

1. Grenze des Geltungsbereiches
2. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO
3. Strassenverkehrsflächen
4. Sichtfläche, die von Bebauung, Bewuchs, Einfriedungen und Ablagerungen etc. über 0,80 m von OK Strasse freizuhalten sind.
5. Offene Bauweise
6. Baugrenze
7. Strassenbegrenzungslinie
8. Zwingend vorgeschriebene Bepflanzung
9. Gepl. Anwandweg mit Breitenangabe

Gärtnerische Ziergehölze sind untersagt. Die Bepflanzung ist im Rahmen einer ordnungsgemässen Pflege zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind fortlaufend zu ersetzen und neu anzupflanzen.

Die Grundstücksgrenzen, welche der freien Landschaft zugewandt sind, sind in Verbindung mit der o. a. Bepflanzung so einzufrieden, daß sie aus der Sicht der unbebauten Landschaft nicht in Erscheinung treten.

- II 11. Zulässig max. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Wenn anhand der Höheneinstellung hier noch ein zusätzliches Untergeschoß entsteht, welches ein Vollgeschöß ist, so zählt dieses als 1. Vollgeschöß.
- I 12. Zulässig ein Vollgeschöß. Lassen die Geländeverhältnisse und die Höheneinstellung ein Untergeschoß zu, so ist hier auch ein Untergeschoß als Vollgeschöß zusätzlich zulässig.

13. Firstrichtung bzw. Hauptgebäudestellung

14. Höheneinstellung der Gebäude

Die OK der Decke über dem letzten Vollgeschöß darf max. bei II, 5,80 m bis I, 3,20 m liegen und zwar

- a) für bergseits der Strasse liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Strassen; über OK bergseits vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand.
- b) für talseits der Strasse liegende Gebäude über OK Strassenverkehrsfläche gemessen an der höchsten Stelle innerhalb der Gebäudelänge.
- c) für Eckgrundstücke und zwischen zwei Erschliessungsstrassen liegende Gebäude, die Maximalwerte nach a) und b) dürfen nicht überschritten werden.
- d) zwingend festgesetzte Höhen der OK Fußboden des letzten zulässigen Vollgeschosses.

15. Dachneigungen der Gebäude

bei I u. II 25° - 35°
Dachform
bei I SD, WD
bei II SD

16. Grenzbebauung

Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in den Dimensionen und der Gestaltung einander anzugleichen.

17. Unzulässige Anlagen

Kniestöcke über 0,30 m, Dachgauben, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, größer als 1,00 m, Böschungen steiler als 1:3, grelle Farbanstriche, Maschendrahtzone an der Straßenfront. Bei den an Rande der Bebauung geplanten eingeschossigen Häusern sind grelle Weißfärbungen des Außenputzes sowie grellfarbige Bauelemente für Balkonverkleidungen nicht gestattet.

18. Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedung ist auf max. 1,00 m ab OK Gehsteg, bzw. Gelände festgesetzt. An den seitlichen bzw. hinteren Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zu hinterpflanzen. An den Strassenfronten im gesamten Baugebiet werden folgende Zaunarten festgesetzt.

Sockelhöhe 20 cm, darauf ein schmiedeeiserner Zaun oder Jägerzaun mit max. 80 cm Höhe.

19. Mindestgröße der Baugrundstücke

Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhausbebauung = 500 qm.

20. Bepflanzung

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle pro 200 qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und im Rahmen einer ordnungsgemässen Pflege zu erhalten. In Betracht kommen z. B. Buchen, Ahorn, Eichen, Linden, Bergulmen, Lärchen oder auch Nutzbäume, wie z. B. Apfelhochstämme, Birnhochstämme, Kirschhochstämme und Nußbäume. Pro 50 qm Gesamtgrundstücksfläche sollen Buschgruppen oder Sträucher flächig zur Anpflanzung gelangen.

21. Tiefbauplanung

Die Tiefbauplanung des Ing. Büro E. Böhm, Würzburg, Eichendorffstr. 5 ist Beiplan des Bebauungsplanes, aus ihr sind Geländeänderungen, Strassenböschungen, Anschlußhöhen usw. ersichtlich.

Flächen für Garagen oder Abstellplätze. Die Garagendächer können als Flach- oder Pultdach - 10° (Gefälle zum Grundstück, First an der Strasse) ausgebildet werden. Firsthöhe max. 2,75 m zur Strasse. Bei Garagen mit Grenzbebauung müssen sich die Dimensionen und die Gestaltung weitgehend einander angleichen. Für Garagen, welche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.

22. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1283 Flurstücksnummern

260 Höhenschichtlinien über NN

Best. Gebäude mit Anzahl der Geschoße, Firstrichtung und Dachform (SD = Satteldach)

Best. Nebengebäude

Maßangabe in Meter

Linie gleicher Schallpegel

Best. Katzbach

Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe, gemessen von der Strassenverkehrsfläche bis zur Mitte Garagentor einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Einfahrten gelten nicht als Stellplatz.

Garagen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. (Art. 7 Abs. 5 BayBO) ist zu beachten.

Böschungen. Sie werden gemäß Tiefbauplanung auf den Privatgrundstücken angelegt.

Bezeichnungen lt. Tiefbauplanung
NN-Höhe der geplanten Strasse, in der Mitte der Strasse

Wird nach Fertigstellung der Tiefbauplanung eingetragen.

Kinderspielplatz
Wird von der Gemeinde für das gesamte umliegende Wohngebiet angelegt.

Bestehende 20 KV-Freileitung

Die Anordnung der schutzbedürftigen Räume im Baugebiet Essleben SÜD I werden zur Nordseite hin für zweckmässig erachtet, da hier eine Schallminderung sowohl von der Bahnlinie als auch von der B 19 gegeben ist.

Aufgestellt: Die Gemeinde Essleben:
Ingenieurbüro Erhardt Böhm, Würzburg, Eichendorffstr. 5, Tel. 75036 und 83082
1. Bürgermeister
Essleben, den. 14.09.77

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom. 27.10.1977... bis. 29.11.1977... in... der. Gemeindekanzlei... öffentlich ausgelegt.

Essleben, den. 7.12.77
GEMEINDERAT ESSELEBEN
1. BÜRGERMEISTER

Die Gemeinde Essleben hat mit Beschluss des Gemeinderates vom. 8.12.1977... den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

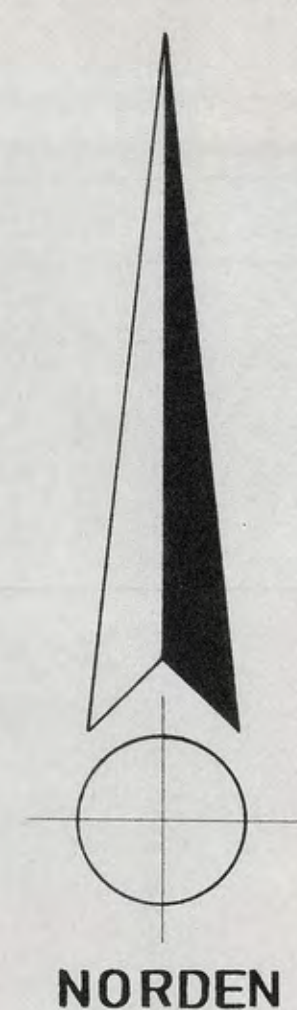
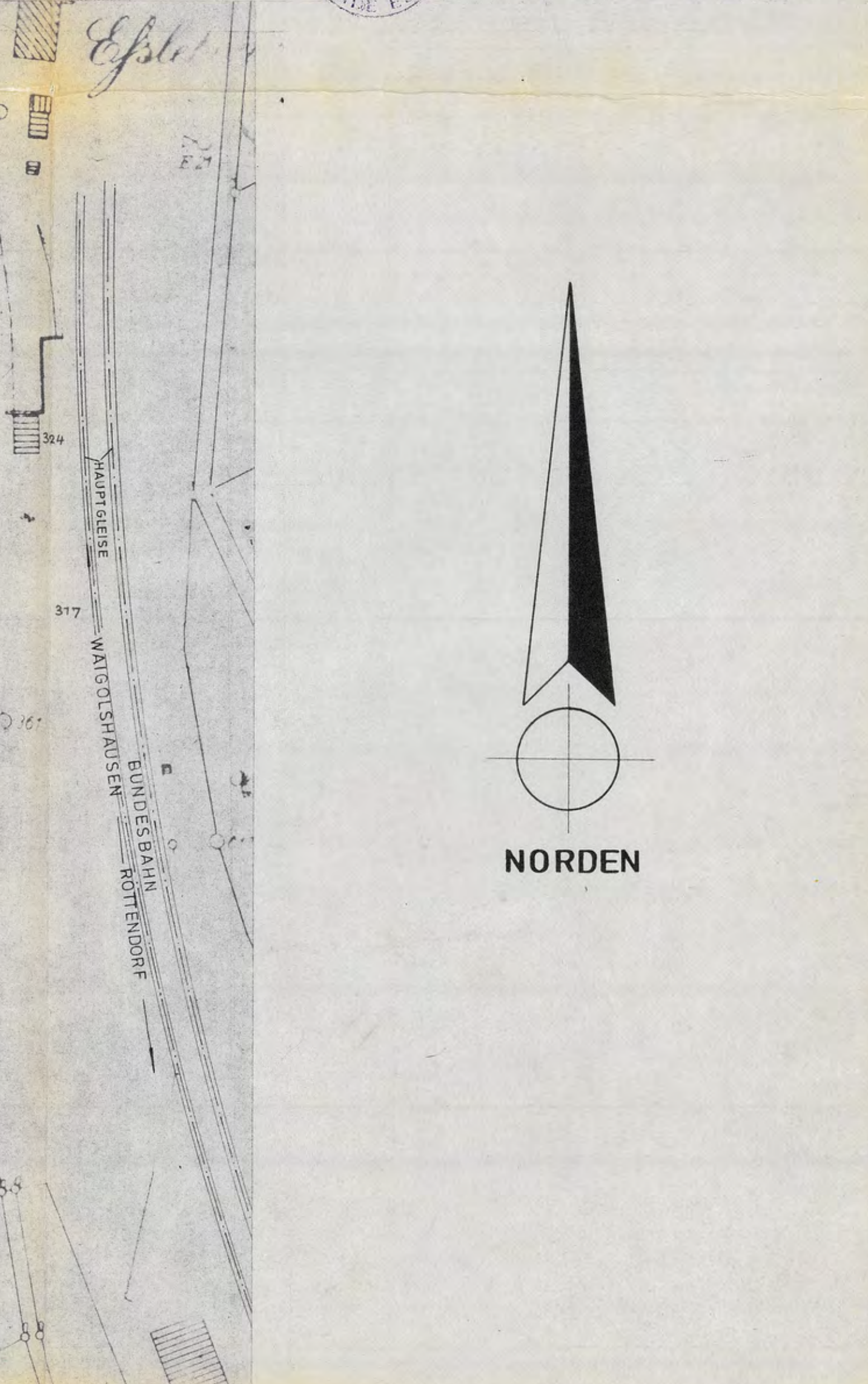
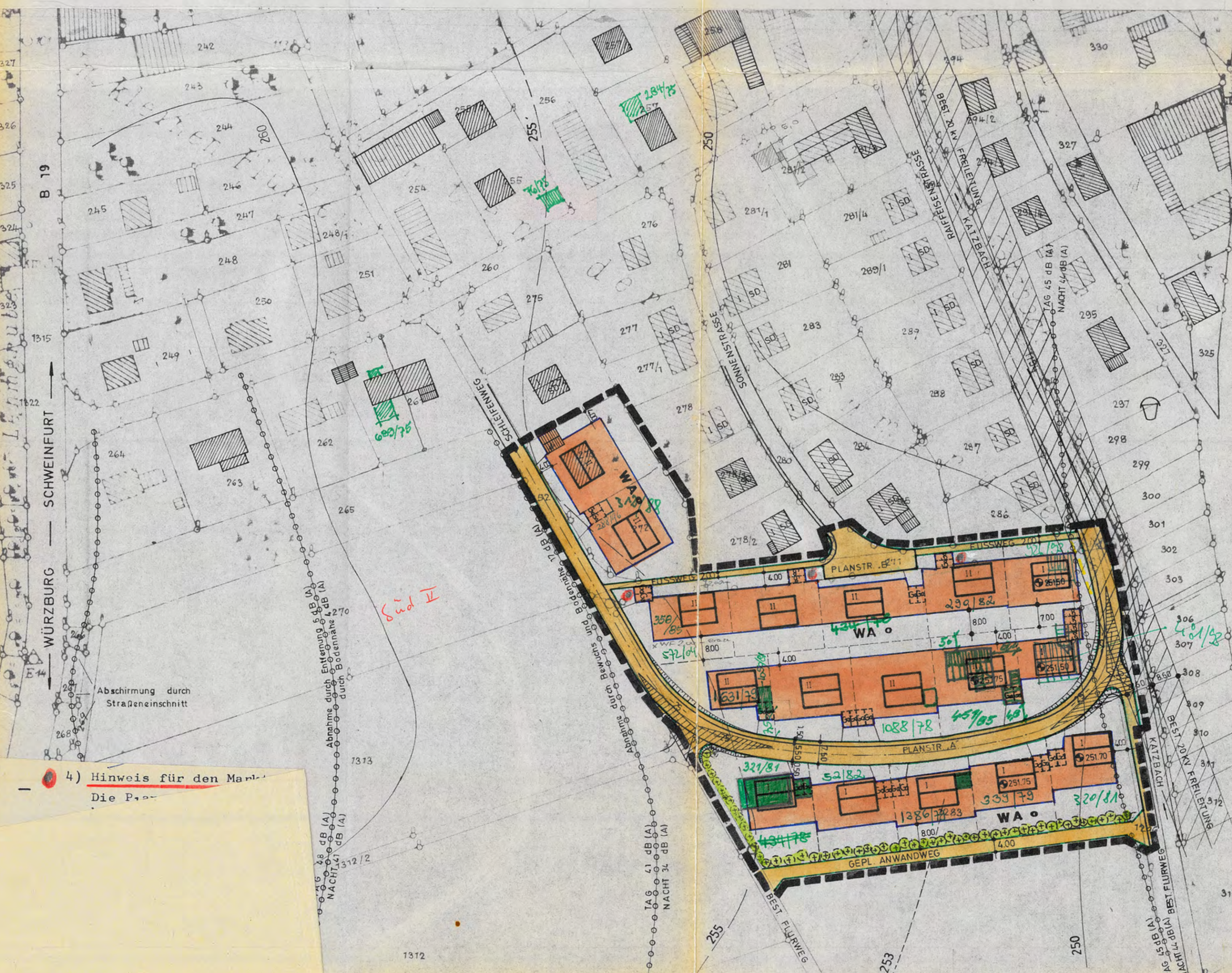
Essleben, den. 9.12.77
GEMEINDERAT ESSELEBEN
1. BÜRGERMEISTER

Gemäß § 11 BBauG unter Auflage, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 08.02.1978 Nr. 2.0 - 610.

Schweinfurt, 08.02.1978
Landratsamt
I.A.
Bunten
Regierungsdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 23. März 1978 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Auf die Rechtsfolgen nach § 155 a BBauG wurde hingewiesen. Der Gemeinderat Werneck hat mit Beschluß vom 9. März 1978 die mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 8.2.1978 gemachten Auflagen anerkannt und die notwendigen Ergänzungen vorgenommen. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung vom 9. März 1978 erneut als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Werneck, 14.3.78
Reith
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS
BAUGEBIET
ESSELEBEN SÜD I
IN DER
GEMEINDE : ESSELEBEN
KREIS : SCHWEINFURT
M = 1:1000

WÜRZBURG DEN 17.2.1977
GEÄNDERT AM 12.9.1977

AUFGESTELLT:
INGENIEURBÜRO E. BÖHM
WÜRZBURG EICHENDORFFSTR. 5
TEL. 0931/75036 / 83082