# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A Zeichnerische Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 MDW — Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

1.2 GRZ 0,6 — Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,6)

1.3 II — Maximal zulässige Zahl der Geschosse (hier max. zwei Geschosse)

1.4 FH max. 324 m ü. NHN — Maximal zulässige Firsthöhe (hier max. 324 m über NHN)

1.5 WH max. 318 m ü. NHN — Maximal zulässige Wandhöhe (hier max. 318 m über NHN)

1.6 308 m über NN — Mindesthöhe Erdgeschoss-Rohfußboden (ERFH)

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

2.1 Baugrenze

2.2 o — Offene Bauweise

**3. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

3.1 Private Grünfläche

**4. Sonstige Planzeichen**

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

4.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

## B Textliche Festsetzungen

**1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1-15 BauNVO)**

1.1 Der in der Planzeichnung mit MDW bezeichnete Bereich wird nach § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

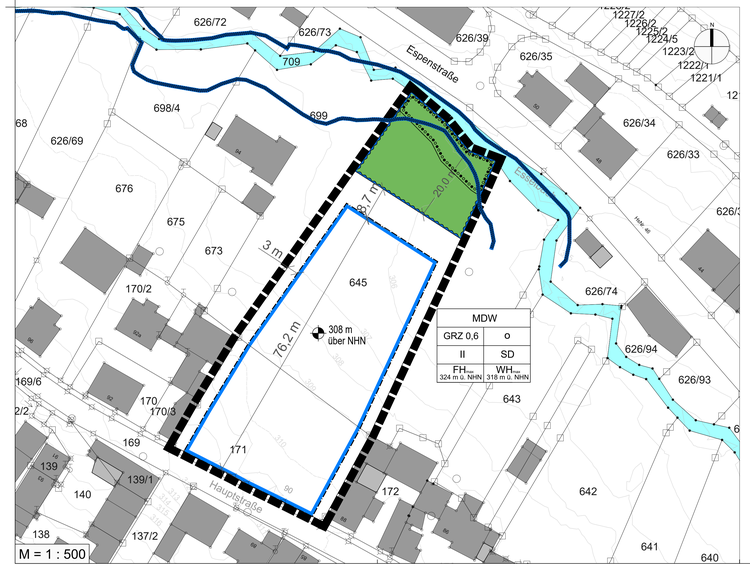
1.2 Private Grünflächen
Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nutzungen im Rahmen der privaten Nutztierhaltung sowie der Freizeittierhaltung zulässig.
Die Regeln der gegenseitigen Rücksichtnahme sind dabei zu beachten.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

2.1. Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Firsthöhe (FH) darf maximal 324 m über NHN betragen. Die Firsthöhe wird als der höchste Punkt des Gebäudes definiert.
Die Wandhöhe (WH) darf 318 m über NHN nicht überschritten. Die Oberkante der Wandhöhe ist als der Schnittpunkt der Gebäudewand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.
Aus Gründen des Schutzes vor Starkregenereignissen gilt eine Mindest-ERFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) von 308 m. ü. NHN. Eine Überschreitung der festgesetzten Mindest-ERFH ist möglich.

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze oder innerhalb der privaten Grünflächen, zulässig.
Garagen müssen einen Abstand von mindestens 6,00 von der Grundstücksgrenze der Kreisstraße MSP 28 einhalten.




3.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

**4 Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

4.1 Im Bereich des ermittelten Überschwemmungsgebietes (HQ100) dürfen bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Ausgenommen sind hier Weidezäune z.B. für Pferdekoppel. Diesen sind so zu konstruieren, dass sie im Hochwasserfall kurzfristig abgebaut werden können.
Ebenso ist die Lagerung vom Material in diesem Bereich unzulässig.

4.2 Eine dichte Bepflanzung von Hecken oder Gehölzen ist innerhalb des 20,00 m Abstandes zum Gewässer unzulässig.

**5 Sonstige Festsetzungen**

Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Auffüllungen sind bis maximal 3,00 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m. Den unteren Höhenbezugspunkt bildet jeweils das natürliche Gelände.
- Abgrabungen sind unzulässig.
- Auffüllungen im Bereich der Flächen für die Wasserwirtschaft sind nicht zulässig.
- Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 oder flacher auszuführen.
- An das Nachbargrundstück ist, außer bei Stützmauern, übergangslos anzuschließen.

**6. Bauliche und städtebauliche Gestaltung (Art. 81 BayBO)**

6.1 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie die Verwendung spiegelnder Materialien. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden sind hiervon ausgenommen. Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

6.2 Dachgestaltung

6.2.1 Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung der Dachhaut von 25° bis maximal 45° zur Waagerechten zulässig. Nebengebäude, Garagen und Carpots sind auch mit Pultdächer sowie mit Flachdächer zulässig.

6.2.2 Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen und spiegelnde Materialien auf Dächern sind unzulässig.

6.2.3 Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sind zulässig. Eine Blendwirkung der Fahrzeugführer auf der Staatsstraße 2312 und auf der Kreisstraße MSP 28 muss jedoch ausgeschlossen werden. Bei Hauptgebäuden sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nur parallel zu den Dachflächen zulässig und dürfen maximal15 cm hervorstehen oder müssen in die Dachfläche integriert werden.

6.2.4 Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

6.2.5 Allgemeine Gestaltungsbestimmungen der Dachgauben
- Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von mehr als 35° errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben und Schleppgauben.
- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Die maximale Höhe der Dachgaube darf 2,50 m nicht überschreiten.
- Die Gesamtlänge der Gauben darf zwei Drittel der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten.
- Die maximale Breite der einzelnen giebelständigen Gauben darf 3,00 m nicht überschreiten.
- Die Firstlinie bzw. der Anschnitt der Gauben muss senkrecht zur Firstoberkante gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

6.3 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden und sind gemäß Art. 57 Abs. 1, Nr. 7 a BayBO bis zu einer max. Höhe von 2,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.
Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.
Soweit entlang der Straßengrundstücksgrenzen Einfriedungen errichtet werden, sind diese ab einer Höhe von 1,50 m um 0,5 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Vorbereiche dieser Einfriedungen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Tür- und Torbereiche.
Der Bereich der Grünfläche ist von dauerhaften abflußbehinderndenEinfriedungen freizuhalten.Weidezäune sind zulässig, jedoch so zu gestalten, dass sie im Hochwasserfall kurzfristig abgebaut werden können.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

## C Grünordnerische Festsetzungen

1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die auf der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

2 Innerhalb der privaten Grünfläche und Außerhalb der Baugrenze sollte eine Begrünung unter Berücksichtigung der Festsetzung B 4.2 angestrebt werden.

3 Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.

## D Artenschutz

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind innerhalb der Baugrenze anzulegen
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien ist unzulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind hiervon ausgenommen (gem. Festsetzung B 6.1).

## E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

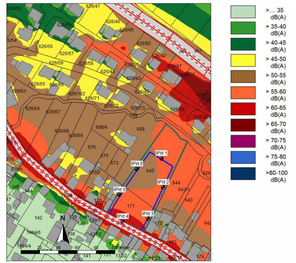
1 Für die Raumaußenflächen der im nachfolgenden Plan dargestellten Fassadenbereichen von Aufenthaltsräumen mit tagsüber Lr,Tag > 60 dB(A) ist ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 42$ dB einzuhalten (siehe Abbildung 10).




Quelle: Abbildung 10, resultierende Schalldämmmaße, Schalltechnisches Gutachten vom 20.02.2025, zuletzt geändert am 29.07.2025, Auktor Ingenieur GmbH

2 Für von Überschreitungen betroffene Bereiche ist mindestens ein Fenster zur Belüftung von Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Wohnräume) auf der schallabgewandten Seite anzuordnen.
Alternativ ist eine zentrale Gebäudelüftung sowie Fenster mit Festverglasung in Aufenthaltsräumen vorzusehen.

3 Freisitze sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel am Tag von Lr,Tag ≤ 60 dB(A) anzuordnen (siehe Abbildung 4).




Quelle: Abbildung 4, Beurteilungspegel Tag, Höhe 3,5 m, EG, Schalltechnisches Gutachten vom 20.02.2025, zuletzt geändert am 29.07.2025, Auktor Ingenieur GmbH

## F Nachrichtliche Übernahme

1 Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG).
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 BayDSchG)

2 Oberbodenschutz
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung und § 202 BauGB zu beachten.

3 Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes gem. §§ 47 - 49 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

4 Die Errichtung von Anlagen im 60-m-Bereich des Esselbaches bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.

5 Gemäß Art. 31 BayBO muss die Rettung von Personen aus Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht im Erdgeschoss liegen, über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen sichergestellt sein.

## G Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenzen

2 625 — Flurnummer

3 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

4 Esselbach (Gewässer 3. Ordnung)

5 Abgrenzung Überschwemmungsfläche HQ100 (tiefbautechnisches Büro BRS, 01.04.2025)

6 20,0 m — Bemaßung

7 308 — Höhenschichtlinie gemäß bayerischer Vermessungsverwaltung

8 Nutzungsschablone

| Nutzungsart | |
|---|---|
| GRZ | Bauweise |
| max. Zahl der Geschosse | Dachform |
| max. Firsthöhe | max. Wandhöhe |

9 Oberflächenwasser
Dachflächenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser soll in Regenauffangbehältern gesammelt und genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser ist möglichst zu versickern.
Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

10 Altablagerungen, Bodenschutz
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, bzw. Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
- Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
- Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
- Die materiellen Anforderungen zur weiteren Verwertung richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffV sowie DepV).

11 Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sollen aus versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen o. ä. ausgeführt werden.

12 Schutz vor Überflütungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

13 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Evakuierungskonzept für die zukünftige Nutzung zu erarbeiten und der Feuerwehr Esselbach als zuständiger Rettungseinrichtung zuzustellen.

14 Jedes Bauvorhaben ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen Gegen hohe Grundwasserständezu sichern.

15 Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind Hebeanlagen voraussichtlich erforderlich.

16 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial, insbesondere Oberboden, ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

17 Artenschutzrecht
Das allgemeine und besondere Artenschutzrecht (§ 39 und § 44 BNatSchG) ist zwingend zu beachten und soll nach Möglichkeit durch Begleitung von Fachpersonal sichergestellt werden.

18 Löschwasserversorgung
Die Löschwassermenge ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).
Die DIN 14 230 für unterirdische Löschwasserbehälter sowie die DIN 14 319 für Ansaugstutzen sind zu beachten.

19 Beim Anbringen von Photovoltaikanlagen ist die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfsleistung" - VDE-AR-E2100-712 - zu beachten.

20 Empfohlen werden insektenfreundlichen Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.

## Verfahrensvermerke

1 Der Gemeinderat Esselbach hat in der Sitzung vom 25.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zur Krone" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Zur Krone" in der Fassung vom 04.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2023 bis 04.12.2023 beteiligt.

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2023 bis 04.12.2023 öffentlich ausgelegt.

5 Die Gemeinde Esselbach hat in der Sitzung vom 06.05.2025 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2023, zuletzt geändert am 04.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 20.06.2025 beteiligt.

7 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2023, zuletzt geändert am 04.04.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 20.06.2025 nochmals öffentlich ausgelegt.

8 Die Gemeinde Esselbach hat in der Sitzung vom 29.07.2025 die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

9 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2023, zuletzt geändert am 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2025 bis 15.09.2025 beteiligt.

10 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2023, zuletzt geändert am 29.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2025 bis 15.09.2025 nochmals öffentlich ausgelegt.

11 Die Gemeinde Esselbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.09.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.07.2025 als Satzung beschlossen.

Esselbach, den .....

(Siegel)

.....
Roos, 1. Bürgermeister

12 Ausgefertigt

Esselbach, den .....

(Siegel)

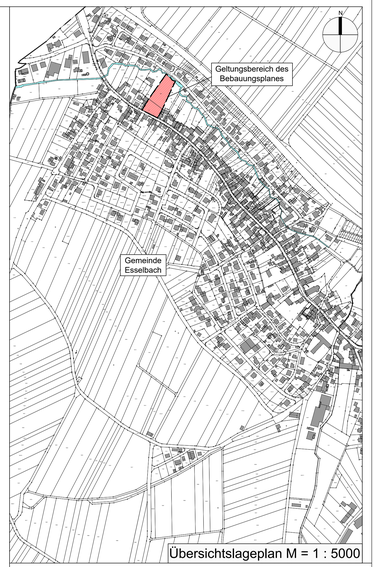
.....
Roos, 1. Bürgermeister

13 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Esselbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Esselbach, den .....

(Siegel)

.....
Roos, 1. Bürgermeister




Gemeinde: Esselbach
Kreis: Main-Spessart

# Bebauungsplan "Zur Krone" gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren


Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor INGENIEUR GmbH

Berliner Platz 9 I D-97080 Würzburg I Tel. 0931-79 44-0 I Fax 0931-79 44-30 I Web www.r-auktor.de I Mail info@r-auktor.de


| | | | |
|---|---|---|---|
| Bearbeitung: | Hernandez | Datum: | 04.10.2023 |
| Prüfung: | Ochsner | geändert am | 04.04.2025 |
| Ess22-0001 | | zuletzt geändert am | 29.07.2025 |