFZ 0.8 II geschossig Geschoßflächenzahl
- U+I Untergeschoß + 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze

Höheinstellung der Wohngebäude:

max. 5.50 m 28-38°  
 Strasse  
 Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden darf die Traufhöhe bei U+I geschossig max. 5.50 m der talseitigen Gebäudewand über natürlichem Gelände liegen.

max. 5.50 m 28-38°  
 Strasse  
 Die Traufhöhe an der bergseitigen Gebäudewand darf bei vertikal zur Straße stehenden Gebäuden max. 5.50 m über natürlichem Gelände liegen.

**SD** Dachform: SD Satteldach  
 Dachneigung 28 - 38°  
 Verbindliche Hauptfirstrichtung  
 Dacheindeckung: Rot oder rotbraunes Dachmaterial

Bauweise/Baugrenzen:  
 Offene Bauweise  
 Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

**Garagen:**  
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach, der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechend 28 - 38° zulässig. Garagenlänge 8.00 m, max. Bei Grenzbebauung sind die Garagen in den Dimensionen und in der Gestaltung anzupassen, wobei Garagegebäude auch an der Grenze höhenversetzt angeordnet werden können. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.00 m einzuhalten. (Gehsteighinterkante bis Mitte Garagentor.)

**Nebengebäude:**  
 Nebengebäude sind nur innerhalb der mit N gekennzeichneten Baugrenzen zulässig. 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze. Traufhöhe max. 3.50 m, talseits vom natürlichen Gelände gemessen. Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude 28 - 38°.

**Verkehrsflächen:**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Lage der Gehsteige und Breitenangaben.

Straßenbegrenzungslinie  
 Wirtschaftsweg  
 Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedungen o. ä. größer als 0.80 m über Oberkante Straße freizuhalten bzw. freizumachen.  
 Offener Graben entlang des Wirtschaftsweges für Oberflächenwasser, mit Überfahrten für landwirtschaftliche Fahrzeuge

Mindestgröße - Baugrundstück:

Mindestgröße der Baugrundstücke im Mdb - Gebiet 500 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.  
 Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind einheitlich mit Maschendraht-einzäunungen, 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 3 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 Baufläche fallen.
- e) Entlang den Erschließungsstraßen sind auf den Baugrundstücksflächen einheimische Alleebäume (z.B. Linde oder Ahorn) pro Bauplatz 1 Stück von den Eigentümern zu pflanzen.

Unzulässige Anlagen:  
 Weiblichgaragen, Böschungen größer als 1:1.5 Kriestöcke über 0.30 m, Weilscoabit.

W geplante Wasserleitung  
 K geplanter Kanal

hinweise:

----- Grundstückseinteilungsvorschlag  
 - - - - - Bestehende Grundstücksgrenzen

538 Flur Nr.  
 [Red Square] Vorgeschlagene Gebäudeeinstellung  
 Abstandsflächen: Art. 6 und 7 Bay. BO

Denkmalschutz:  
 Bei Ausgrabungen sind auftretende Funde von Bodendenkmalen nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalspflege Aussenstelle Würzburg zu melden.

# GEMEINDE ESSELBACH

## LKRS MAIN SPESSART BEBAUUNGSPLAN

### NÖRDLICHE ERWEITERUNG ACKERPFAD



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Gemeinde Esselbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.11.1986 den Bebauungsplan gemäß § 14 BauGB in der Fassung vom 11.11.1986 als Satzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.11.1986 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Esselbach den 1. Juni 1989  
 [Signature] Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung u. Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 3.7.1986 hat in der Zeit vom 15.10.1986 bis 20.10.1986 stattgefunden.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 11.11.1986 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.1986 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.1986 bis 20.10.1986 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Esselbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Esselbach den 1. Juni 1989

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

[Signature] Bürgermeister

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

[Signature] Bürgermeister

Esselbach den 28.1.1991  
 [Signature] Bürgermeister

Dorfprozelten den 3. 7. 1986  
 geändert am 10. 11. 1987  
 geändert am 16. 6. 1988

Planung:  
 Dipl.-Ing.(FH) Architekt  
 Winfried Zöbeler  
 Hauptstraße 4  
 69811 Dorfprozelten