

# BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "HINTER DER OBERSTRASSE/ BRÜCKELÄCKER", 3. ÄNDERUNG

FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN HOTELS SANDHAS

## Textliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013), die Planzeichenverordnung (PlanZV), die Hessische Bauordnung (HBO) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung herangezogen.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung „Hinter der Oberstraße, Brückeläcker“, in Lorsch zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit der BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO können gemäß § 4 (3) BauNVO die unter 1. – 3. aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die unter 4. und 5. des § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die **GRZ** und die **GFZ** festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 0,9 zulässig, dies gilt ausschließlich für begrünte Tiefgaragen.

Die **Höhe baulicher Anlagen** gem. § 16 (2), (4) und § 18 (1) BauNVO wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhen (TWH 1 + TWH 2) mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Werten festgesetzt. Der angegebene Bezugspunkt (+/-0,00 m) ist gleich Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Kriemhildenstraße in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte in Meter.

Die Angabe in Meter für die **Oberkante Traufwandhöhe 1** bezieht sich auf den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und oberem Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) oberhalb des Vollgeschosses unterhalb des obersten Geschosses.

Die Angabe in Meter für die **Oberkante Traufwandhöhe 2** bezieht sich auf die Hauptdachfläche des obersten Geschosses bei geneigten Dächern und wird fixiert durch den Schnittpunkt der äußeren Vorderkante Außenwand mit den Oberkanten der Tragkonstruktionen der Dachflächen. Bei Flachdächern ist die TWH 2 durch die Oberkante der Tragkonstruktion des Flachdaches fixiert. Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 (5) BauNVO für Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt, die Bereiche sind mittels Planzeichen abgegrenzt. Gemäß § 16 (6) BauNVO werden untergeordnete Aufbauten über Dach (Technikaufbauten z.B. Überfahrt Flurhulanlage), die in ihrer Gesamtheit eine Fläche von maximal 10% der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und die maximal zulässige Traufwandhöhe 2 um nicht mehr als 1,50 m überschreiten, zugelassen.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die Bauweise ist gemäß § 22 (4) BauNVO als eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Ausdehnung der oberirdischen Gebäude darf an der vorderen Grundstücksgrenze jeweils 24 m betragen, sofern andere Vorschriften nicht entgegenstehen. Die im Planteil dargestellten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO nur durch die Lüftungsschächte der Tiefgarage geringfügig überschritten werden, wenn diese im Einzelnen mindestens 2 m von Nachbargrenzen entfernt bleiben.

#### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze, sonstige Nebenanlagen sowie die Zufahrt zur Tiefgarage nur in der dafür festgesetzten Fläche zulässig, Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

#### 5. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Breite der Zufahrten entlang der Kriemhildenstraße zu den Stellplätzen darf im einzelnen 6 m, die Zufahrt zur Tiefgarage darf 7 m nicht überschreiten, wobei die Summe aller Zufahrten (inclusive aller direkt angefahrenen oberirdischen Stellplätze) maximal 30 m betragen darf. Die Zufahrten sind so anzuordnen, dass von den östlich des Flurstücks entlang der Kriemhildenstraße bestehenden öffentlichen Stellplätzen mindestens 6 Stück Bestand haben und die dargestellten Bäume bestehen bleiben.

#### 6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Neueinrichtung von oberirdischen Leitungen (Freileitungen) zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig, Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

**Lärmpegelbereiche:** Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", November 1989, auszubilden.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

**Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:** Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, die Fenster ausschließlich an der straßenseitigen Ostfassade besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

### 8. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die nichtüberbauten Flächen sind zu begrünen, auch die Tiefgarage ist zu begrünen. Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, zusätzlich zu den gemäß Stellplatzsatzung zu pflanzenden Bäumen, mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung mit Bäumen auf privaten Flächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

### Pflanzlisten

#### Liste 1: Bäume, Wuchsklasse I

alle regionale Obstbaumsorten (Hochstamm-Sorten) bei Birnen z. B. Gebmösler, Champagner Bräunle, Alexander Lukas bei Äpfeln z. B. Boskoop, Brettscher, Gewürzäpfel, Bitterfelsen, Speierling

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche		

#### Liste 2: Bäume, Wuchsklasse II

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Salix aurantia	Ohr-Weide
Alnus glutinosa	Schwarzerie	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus ornus	Blumenesche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus padus	Traubenkirsche		

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81 (1) Nr. 1 HBO

Zulässig sind folgende Dachformen: Flachdach, Zelt- oder Walmdach, wobei Schopfwalm- und Fußwalmdächer ausgeschlossen sind. Zulässige Dachneigung: 0° – 15°. Dachgauben sind nicht zulässig. Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind reflektierende oder glasierte Materialien nicht zulässig. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss so zu gestalten, dass mindestens 2 gegenüberliegende Fassaden des obersten Geschosses um mindestens 1 m gegenüber den darunterliegenden Fassaden zurückgesetzt werden.

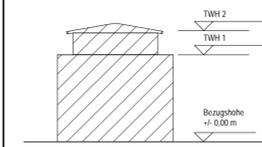
#### C Kennzeichnungen gem. § 9 (5) 1 BauGB

#### 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind

## Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		
	Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
§ 9 (1) 1 BauGB			
§ 4 BauNVO	§ 16 BauNVO	§ 19 BauNVO	§ 20 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet	Taufwandhöhe in m über Bezugshöhe 1.)	GRZ	GFZ
WA	H 1 TWH 1 max. 12 m TWH 2 max. 15 m	0,4 <sup>2,3</sup>	1,4
	H 2 TWH 1 max. 6,5 m TWH 2 max. 9,1 m		

### Erläuterungen



- Die Bezugshöhe +/- 0,00 m ist die Oberkante Straßenbelag der Kriemhildenstraße, gemessen in der Fahrtrichtung, übertragen in rechtswinkel verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte.
- Eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,9 ist ausschließlich für begrünte Tiefgaragen zulässig.

Anhand der vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen sind. Zur Bemessung von Bauwerken, auch Bauwerken zur Versickerung von Regenwasser, sind die in dem der Stadt vorliegenden Gutachten (Ing.-Büro BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt) angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzusetzen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

### D Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

#### 1. Bodendenkmäler

Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren. Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.

#### 2. Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen herzustellen und zu unterhalten. Sofern eine Neubebauung mit Baubeginn bis Ende 2014 erfolgt, ist der Stellplatznachweis auf der Grundlage der am 19.03.13 gültigen Stellplatzsatzung zu führen. Ansonsten ist die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung bindend.

#### 3. Schutz von Versorgungsleitungen

Es ist zu beachten, dass hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse, tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen.

#### 4. Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

## Legende gemäß PlanZV

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

### Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### Sonstige Planzeichen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrt Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)

Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

Abgrenzung der Höhe baulicher Anlagen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### Nachrichtliche Darstellung

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Der Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung "Hinter der Oberstraße/ Brückeläcker" für den Bereich des ehemaligen Hotels Sandhas setzt sich zusammen aus:

- dem Planteil im Maßstab 1:500
- den textlichen Festsetzungen

## Planverfahren

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 27.06.2013

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 01.02.2014

**Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 01.02.2014

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.02.2014 bis 14.03.2014

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 07.02.2014

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 15.05.2014

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lorsch, den 06. Juni 2014



Unterschrift  
Bürgermeister

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 12.06.2014



Unterschrift  
Bürgermeister

## DER MAGISTRAT DER STADT LORSCH

KAISER - WILHELM - PLATZ 1  
64653 LORSCH



## BEBAUUNGSPLAN NR. 6, 3. ÄNDERUNG "HINTER DER OBERSTRASSE/ BRÜCKELÄCKER"

FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN HOTELS SANDHAS M 1:500



## SATZUNG SCHLÜSSELNUMMER 006-31-16-3029-004-06-03

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM  
STÄDTBAU HOCHBAU INNENAUSBAU  
DIPL.-ING. LOTHAR MUNDT  
FRIER ARCHITEXT  
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM / BERGSTRASSE

PLANUNGSSTAND : 02.06.2014  
PLANGRÖSSE : 97,0 cm x 59,4 cm  
GEZEICHNET : AS

PROJEKT S - 321  
BLATT 1