

Gemeinde: Esselbach
Kreis: Main-Spessart



Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Krone“ gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat Esselbach hat am 25.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Krone“ beschlossen. Gegenstand der Aufstellung ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO.

Die Bebauungsplanaufstellung wird gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 25.07.2023 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

Der von der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Zur Krone“ einschließlich der Begründung mit dem Datum vom 04.10.2023, zuletzt geändert am 04.04.2025, der hydraulischen Überrechnung vom 01.04.2025 und dem schalltechnischen Gutachten vom 20.02.2025, war Gegenstand der erneuten Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB. Die Beteiligungen fanden in der Zeit vom 02.06.2025 bis einschließlich 20.06.2025 statt.

Sämtliche vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in der Sitzung vom 29.07.2025 vom Gemeinderat behandelt. Die daraus resultierenden Änderungen und Ergänzungen sind in die Planungsunterlagen eingeflossen.

Bedingt durch die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. von der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise ist eine nochmalige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Gemeinderat Esselbach hat in seiner Sitzung am 29.07.2025 den Bebauungsplanentwurf „Zur Krone“ und die dazugehörigen Unterlagen vom 04.10.2023, zuletzt geändert am 29.07.2025, gebilligt und die erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Durch Beschluss vom 29.07.2025 hat der Gemeinderat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, den Zeitraum der erneuten Beteiligung auf zwei Wochen zu reduzieren, den Gegenstand der erneuten Beteiligung auf die in den Unterlagen markierten Änderungen (gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) zu beschränken, sowie nur die von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen (gem. § 4a Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Gegenstand der nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sind:

- Genauere Definierung der Oberkante Wandhöhe;
- Festsetzung und Definierung des Abstandes von Garagen zur Straße;
- Inbezugsetzung der Festsetzungen bezüglich Blendwirkungen zur Kreisstraße MSP 28;
- Genauere Definierung der Lage von Dachgauben zur Firstlinie;
- Die zwingende Vorgabe der Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzen;
- Die Vorgabe, dass bei Räumen mit immissionstechnischen Überschreitungen mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Seite anzuordnen ist;
- Oder alternativ ist eine zentrale Gebäudelüftung sowie Fenster mit Festverglasung vorzusehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Zur Krone“ und die dazugehörigen Anlagen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter folgendem Link

<https://www.vgem-marktheidenfeld.de/planen-und-bauen/bauleitplanung/>

sowie im Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> → Esselbach → laufende Bauleitplanverfahren

abgerufen werden

vom 01.09.2025 bis einschließlich 15.09.2025

Im selben Zeitraum können die Planunterlagen des Entwurfes des Bebauungsplanes „Zur Krone“ mit Begründung, der hydraulischen Überrechnung und dem schalltechnischen Gutachten in Papierform in der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld, Petzoltstraße 21, 1. Obergeschoss, Zimmer 9, 97828 Marktheidenfeld, während den allgemeinen Dienststunden

Montag und Dienstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Mittwoch und Freitag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

von jedermann eingesehen werden.

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 29.07.2025 wird die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist nur **in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Alle Änderungen in den Unterlagen sind rot hervorgehoben.

Während der Zeit der erneuten Auslegung sollen Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden (bauamt@vgem-marktheidenfeld.de). Diese können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

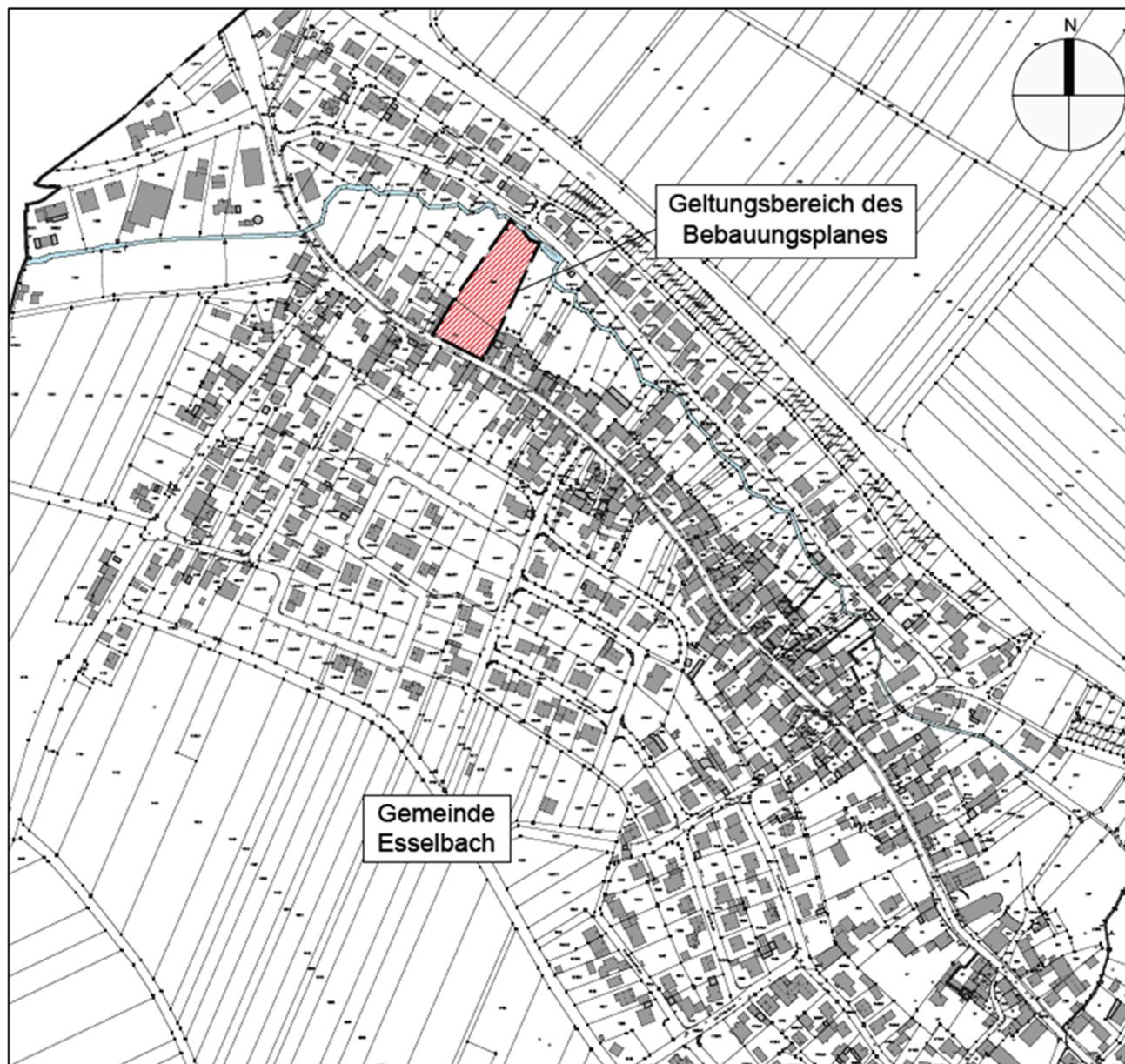
Es wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 5 BauGB zusätzlich auf der o.g. Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld unter der Rubrik Planen und Bauen/ Bauleitplanung/ Esselbach, bzw. der Adresse:

<https://www.vgem-marktheidenfeld.de/planen-und-bauen/bauleitplanung/>

eingestellt ist.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> → Esselbach → laufende Bauleitplanverfahren) zugänglich.

Der Umgriff der Planung ist folgender Darstellung zu entnehmen:



Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird bei der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis zur Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen o. ä., auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Gemeinde Esselbach, den 14.08.2025



Roos
1. Bürgermeister

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung der Gemeinde Esselbach

Gemeindetafel

Gemeindetafel Esselbach, Hauptstraße 8

angebracht am _____ von _____

abgenommen am _____ von _____

Urschriftlich zurück an: Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld