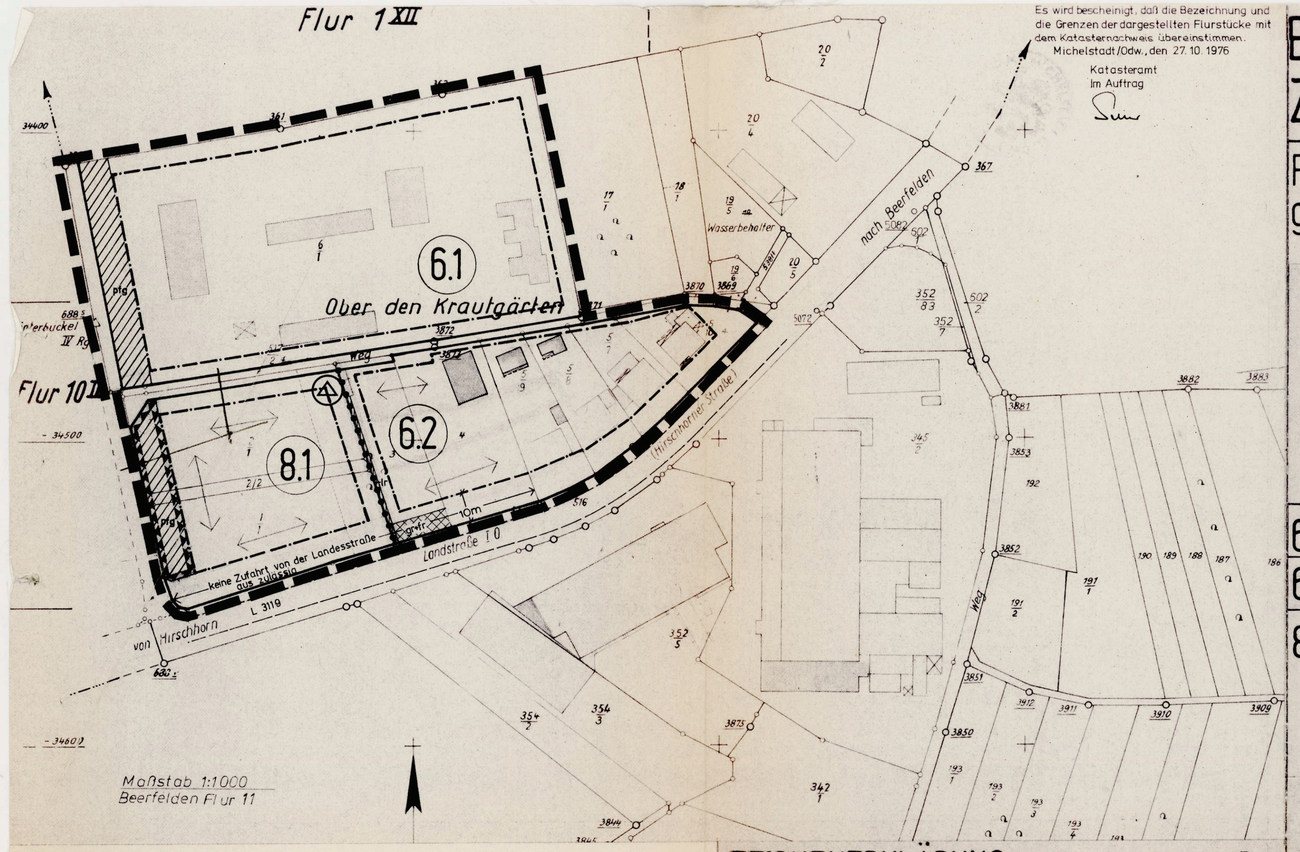

Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnung und die Grenzen der dargestellten Flurstücke mit dem Katasternachweis übereinstimmen.
Michelstadt/Odw., den 27.10.1976
Katasteramt
Im Auftrag

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	GRZ	GFZ	Zusätze § 9 (1) 1 b BBauG	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968
6.1	MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO	II	o.2	o.3	o	o = offene Bauweise gem. §22 BauNVO
6.2			o.3	o.6	o	
8.1	GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	II	o.4	o.5	o	Gem. § 1 (5) BauNVO sind Ausnahmen nicht zulässig. Gem. § 8 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen, die nach §4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes einer Genehmigung bedürfen, nicht zugelassen sind.

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 o,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,oo m und einer Höhe bis 3,oo m sind mit Nachbarzustimmung unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind auch innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,oo m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten.

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.

6.o Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 15. BBauG

6.1 Pflanzgebot pfg für flächenhafte Anpflanzungen.

6.2 Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzflächen sind als abschirmende Schutzpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Zufahrten zu den Grundstücken sind gestattet.

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 Fassadenversatzes, so darf dieser abweichend von § 2 HBO die Höhe von 40 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,9o 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 Erdreich 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 den Baukörper 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 c-m-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.

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze — 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 und vorgeschlagene Firstrichtung
- 6.1 Gebietsbezeichnung
- Fahrbahnrand L 3119
- pfg Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BBauG
- Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Ziffer 9 BBauG
- Vorgeschlagene Parzellengrenze
- Trafostation (dreiseitige Grenzbebauung zwingend)
- gr = fr Geh- u. Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises, hier der Nachbarn
- L Leitungsrecht zugunsten der Hessischen Landesbahn

PLANVERFAHREN

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

Michelstadt, den 10. März 1977

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 16. Nov. 1976
Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 10. März 1977 — Der Magistrat — Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beerfelden hat in ihrer Sitzung am 16. 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 von 3. Dez. 1976 bis 10. Jan. 1977. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 25. Nov. 1976 durch Dermstädter Echo / Odenwälder Heimatzeitung ortsüblich bekanntgemacht.
Beerfelden, den 10. März 1977 — Der Magistrat — Bürgermeister — 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 den Einsendern am 14. Feb. 1977 schriftlich mitgeteilt.
Beerfelden, den 10. März 1977 — Der Magistrat — Bürgermeister

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 10 HBO und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am
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 genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HGO vom 23.5.1972 bis 23.6.1972 öffentlich ausgelegen. Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung wurden am 20.5.1972 durch DE u. O.N.E. ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist somit am 28.6.1972 rechtsverbindlich geworden.
Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 28.6.1972 — Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

BIRKENHÖHE TEIL II

Genehmigt
mit Vfg. vom 21. April 1977
Az. VI3-61 d 04/01
Darmstadt, den 21. April 1977
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

DER STADT Beerfelden

12-18.9

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN :
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL. GR. 97,5 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. BR	DATUM 29.10.1976