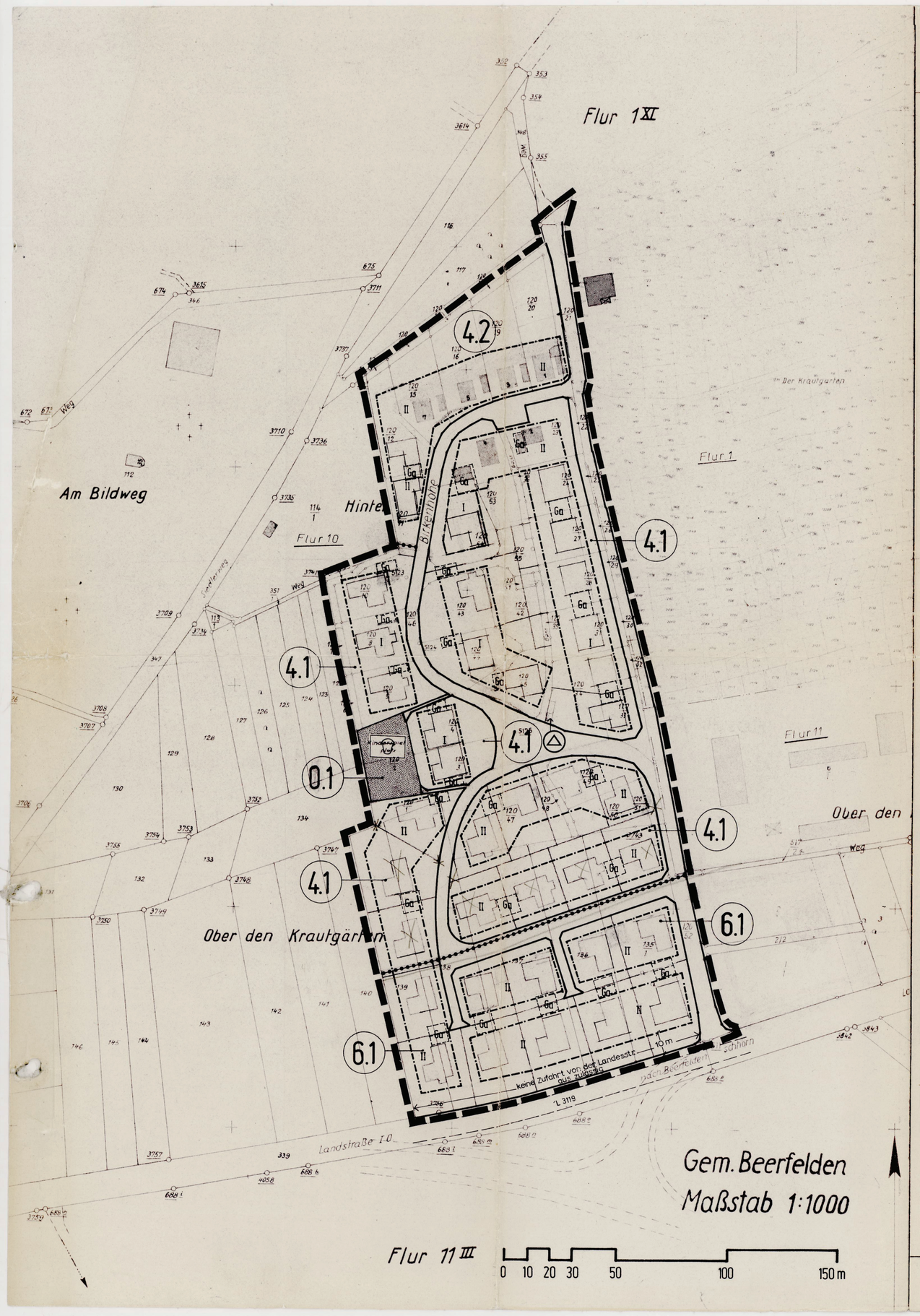

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES gem. § 9 (5) BBauG

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Birkenhöhe" der Stadt Beerfelden wird begrenzt:

im Norden: durch die Nordgrenze der Parzellen Flur 1o, Nr. 12o/13, 12o/14, 12o/17, 12o/18 und 12o/21;

im Osten: die Grenze von der Flurgrenze zwischen Flur 1o und Flur 1 nach Osten versetzt bis zum Schnitt mit der Nordgrenze der Flur 11 und von dort durch die Parzelle Flur 11, Nr. 6/1 bis zur Nordwestecke der Parzelle 517/1 (Weg), an deren Westgrenze und der Westgrenze der Parzellen Flur 11, Nr. 2/1, 2/2 und 1/1 bis zur L 3119;

im Süden: durch die Nordgrenze der Landesstraße L 3119;

im Westen: verläuft die Grenze entlang der Ostgrenze der Parzelle Nr. 14o, der Südgrenze und Ostgrenze der Parzelle Nr. 134, der Ostgrenze der Parzelle Nr. 122, quert die Wegeparzelle Nr. 351/1, verläuft entlang der Süd- und Ostgrenze der Parzelle 114/1 bis zur Nordgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Birkenhöhe" umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Beerfelden:

Flur 1: Nr. 1555 tlw.; 1732 tlw.; 1733 tlw.; 1734 tlw.; 1735 tlw.; 1736 tlw.; 1737 tlw.; 1738 tlw.; 1739 tlw.; 1946 tlw.; 2099 tlw.; 2100 tlw.; 2101 tlw.; 2358 tlw.; 2360 tlw.; 2361 tlw.; 2362 tlw.; 2372/1.

Flur 1o: Nr. 12o/1; 12o/2; 12o/3; 12o/4; 12o/5; 12o/6; 12o/7; 12o/8; 12o/9; 12o/1o; 12o/11; 12o/12; 12o/13; 12o/14; 12o/15; 12o/16; 12o/17; 12o/18; 12o/19; 12o/2o; 12o/21; 12o/22; 12o/23; 12o/24; 12o/25; 12o/26; 12o/27; 12o/28; 12o/29; 12o/3o; 12o/31; 12o/32; 12o/33; 12o/34; 12o/35; 12o/41; 12o/42; 12o/43; 12o/44; 12o/45; 12o/46; 12o/47; 12o/48; 12o/49; 12o/5o; 12o/51; 12o/52; 12o/53; 12o/54; 12o/55; 135/1; 136; 137; 138; 139.

Flur 11: Nr. 6/1 tlw..

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Parzellengrenze Flur Nr
- Flurstück Nr.

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (5) BBauG
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung § 16 (4) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 3. BBauG
- überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.6) BBauG
- vorgeschlagene Firstrichtung
- Fläche für Garagen, § 9 (1) 1. e) BBauG
- Gebietsbezeichnung
- Fahrbahnrand L 3119
- Grünfläche gem. § 9 (1) 8. BBauG mit Kinderspielplatz
- Trafostation (dreiseitige Grenzbebauung zwingend)
- Vorgeschlagene Parzellengrenze
- geplanter Ausbau der Landesstraße L 3119 nachrichtl. Übernahme gem.§8 (4) BBauG

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN-ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG)	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse max. Z	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Bauweise § 9 (1) 1 b BBauG	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968
0.1	Grünfläche gem. § 9 (1) 8. BBauG					Kinderspielplatz. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der Funktion des Kinderspielplatzes dienen.
4.1	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	siehe Planeinschrieb	0,3	0,5	o	Gem. § 1 (4) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (2) BauNVO nicht zulässig.
4.2						Gem. § 1 (5) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (2) 6. BauNVO allgemein zulässig.
6.1	MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO		0,3	0,5	o	Gem. § 1 (4) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

o = offene Bauweise gem. §22 BauNVO

1.o Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 1. b) und d) BBauG

1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Firstrichtung) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

1.2 Im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtungen (Pfeil) sind verbindlich.

1.3 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes.

1.4 Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bzw. untersten Wohngeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen talseits und bergseits der Straße nicht höher als 0,50 m über Oberkante Straßenmitte bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

1.5 Die angegebene maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die Geschosse auf der Talseite.

1.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

2.o Flächen für Garagen gem. § 9 (1) 1. e) BBauG

2.1 Garagen von einer Länge bis 7 m und einer Höhe bis 3 m sind an der im Plan festgesetzten Stelle i.d.R. unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit vorgesehen, sind sie als Doppelgaragen zu errichten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten.

2.2 Bei Errichtung der Garagen an anderer als im Plan ausgewiesener Stelle ist eine Grenzbebauung nur mit Nachbarerklärung zulässig.

2.3 Soweit Garagen in den Hang einbezogen werden, müssen sie statisch-konstruktiv so ausgebildet werden, daß sie dem entstehenden Erddruck standhalten.

3.o Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 4 BBauG

3.1 Die Höhenlage und Ausbildung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie Höhenlage und Anschlußmöglichkeit an den Straßenkanal müssen vor Baubeginn bei der Stadt erfragt werden.

4.o Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) 9 BBauG

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, die durch Straßenbau entstehen, sind auf den Grundstücken zu dulden. Auftretende Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen.

5.o Außenwände

Alle für Putz vorgesehenen Außenwände sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung zu verputzen. Grelle Farben und - bei Mehrfarbigkeit - große Farbkontraste sind dabei zu vermeiden. Auf die Farbgebung von Nachbarbauten ist Rücksicht zu nehmen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (2) BBauG

und des § 1 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des BBauG i.V.m. § 118 HBO

1.o Dächer

1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 38°. Flachdächer sind zulässig für Gruppen von mehr als vier Häusern. Dachaufbauten sind nicht gestattet. Dacheinschnitte sind zulässig.

1.2 Drempel über dem zweiten Vollgeschoß sind nicht gestattet. Entsteht ein Drempel aufgrund eines Fassadensatzes, so darf dieser abweichend von § 2 HBO die Höhe von 90 cm nicht überschreiten.

1.3 Freistehende Garagen sind flach abzudecken.

2.o Einfriedigungen

2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung von Grundstücken sind zulässig
a) Rasenkantensteine
b) lebende Hecke max. o,90 m hoch.
Massive Grundstückseinfassungen sind nicht gestattet. Höhenunterschiede, die durch Böschungen beim Straßenbau entstehen, sind auf den Grundstücken zu verziehen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Gefahr besteht, daß hangseits das Gleiteis auf die Straße abgeschwemmt wird oder sich talseits der Bürgersteig senkt.
In diesem Falle sind Stützmauern bis o,9o m Höhe bergseits gestattet. (Talseits o,1o m über Bürgersteig.)

2.2 Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zur Höhe von 1,5o m gestattet. Die Höhe und Anordnung von Stützmauern muß aus dem Bauantrag ersichtlich sein.

2.3 Zusätzliche Zäune oder Geländer auf Stützmauern sind nicht gestattet. Die Sicherung derartiger Geländesprünge hat durch entsprechende Bepflanzung zu erfolgen.

2.4 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune von o,9o m Höhe auf der Grenze zu errichten. Sie können durch Heckenpflanzungen beidseitig verdeckt werden (max. Höhe 1,6o m).

2.5 Straßenseitige Einfriedigungen bei Vorgärten unter 5,oo m Tiefe (im Mittel) sind nicht gestattet. In diesem Fall muß die Einfriedigung auf die Höhe des Gebäudes in dem Bauwich zurücktreten.

2.6 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Mülltonnenplätze einzutragen und die geplante Art der Abschirmung zu beschreiben.

3.o Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Bürgersteig) und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen. Sie dürfen nicht als Nutzgärten verwendet werden. Ausnahmen sind bei einer Vorgartentiefe von mehr als 6,oo m hinter der L-n-Linie zulässig.

4.o Einstellplätze und Garagen

4.1 Je Wohnung ist eine Garage und ein Abstellplatz zu errichten.

4.2 Soweit nicht für den erforderlichen Bedarf Garagen bei der Errichtung des Hauptgebäudes geschaffen und im Bauantrag dargestellt werden, ist die Möglichkeit eines späteren Garagenbaus für den Eigenbedarf durch entsprechende Anordnung der Bauwerke auf dem Grundstück offen zu halten und in den Bauvorlagen darzustellen.

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom 8.3.1977

Michelstadt, den 8.3.1977

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 18.Nov.1976. Der Magistrat
Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 10. März 1977 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beerfelden hat in ihrer Sitzung am 18.Nov.1976 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 2 (6) BBauG öffentlich auszulegen.
Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 10. März 1977 Der Magistrat Bürgermeister

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 3.Dez.1976 bis 10.Jan.1977. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 25.Nov.1976 im Darmstädter Echo Odenwälder Heimatzeitung ortsüblich bekanntgemacht.
Beerfelden, den 10. März 1977 Der Magistrat Stadtrat

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.Feb.1977 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde mit Schreiben vom 14.Feb.1977 schriftlich mitgeteilt.
Beerfelden, den 10. März 1977 Der Magistrat Bürgermeister

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 10 und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 10.Feb.1977.
Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 10. März 1977 Der Magistrat Bürgermeister Stadtrat

Teilgenehmigt gem. § 11 BBauG mit Verfügung vom ..... Az.: .....
Darmstadt, den ..... Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der vorgelegte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HGO vom 13.5.1972 bis 15.6.1972 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16.5.72 im DE. u. O.H.Z. ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist somit am 16.6.1972 rechtsverbindlich geworden.
Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 16.6.1972 Bürgermeister

Mit der Genehmigung dieses Bebauungsplanes (Birkenhöhe, Teil I) gilt der bisher bestehende Bebauungsplan "Hinter den Krautgärten" als geändert. (Bebauungsplan "Hinter den Krautgärten gem. RP 15.10.1965 Az. V/3 - 61 d 04/01).

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

BIRKENHÖHE TEIL I

FRÜHER: „HINTER DEN KRAUTGÄRTEN"

DER STADT

Beerfelden

Genehmigt
mit Verfügung vom 21. April 1977
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 21. April 1977
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

12-18.7

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 9 ff BBauG
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN :
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL. GR. 115 x 59,4 cm

PLANUNGSBÜRO FÜR STADT UND REGIONALPLANUNG
DIPL. ING. RAU BDA, LÖHR, WIEDENROTH
61 DARMSTADT MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437

M. 1:1000 GZ.: FR DATUM 29.9.1976