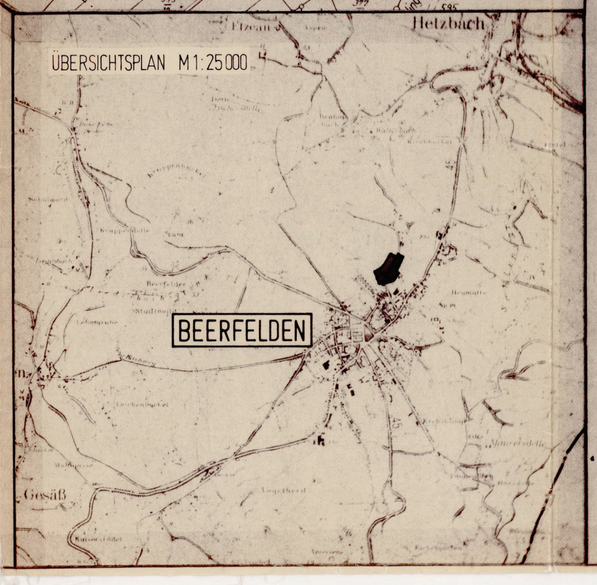

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenze
- z.B. 41 — Flurstück Nr.
- z.B. 2910 — Polygonpunkt
- unterirdische Hauptversorgungsleitung : Fernkabel der HEAG

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBauG
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, § 16 (5) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BBauG
- Oberbaubare Grundstücksflächen, § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BBauG
- Firstrichtung
- Fläche für Nebenanlagen hier: Garagen, § 9 (1) 4. BBauG
- Parzellengrenze als Vorschlag
- Gebietsbezeichnung
- Sichtdreieck an Straßenmündungen § 9 (1) 10. BBauG
- Fläche für Abgrabungen § 9 (1) 26. BBauG
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern § 9 (1) 25. a) BBauG -Standortvorschlag-
- Fläche für Pflanzbindung und -erhaltung § 9 (1) 25. b) BBauG -Standort verbindlich-
- Trafostation
- Schutzzone der Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: Z	GRZ	GFZ	Bauweise § 9 (1) 2. BBauG	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung von 15. Sept. 1977 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
4.1	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	1	0,3	0,4	o	Gem. § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
4.2		2	0,3	0,5	o	Gem. § 4 (4) BauNVO sind in diesen Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BBauG

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

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

1.1.3 Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Wohngeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, talseits der Straße nicht mehr als 0,10 m unter und bergseits der Straße nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßenmitte bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.

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

1.1.5 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Trafostationen sind ohne Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO durch Grenzbebauung zwingend auf der rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen.

1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4. BBauG

1.2.1 Garagen mit einer Länge bis zu 7 m und einer Höhe bis 2,50 m sind an der im Plan festgesetzten Stelle in der Regel unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle (abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO bzw. Anordnung der Garage im Bauwich gem. § 7 (5) HBO), 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.

1.2.2 Garagen im Erd-, bzw. Sockelgeschoß der baulichen Anlagen sind - sofern Belange der Verkehrssicherheit und gestalterische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen - zulässig.

1.2.3 Es dürfen mit Genehmigung des Kreisbauamtes statt Garagen Stellplätze errichtet werden.

1.3.0 Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 10 BBauG

1.3.1 Sichtdreiecke an Einmündungen von Verkehrsstraßen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Höhe von 1,00 m über Straßenmitte darf nicht überschritten werden. Ihre Nutzung entspricht ansonsten einer nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.

1.4.0 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11. BBauG in Verbindung mit § 9 (2) BBauG

1.4.1 Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhenlage und die Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Stadtbauamt erfragt werden.

1.5.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.5.1 Die in § 23 (5) BauNVO begründete Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - auch außerhalb der überbaubaren Fläche - wird insoweit eingeschränkt, als diese Nebenanlagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen.

1.6.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BBauG

1.6.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (Pflanzgebot für Einzelbäume und Büsche) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten. (Liste der Pflanzarten s. Begründung)

1.6.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang neu zu pflanzen.

1.7.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) Ziffer 26. BBauG

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BBauG

in Verbindung mit § 118 HBO

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, gem. § 118 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gem. § 5 HGO

2.1.0 Dächer

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer, bei versetzten Geschossen auch Pultdächer, mit einer Dachneigung vom 18° bis 38° alter Teilung.
Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 1.1.1) gilt auch für die Hauptfirstrichtung. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig.

2.1.2 Der Ausbau des Dachgeschosses ist im Zusammenhang mit der darunterliegenden Wohnung zulässig.

2.1.3 Drempel sind bis 25 cm zulässig. Entsteht ein Drempel aufgrund eines Fassadenversatzes, so darf er eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, soweit kein Vollgeschoß nach § 2 (4) HBO entsteht.

2.1.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge und bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Firstlinie gestattet.

2.1.5 Freistehende Garagen und Sammelgaragen sind flach (max. 3 °) abzudecken.

2.2.0 Farbige Kunststoffe und Verglasungen

2.2.1 Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Wohngebäuden und Garagen - mit Ausnahme der Fenster- und Türflächen - sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile, z.B. für Regenschutz-, Windschutz- und Sonnendächer und Balkonbrüstungen nicht gestattet.

2.3.0 Einfriedigungen

2.3.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig

a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchbepflanzungen
b) Holzzäune (bis max. 0,75 m Höhe)

2.3.2 Massive Grundstückseinfassungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m gestattet, wenn die Bodenverhältnisse und die Hanglage dieses erfordern.

2.3.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune bis 1,00 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.4.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.4.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen.

2.4.2 Ausnahmen sind bei einer Vorgartentiefe von über 6,00 m hinter der 6 m-Linie zulässig.

2.5.0 Mülltonnenabstellplätze

2.5.1 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

2.6.0 Solaranlagen

2.6.1 Solaranlagen sind zulässig, soweit diese sich in die allgemeine Gestaltung des Baugebietes einfügen.

Hinweis

1.0 Außenwände

1.1 Alle für Außenputz vorgesehene Wandflächen sollen spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung verputzt werden.

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES gem. § 9 (7) BBauG

Folgende Grundstücke der Flur 6 V fallen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Walterbachweg":

Flur 6 V, Nr.: 74/2; 74/4; 74/6; 74/7; 75 tlw.; 76 tlw.; 77; 78/1; 79/1; 80/1; 81; 87/9 tlw.; 88 tlw.; 89 tlw.; 234 tlw.; 235 tlw.; 272 tlw.; 323/2; 324/2 tlw.; 325 tlw.; 326 tlw.; 356/2 tlw.

Flur 1, Nr.: 2308 tlw.

Genehmigt
mit Vfg. vom 22. DEZ. 1983
Az. V/3-6 1 d 04/01
Darmstadt, den 22. DEZ. 1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Katasterkarte) im Maßstab 1:1000 in Übereinstimmung nach dem Stande vom 13. Juni 1983 Katasteramt des Odenwaldkreises im Auftrag

Michelstadt, den .....

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 19.9.1983

Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 30. Juni 1983
(Greimer) Bürgermeister -

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BBauG am 2.10.1980 im Bergsträßer Echo, Ausgabe der Heimatzeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Beerfelden, den 30. Juni 1983
(Greimer) Bürgermeister -

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beerfelden hat in ihrer Sitzung am 23.6.1981 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 30. Juni 1983
(Greimer) Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen am 10.8.1981 bis 10.9.1981. Die Stadt hat den Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 30.7.1981 im Bergsträßer Echo, Ausgabe der Heimatzeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Beerfelden, den 30. Juni 1983
(Greimer) Bürgermeister -

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung erhobenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 19.1.1982 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einwendern am 28.1.1982 schriftlich mitgeteilt.

Beerfelden, den 30. Juni 1983
(Greimer) Bürgermeister -

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 19.4.1983

Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 30. Juni 1983
(Greimer) Bürgermeister -

Genehmigungsvermerk:

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 11 BBauG und § 5 HGO am 12. Januar 1984 im Bergsträßer Echo, Ausgabe der Heimatzeitung ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit diesem Tage rechtsverbindlich.

Der Magistrat der Stadt
Beerfelden, den 12. Jan. 1984
(Greimer) Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN
(GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT VOLKER W. GÜRTLER, GROSS GERAU)

DER STADT

Beerfelden

WALTERBACHWEG

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

1,66 ha

BL. GR. 96 x 60 cm

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

M. 1:1000 GZ. KRI DATUM