

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Hinter der Oberstraße, Brückeläcker“

für den Bereich des ehemaligen Hotels Sandhas

Stadt Lorsch

Schlüsselnummer: **006-31-16-3029-004-06-03**

INHALTSVERZEICHNIS

I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Übergeordnete Planaussagen
- 1.4 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

2.0 Bestand

- 2.1 Lage des Geltungsbereichs
- 2.2 Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand
- 2.3 Verkehrserschließung

3.0 Planung

- 3.1 Art der baulichen Nutzung, Ausnutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke
- 3.2 Sonstige Festsetzungen und Gestaltung
- 3.3 Private Stellplätze und Garagen
- 3.4 Freiflächen
- 3.5 Umweltverträglichkeit
- 3.6 Nachsorgender Bodenschutz

4.0 Ver- und Entsorgung

- Anlage 1** Luftbild/ Übersicht Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 6 nebst Änderungen
- Anlage 2** Grundplan Bebauungsplan Nr. 6, Rechtskraft 24.02.1976
- Anlage 3** Planungsvorschlag einer möglichen Bebauung, Stand 10.2013
- Anlage 4** Planungsvorschlag Ansichten einer möglichen Bebauung, Stand 10.2013
- Anlage 5** Fotodokumentation
- Anlage 6** Schalltechnische Untersuchung, Büro Gruschka/ Darmstadt, Stand 04.04.2014

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + RECHTSGRUNDLAGEN

I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 umschließt das Gebiet zwischen Nibelungenstraße, Kriemhildenstraße, den Straßen „Waldrandsiedlung“ und „Am Birkengarten“ in Lorsch. Eine 1. sowie 2. Änderung wurde für Teilbereiche dieses Bebauungsplanes bereits durchgeführt (s. Anlage 1).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 bestand früher aus zwei Flurstücken mit unterschiedlichen Festsetzungen, es wurde bisher

- für einen Teil des Flurstücks 808/1 ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, max. II-geschossig, mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,7, einer Traufwandhöhe (TWH) von max. 7 m, einer Firsthöhe von max. 10 m sowie einer Dachneigung von 0° - 35° festgesetzt,
- für den restlichen, größeren (= nördlichen) Teil des Flurstücks 808/1 ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, mit Planeinschrieb „Hotel“, max. IV-geschossig, mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,0, bei einer Dachneigung von 0° festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der städtebaulichen Entwicklung des festgesetzten Geltungsbereichs in Form einer einheitlichen Grundlage entsprochen, um die dort bestehende Bauruine durch moderne Wohnformen ersetzen zu können.

Dementsprechend wird auf dem Flurstück innerhalb des festgesetzten Baufensters eine Bebauung ermöglicht, deren Höhenentwicklung in Anlehnung an den Gebäudebestand sowie die südlich angrenzende Bebauung gestaffelt festgesetzt ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter der Oberstraße, Brückeläcker“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan in allen seinen Festsetzungen.

1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 wurde in der Sitzung der Stadtverordneten am 27.06.2013 gefasst, der Geltungsbereich mit Beschluss am 30.01.2014 erweitert, und am 01.02.2014 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren können aufgestellt werden, wenn folgende Kriterien gemäß § 13a (1) eingehalten werden:

- der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung und / oder einer Nachverdichtung,
- die Größe der Grundflächen, die gemäß § 19 (2) BauNVO festgesetzt werden geringer als 20.000 qm sind,
- wenn der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4), Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären d.h. wenn bei dem Bebauungsplan die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

Durch den Abbruch des ehemaligen „Hotels Sandhas“ mit 4 Vollgeschossen sowie 1 Dachgeschoss und der geplanten Neubebauung mit 3 bis 5 Vollgeschossen erfolgt auf diesem Flurstück eine Nachverdichtung.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.166 qm und liegt damit weit unter der Höchstgrenze von 20.000 qm.

Da der Bebauungsplan auch keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, treffen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB zu.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Zeit vom 10.02.2014 bis einschließlich 14.03.2014 öffentlich ausgelegt, die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.02.2014.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit ab 10.02.2014 bis einschließlich 14.03.2014 aufgefordert.

Nach Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan Nr. 6/ 3. Änderung „Hinter der Oberstraße, Brückeläcker“ gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 15.05.2014 als Satzung beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 12.06.2014 ist die Satzung des Bebauungsplan Nr. 6/ 3. Änderung „Hinter der Oberstraße, Brückeläcker“ rechtsverbindlich und wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus bereitgehalten.

1.3 Übergeordnete Planaussagen

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist für den Geltungsbereich „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lorsch (vorbereitender Bauleitplan, Rechtswirksam 23.01.2007) weist für den Geltungsbereich „Wohnbauflächen“ aus.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Der ca. 3.166 qm große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft das Flurstück Nr. 808/1 sowie einen Teil des Flurstücks 737/4 (Str.), Flur 10 der Gemarkung Lorsch, er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von dem Flurstück 770/1
- im Osten von der Kriemhildenstraße
- im Süden von dem Flurstück 807
- im Westen von den Flurstücken 800/1, 801/3, 801/4, 802/2, 802/3, 803/1 und 803/2.

2.0 BESTAND

2.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Lorsch. Das Gebiet ist bereits bebaut und erschlossen.

2.2 Gegenwärtige Nutzung und Gebäudebestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ist bebaut, das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Das Gebäude wurde als Hotel genutzt, steht jedoch leer und verfällt seit Jahren zusehends.

Die südlich an das Gebäude anschließende Fläche ist als Stellplatzfläche genutzt, deren Oberfläche sowie die der übrigen Flächen des Geltungsbereiches sind weitestgehend versiegelt.

Die vorhandenen Gebäudehöhen des ehemaligen Hotels betragen ca. 13,50 m für die Traufwand sowie ca. 17,25 m für die Oberkante des Dachfirstes. Die südlich des Geltungsbereiches bestehende Bebauung (Kriemhildenstraße Nr. 9) weist eine Traufwandhöhe von ca. 8 m sowie eine Firsthöhe von ca. 10,50 m auf.

2.3 Verkehrserschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Verkehrsflächen neu festzusetzen, das Grundstück ist direkt von der angrenzenden Kriemhildenstraße anfahrbar. Dort befinden sich an der Westseite der Straße öffentliche Stellplätze in Form von Längsparkern, von denen mindestens 6 Stellplätze sowie die im Planteil festgesetzten Bestandsbäume bestehen bleiben müssen.

3.0 PLANUNG

Für das Grundstück des ehemaligen „Hotels Sandhas“ mit zugehörigem Parkplatz gibt es Planungsüberlegungen zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern.

Demnach könnte, nach Abbruch des ehemaligen Hotels, auf dem südlichen Teil des Grundstücks ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen erstellt werden, auf dem nördlichen Teil, im Bereich des ehemaligen Hotelbaus, zwei weitere Gebäude mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen.

Das Konzept wird von der Stadt Lorsch befürwortet, da ein Einfügen in die Umgebung und eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen gesehen wird.

Befürwortet wird die mögliche Bebauung auch deshalb, weil damit der städtebauliche Missstand des seit Jahren leer stehenden und verfallenden Hotelgebäudes an einer der Hauptstraßen im Ort beseitigt werden könnte. Für das bestehende Gebäude hatten sich keine Interessenten, die es als Hotel weiter betreiben oder zu einem Mehrfamilienhaus umnutzen wollten, gefunden.

Das Vorhaben würde mit einer zeitgemäßen Mehrfamilienhausbebauung am Rand dieses Wohngebiets westlich der Kriemhildenstraße einen Übergang von der zweigeschossigen Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung hin zu einer repräsentativen Wohnbebauung in der Nähe des Ortseingangs schaffen. Die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch den Versorgungsbereich an der Nibelungenstraße und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die nahe liegende Bushaltestelle gesichert. Das Wohnungsangebot im Lorsch würde damit bereichert. Auch die weitere erforderliche Infrastruktur ist bezüglich der Versorgung mit Kindergärten und Schulen gegeben.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3.1 Art der baulichen Nutzung, Ausnutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die folgenden Festsetzungen ausgewiesen, die in der Tabelle „Nutzungsschablone“ des Planteils aufgeführt sind.

Grundlage für die Festsetzungen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO. Festgesetzt werden für den Planungsraum:

- die Art der baulichen Nutzung : **WA**
- die Grundflächenzahl **GRZ = 0,4**
- die Geschossflächenzahl **GFZ = 1,4**
- die Höhe H 1 der baulichen Anlagen **max. TWH (Traufwandhöhe) 1 = 12 m, 2 = 15 m**
- die Höhe H 2 der baulichen Anlagen **max. TWH (Traufwandhöhe) 1 = 6,5 m, 2 = 9,1 m**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bereits bestehenden Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei, neben den zulässigen Nutzungen, als Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden können.

Städtebaulich ist in diesem Bereich der Kriemhildenstraße eine Arrondierung der Wohnbebauung gewünscht. Die mit dem Betrieb von Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen möglicherweise einhergehenden Störungen auf das Wohnumfeld sollen vermieden werden, daher werden diese nicht zugelassen. Dafür besser geeignete Flächen in Mischgebieten befinden sich nördlich angrenzend an den Geltungsbereich, in einem Streifen südlich der Nibelungenstraße sowie nördlich der Nibelungenstraße. Dort, in ca. 70 m Entfernung zum Geltungsbereich, besteht zudem bereits eine Tankstelle.

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der Kappungsgrenze GRZ 0,8 (Satz 2) bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist. Diese Festsetzung wird auf der Grundlage des § 19 (4) Satz 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen getroffen, da hier in einem stark versiegeltem Bestandsgebiet geplant wird und durch die Abweichung „mit keinen „...Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens...“ zu rechnen ist. Zurzeit ist das Flurstück nahezu vollflächig versiegelt oder bebaut und würde durch eine Neubebauung eine Entsiegelung großer Flächen erfahren. Dies spiegelt sich deutlich, beispielsweise im Berechnungsnachweis der überbauten Flächen einer projektierten Planung wider, wonach die Grundflächen der Gebäude einschließlich der Flächen für Zufahrten, Stellplätze und dergleichen unterhalb der im Rahmen der gemäß § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz, möglichen GRZ von 0,6 bleiben. Die oben genannte Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 wäre ausschließlich wegen

der Einplanung einer Tiefgarage erforderlich, die jedoch, mit einer ausreichenden Überdeckung versehen, als begrünte und bepflanzte Fläche nutzbar bleiben würde. Als geringfügig kann die Auswirkung der Überschreitung angesehen werden, da der Boden des Flurstücks durch die Maßnahme nicht weiter versiegelt wird und beispielsweise auch Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird 1,4 festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf der Grundlage des § 17 (2) BauNVO getroffen, wonach die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen unter den dort genannten Voraussetzungen überschritten werden können.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgte in Anlehnung an die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere an das bereits seit Jahren dort bestehende Hotelgebäude. Der angeführte exemplarische Bebauungsvorschlag greift diese Kubatur auf, verteilt sie jedoch auf drei Gebäude und lockert die Baumasse auf dem Grundstück damit auf.

Zudem ist die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 1,4 aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle durchaus vertretbar, da das Grundstück durch seine Lage am Kreuzungsbereich von Kriemhilden- und Nibelungenstraße, am Zugang zur Kriemhildenstraße, eine etwas größere, städtische Bebauung verträgt.

Im Hinblick auf den Planungsvorschlag der Bebauung wird eine Überschreitung beispielsweise nur dadurch erforderlich, dass die Staffelgeschosse der Gebäude, allein wegen einer vorgesehenen Überdachung der Dachterrassen, als Vollgeschosse zu werten sind, deren Bruttogeschossflächen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach § 20 (3) Satz 1 BauNVO mitzurechnen sind.

Auch ist es nicht unbedingt notwendig, wegen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder wegen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, grundsätzlich von einer Überdachung der Dachterrassen abzusehen, nur damit das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss zu werten ist und somit nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden muss und eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO dadurch vermieden würde.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da die Höhenentwicklung der Gebäude mit Festsetzungen zu den Traufwandhöhen, der maximal möglichen Dachneigung sowie der Dachform geregelt wird und somit die städtebauliche Einfügung gewährleistet ist. Von einer Festsetzung der Firsthöhen wurde abgesehen.

Die Höhen baulicher Anlagen sind innerhalb des Baugebietes verschieden festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Baufensters wurde die Traufwandhöhe (TWH) 1 auf 12 m, die TWH 2 auf 15 m begrenzt, was, in Verbindung mit der maximal möglichen Dachneigung von 15° eine

Höhenentwicklung der Bebauung in Anlehnung an die Höhen des bestehenden Hotelbaus (mit einer TWH von ca. 13,50 m sowie einer Firsthöhe von ca. 17,25 m) ermöglicht.

Im südlichen Bereich des Baufensters wurde die Traufwandhöhe (TWH) 1 auf 6,50 m, die TWH 2 auf 9,10 m begrenzt, da hier die Höhensituation des südlich angrenzenden Bestandsgebäudes Nr. 9 (mit einer TWH von ca. 8,00 m sowie einer Firsthöhe von ca. 10,50 m) aufgenommen wurde.

Untergeordnete Aufbauten über Dach (Technikaufbauten z.B. Überfahrt Fahrstuhlanlage), 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, werden zugelassen.

Die Bauweise wird nicht gemäß der bereits im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sowie der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bauweise als offene ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wäre im ausgewiesenen Baufenster eine Bebauung mit einer Gebäudelänge von maximal 50 m zulässig, was städtebaulich nicht gewünscht ist.

Um an dieser Stelle eine aufgelockere Bebauung zu erhalten, wird abweichende Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind, deren maximale Ausdehnung der oberirdischen Gebäude an der vorderen Grundstücksgrenze jeweils 24 m betragen darf, sofern andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb des Baufensters sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Um sicher zu stellen, dass Stellplätze, sonstige Nebenanlagen und die Zufahrt zur Tiefgarage nur im Bereich östlich des Baufensters, d. h. zwischen Bebauung und Kriemhildenstraße, angeordnet werden, erfolgt hier eine Flächenausweisung gemäß § 9 (1) 4 BauGB als Fläche für Stellplätze.

3.2 Sonstige Festsetzungen und Gestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gestaltungsfestsetzungen im Wesentlichen zur Gewährleistung des gestalterischen Einfügens nach Hessischer Bauordnung (HBO) oder Hessischem Nachbarrecht getroffen.

Als Dachform finden sich im Planungsraum und in der näheren Umgebung überwiegend Satteldächer. Wegen der Grundrissgestaltung und besseren Nutzbarkeit der Dachgeschosse einer möglichen Neubebauung wurden für den Geltungsbereich Flachdächer, Zeltdächer oder Walmdächer zugelassen, wobei Schopfwalm- oder Fußwalmdächer ausgeschlossen sind.

Die Dachneigung kann zwischen 0° und 15° liegen, für die Eindeckung der Gebäudedächer sind reflektierende oder glasierte Materialien nicht zulässig. Dachgauben werden nicht zugelassen.

3.3 Private Stellplätze und Tiefgarage

Die notwendigen Stellplatzflächen sind auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch zu berechnen und nachzuweisen; hierzu ist die am 19.03.2013 gültige Stellplatzsatzung zugrunde zu legen, sofern eine Neubebauung mit Baubeginn bis Ende 2014 erfolgt. Ansonsten ist die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung bindend.

Zulässig sind Garagen oder Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Stellplätze nur in der dafür festgesetzten Fläche.

Vorgeschlagen wird, die privaten Stellplätze überwiegend in der unter dem Flurstück liegenden Tiefgarage unterzubringen, einzelne Stellplätze sind oberirdisch im Bereich der Vorgärten möglich.

Der Anschluss des allgemeinen Wohngebietes an die Kriemhildenstraße wurde vorab geprüft und diskutiert, entsprechend die Zufahrten zu einzelnen privaten Stellplätzen bzw. Tiefgarage mit maximal möglichen Einzelbreiten sowie einer nicht zu überschreitenden Gesamtbreite reglementiert. Städtebaulich wichtig ist dabei u. a., dass möglichst viele, der dort entlang der Kriemhildenstraße bestehenden öffentlichen Stellplätze erhalten bleiben können, ebenso wie 4 Bäume.

Die Haupterschließung des Flurstücks erfolgt von der Kriemhildenstraße, wobei für die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen eine Einzelbreite von maximal 6 m, für die Zufahrt zur Tiefgarage von maximal 7 m festgelegt ist und die Summe aller Zufahrten (inclusive aller direkt angefahrenen oberirdischen Stellplätze) maximal 30 m betragen darf.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob die Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage maßlich auf dem Grundstück fixiert werden soll. Davon wurde jedoch abgesehen, da dies einer flexiblen Nutzung des Flurstücks durch verschiedene Bebauungsvarianten widersprechen würde.

Für die Zufahrt zur möglichen Tiefgarage wird daher kein Einfahrtbereich mittels Planzeichen ausgewiesen, die Zufahrt sollte jedoch nicht direkt an der nördlichen oder der südlichen Grenze des Geltungsbereiches erfolgen, um eine Störung der Nachbarschaft möglichst zu verringern und dadurch deren Belange zu schützen.

3.4 Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf dem privaten Flurstück zurzeit wenige Bäume und vereinzelte Gehölzbestände, die Flächen sind nahezu vollflächig versiegelt. Im Bereich des öffentlichen Flurstücks der Straße befinden sich im Bereich der öffentlichen Stellplätze vier Bäume, die zu erhalten und daher im Planteil entsprechend als Bestand festgesetzt sind.

Die Freiflächengestaltung einer möglichen Bebauung ist in Anlage 3 exemplarisch dargestellt. Geplant sind hier eine Entsiegelung der Flächen und eine Begrünung der verbleibenden Freiflächen an den Gebäuden, wobei auch die Fläche auf der unterirdisch angelegten Tiefgarage weitestgehend zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten ist. Zudem ist je angefangene 900 m² Grundstücksfläche, zusätzlich zu den gemäß Stellplatzsatzung zu pflanzenden Bäumen, mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3.5 Umweltverträglichkeit

Durch die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan für diesen Bereich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt zu erwarten, es treffen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu (beschleunigtes Verfahren). Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Mittels der bereits getroffenen Festsetzungen wird im Geltungsbereich den Erfordernissen des Klimaschutzes durch verschiedene Maßnahmen Rechnung getragen. Beispielsweise sind kompakte Baukörper vorgesehen, und durch die zulässige Gebäudehöhe, die Anordnung des Baufensters und die dadurch bedingte Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück besteht für die gesamten Westfassaden Verschattungsfreiheit. Durch die getroffenen

Festsetzungen hinsichtlich der Begrenzung der Überbaubarkeit des Grundstücks und damit der Versiegelung der Flächen, sowie der Mindestqualität der Begrünung wird ebenfalls den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Ferner wird durch die Nachnutzung eines bebauten Grundstücks (B-Plan der Innenentwicklung) neuer Flächenverbrauch vermieden.

Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Vogelschutz- und FFH-Gebiete) werden von der Planung nicht berührt.

3.6 Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben.

4.0 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Geltungsbereiches wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht geändert. Die Flächen des Plangebietes sind bereits erschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Anbindung an bestehende Versorgungsleitungen der örtlichen Versorger ist grundsätzlich möglich, die Versorgung mit Medien ist gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet. Da das Flurstück des Geltungsbereiches zu klein ist und die Flächen rundum bereits seit Jahren bebaut sind, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen schlecht zu realisieren und wurde daher nicht festgesetzt.

Luftbild

Übersicht Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 6 nebst Änderungen

Anlage 1



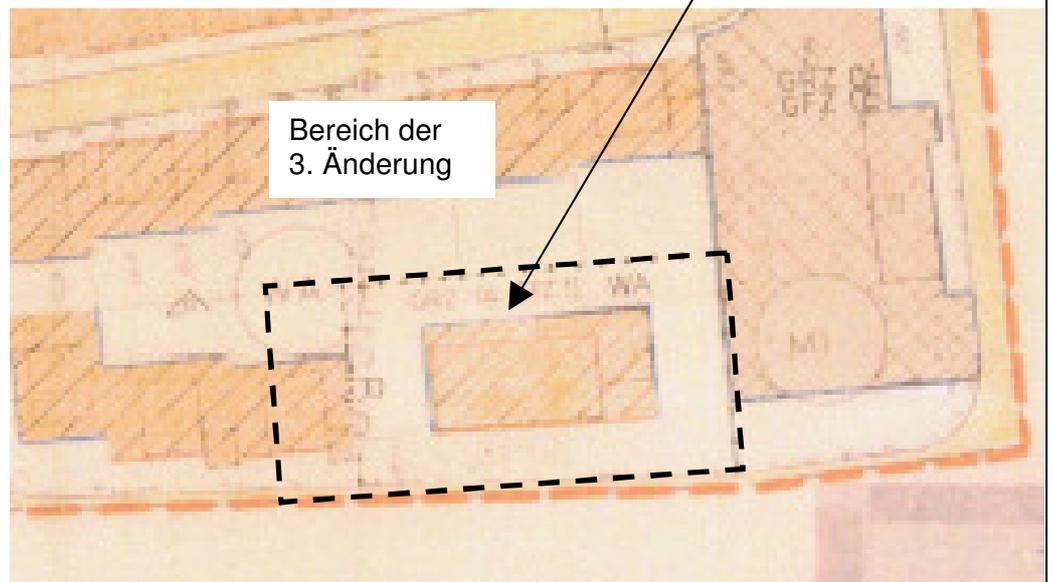
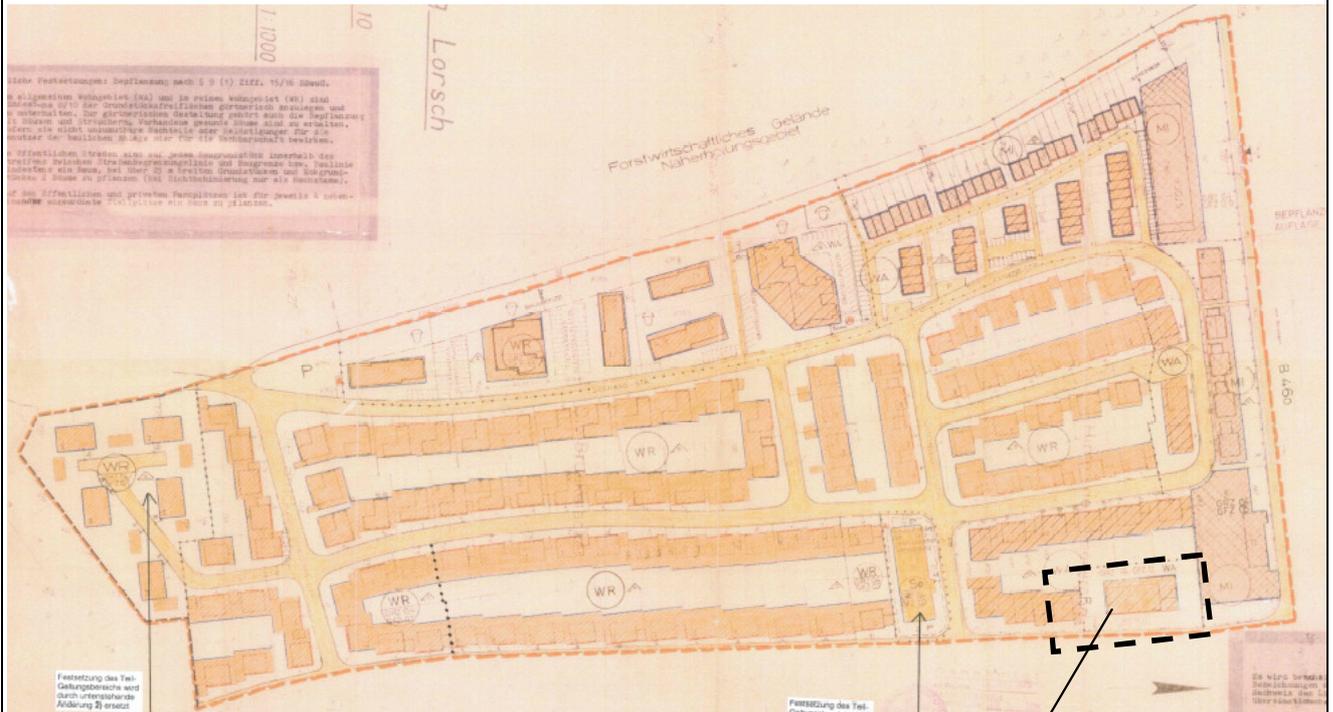
Legende:

-  Gesamtgeltungsbereich/ Rechtskraft 24.02.1976
-  Bereich der 3. Änderung

Grundplan

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6
Rechtskraft 24.02.1976

Anlage 2



Vorschlag einer möglichen Bebauung des Flurstücks 808/1

Anlage 3



Vorschlag

Ansichten einer möglichen Bebauung des
Flurstücks 808/1

Anlage 4



Nord-Ost-Ansicht, von der Kriemhildenstraße aus



Haus 3 Süd-Ost-Ansicht



Haus 1 Nord-West-Ansicht

Fotodokumentation

Anlage 5



Flurstücksgrenze
Ost
Blick in nördliche
Richtung



Ostfassade des
Bestands-
gebäudes
mit Bewuchs
nahe Fassade

Fotodokumentation

Anlage 5



asphaltierter
Stellplatzbereich
südlich des
Bestands-
gebäudes

Blick in westliche
Richtung, von der
Kriemhilden-
straße aus



asphaltierter
Stellplatzbereich
südlich des
Bestands-
gebäudes

Blick Richtung
westliche Grenze
(Mauer)

Fotodokumentation

Anlage 5



asphaltierter
Stellplatzbereich
südlich des
Bestands-
gebäudes

Blick auf Süd-
West-Ecke des
Flurstücks



links:

asphaltierter
Stellplatzbereich
westlich des
Bestands-
gebäudes

Blick in nördliche
Richtung bis
Grenzmauer

rechts:

asphaltierter
Stellplatzbereich
westlich des
Bestands-
gebäudes

Blick in südliche
Richtung

Fotodokumentation

Anlage 5



asphaltierter
Stellplatzbereich
nördlich des
Bestands-
gebäudes
Blick in östliche
Richtung



asphaltierter
Stellplatzbereich
nördlich des
Bestands-
gebäudes
Blick in westliche
Richtung

Anlage 6

Schalltechnische Untersuchung

**Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH,
Darmstadt**

Stand 04.04.2014



SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Bebauungsplan Nr. 6 "Hinter der Oberstraße, Brückeläcker", 3. Änderung

Stadt Lorsch

AUFTRAGGEBER:

Magistrat der Stadt Lorsch
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
64653 Lorsch

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 14-2507

04.04.2014

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Heinrich-Delp-Straße 106 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de

Inhalt

- 0 Zusammenfassung**
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2 Grundlagen**
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4 Vorgehensweise**
- 5 Ausgangsdaten**
- 6 Ergebnisse**

Anhang

0 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zu Verkehrslärmeinwirkungen durch die Kriemhildenstraße auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hinter der Oberstraße, Brückeläcker", 3. Änderung, Stadt Lorsch, führt zu folgenden Ergebnissen:

0.1 Beurteilung

Im **Tag- und Nachtzeitraum** werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet innerhalb der Baugrenze die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete im Westen eingehalten, im Osten um maximal 5 dB(A) überschritten. Damit liegen die Überschreitungen innerhalb des in **Kap. 3.1** erläuterten Abwägungsspielraumes von 5 dB(A). Insbesondere die nach Westen hin orientierten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Gärten) sind ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt.

Die oben beschriebenen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind typisch für innerstädtische Situationen. Die bestehende Wohnbebauung entlang der Kriemhildenstraße wird aufgrund der stellenweise noch geringeren Abstände zur Straße z. T. mit noch höheren Lärmimmissionen wie das Plangebiet beaufschlagt.

0.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche werden in **Kap. 6.2** verschiedene Schallschutzkonzepte diskutiert.

Da beim geplanten Vorhaben im Westen des Plangebietes ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen und die im Osten des Plangebietes auftretenden Orientierungswertüberschreitungen innerhalb des in **Kap. 3.1** erläuterten Abwägungsspielraumes von 5 dB(A) liegen, kann an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. **Kap. 0.3**).

0.3 Passiver Schallschutz Lärmpegelbereiche

Das Plangebiet liegt nach DIN 4109 /4/ in den Lärmpegelbereichen II und III. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /4/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /5/ mindestens die Schallschutzklasse 2. Dies gilt auch für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die Fenster ausschließlich an der straßenseitigen Ostfassade besitzen, werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen empfohlen. Dies gilt auch für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6, "Hinter der Oberstraße, Brückeläcker", der Stadt Lorsch umschließt das Gebiet zwischen Nibelungenstraße, Kriemhildenstraße, den Straßen "Waldrandsiedlung" und "Am Birkengarten". Eine 1. sowie 2. Änderung wurde für Teilbereiche dieses Bebauungsplanes bereits durchgeführt. Mit der hier zu beurteilenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der städtebaulichen Entwicklung des festgesetzten Geltungsbereichs in Form einer einheitlichen Grundlage entsprochen, um die dort bestehende Bauruine durch moderne Wohnformen ersetzen zu können (s. **Abb. 1** im Anhang).

Als Art der baulichen Nutzung soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Lorsch westlich der Kriemhildenstraße. Das Gebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ist bebaut. Das Gebäude wurde als Hotel genutzt, steht jedoch leer und verfällt seit Jahren. Die südlich an das Gebäude anschließende Fläche ist als Stellplatzfläche genutzt, deren Oberfläche sowie die der übrigen Flächen des Geltungsbereiches sind weitestgehend versiegelt.

Durch die östlich verlaufende Kriemhildenstraße kommt es zu Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet.

Die Details der örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Kriemhildenstraße auf das Plangebiet gemäß DIN 18005 /1/ prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sollen die Grundlagen für die Bemessung geeigneter passiver Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 /4/ angegeben werden. Grundsätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen sollen diskutiert werden.

2 **Grundlagen**

- /1/ DIN 18005-1, 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
DIN 18005-1 Beiblatt 1, 1987-05, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

- /2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)

- /3/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90

- /4/ DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, November 1989

- /5/ VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987.

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

3.1 Verkehrslärmeinwirkungen

Zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen sind gemäß DIN 18005 /1/ den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen die in **Tab. 3.1** dargestellten **Orientierungswerte** zuzuordnen. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor den Gebäuden, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Tab. 3.1: Orientierungswerte für Verkehr nach DIN 18005 /1/

Gebietsnutzung	Orientierungswerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55

Die DIN 18005 /1/ gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Zur Bedeutung der Orientierungswerte seien noch beispielhaft folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert:

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):

Da die Werte der DIN 18005 /1/ lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):

Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrslärm schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):

Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 /1/ sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.

3.2 Passiver Schallschutz

Bei hohen Außenlärmbelastungen sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume i. S. von Kap. 4.1 der DIN 4109 /4/ zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vorzusehen.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/

Als Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis gegen Außenlärm dienen die Lärmpegelbereiche in **Tab. 3.2** (entspricht Tab. 8 der DIN 4109 /4/). Anhand der Lärmpegelbereiche können bei der Gebäudeplanung in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden. Die Lärmpegelbereiche werden gemäß DIN 4109 /4/ aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln tags abgeleitet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109 /4/ aus den Beurteilungspegeln tags zu berechnen (bei Linienschallquellen, z. B. Straßen, zusätzlich Addition von 3 dB(A)). Die maßgeblichen Außenlärmpegel dürfen daher nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /1/ verglichen werden.

Tab 3.2: (= Tab. 8 der DIN 4109 /4/)
 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
	Raumarten				
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

- ¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ausreichende Belüftungen von Wohn- und Schlafräumen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Aufenthaltsräume ausreichend mit Außenluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen der Fenster. In Schlafräumen, bei denen ein nächtliches Öffnen der zum Schallschutz geschlossenen Fenster nicht zumutbar ist, kann die ausreichende Frischluftzufuhr durch zusätzliche, schalldämmende Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Über die Notwendigkeit des Einsatzes solcher Fensterlüftungssysteme macht die VDI 2719 /5/ folgende Aussage:

"Da Fenster in Spaltlüftung nur ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von ca. 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nur bei einem A-bewerteten Außengeräuschpegel $L_m \leq 50$ dB für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei höherem Außengeräuschpegel ist eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen.... Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung benutzt werden."

4 Vorgehensweise

Vom Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage des digitalen Katasterplanes und des städtebaulichen Entwurfs sowie einer Ortsbesichtigung ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN Vs. 7.3).

Die Emissionspegel der Kriemhildenstraße werden im nachfolgenden Kapitel berechnet.

Mittels richtlinienkonformer Ausbreitungsrechnungen, die im Sinne einer Prognose von einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversions-Situation sowie von freier Schallausbreitung ausgehen, werden flächenhaft im Plangebiet die Beurteilungspegel "Straße" prognostiziert (Immissionshöhe exemplarisch 4 m, Rasterweite 5 m * 5 m).

Aus den Beurteilungspegeln des Straßenverkehrs tags werden entsprechend **Kap. 3.2** gemäß DIN 4109 /4/ durch Addition von 3 dB(A) die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt. Anhand Tab. 8 der DIN 4109 /4/ werden die maßgeblichen Außenlärmpegel in 5-dB(A)-Klassen unterteilt und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet (s. **Tab. 3.2**). Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis gegen Außenlärm schutzbedürftiger Aufenthaltsräume.

Es wird weiterhin geprüft, ob die Nachtpegel über 50 dB(A) liegen und somit gemäß VDI 2719 /5/ in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich sind.

5 Ausgangsdaten

Die Emissionspegel der Kriemhildenstraße werden in **Tab. 5.1** gemäß RLS-90 /3/ auf der Grundlage von Verkehrszählungen zwischen Januar und März 2014 der Stadt Lorsch berechnet. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird bis zum Prognosejahr 2025 von einer allgemeinen Verkehrszunahme um 1 % pro Jahr ausgegangen (Faktor $(1 + 0,01)^{11}$).

Tab. 5.1: Verkehrsmengen und Emissionspegel der Kriemhildenstraße

Straße	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	DTV Kfz/24h	M_T Kfz/h	M_N Kfz/h	p_T %	p_N %	v_Pkw km/h	v_Lkw km/h	D_StrO dB(A)	Steigg %	L_m,E,T dB(A)	L_m,E,N dB(A)
Kriemhildenstraße:	$0,06 \cdot DTV$ $0,011 \cdot DTV$										
Zählung 2014	4.106	246	45	2,0	0,6	40	40	0	< 5 %	55,0	46,6
Prognose 2025	4.581	275	50	2,0	0,6	40	40	0	< 5 %	55,5	47,1

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11 $L_{m,E} = L_m(25) + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

Die Aufteilung der DTV-Werte auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt entsprechend den einschlägigen Faktoren für Gemeindestraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /3/.

Die unter Berücksichtigung des zulässigen Gesamtgewichtes von max. 3,5 t auf der sicheren Seite abgeschätzten prozentualen Lkw-Anteile werden unter Beachtung des Verhältnisses der einschlägigen Anhaltswerte für Gemeindestraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /3/ auf den Tag- und Nachtzeitraum aufgeteilt.

Die Emissionspegel "Prognose 2025" aus **Tab. 5.1** werden den in **Abb. 1** im Anhang dargestellten Linienschallquellen der Kriemhildenstraße im Rechenmodell zugeordnet.

Die Emissionspegel in **Tab. 5.1** sind Eingangswerte für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /1/ verglichen werden.

6 Ergebnisse

Die schalltechnische Untersuchung zu Verkehrslärmeinwirkungen durch die Kriemhildenstraße auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hinter der Oberstraße, Brückeläcker", 3. Änderung, Stadt Lorsch, führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen. Die Schallausbreitungsrechnungen wurden im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der bestehenden und geplanten Gebäude durchgeführt. Durch die vorgesehene Bebauung wird zukünftig insbesondere der Westen des Plangebietes zusätzlich abgeschirmt werden.

6.1 Beurteilung

Im **Tagzeitraum** wird gemäß **Abb. 1** im Anhang im Plangebiet innerhalb der Baugrenze der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) im Westen eingehalten, im Osten um maximal 4 dB(A) überschritten. Damit liegen die Überschreitungen innerhalb des in **Kap. 3.1** erläuterten Abwägungsspielraumes von 5 dB(A). Insbesondere die nach Westen hin orientierten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Gärten) sind ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt.

Im **Nachtzeitraum** wird gemäß **Abb. 2** im Anhang im Plangebiet innerhalb der Baugrenze der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) im Westen eingehalten, im Osten um maximal 5 dB(A) überschritten. Damit liegen auch nachts die Überschreitungen innerhalb des in **Kap. 3.1** erläuterten Abwägungsspielraumes von 5 dB(A).

Die oben beschriebenen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind typisch für innerstädtische Situationen. Die bestehende Wohnbebauung entlang der Kriemhildenstraße wird aufgrund der stellenweise noch geringeren Abstände zur Straße z. T. mit noch höheren Lärmimmissionen wie das Plangebiet beaufschlagt.

6.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

Zur Konfliktbewältigung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

§ **Maßnahmen an der Quelle**

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Kriemhildenstraße von 40 km/h auf 30 km/h würde lediglich eine nicht wahrnehmbare Pegelminderung um $\leq 1,1$ dB(A) bewirken.

§ **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der erforderlichen Zufahrten zu den Stellplätzen entlang der Kriemhildenstraße kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben mit Lärmschutzwänden/-wällen nicht auf die Straßenverkehrslärmeinwirkungen reagiert werden.

§ **Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)**

Eine differenzierte Baugebietsausweisung (z. B. eine immissionsunempfindlichere Mischgebietenutzung entlang der Straße) widerspricht dem Planungsziel "Wohnen". Somit kann hierdurch im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden.

§ **Einhalten von Mindestabständen**

Aufgrund der geringen Plangebietstiefe können größere Abstände der geplanten Wohnbauung zur Kriemhildenstraße nicht realisiert werden.

§ **Gebäudestellung**

Zur Ausnutzung der Eigenabschirmung der Gebäude können Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Gärten) bevorzugt auf die von der Kriemhildenstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

§ **Grundrissorientierung**

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können bevorzugt auf die von der Kriemhildenstraße abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

§ **Wintergärten**

Zusätzliche Terrassen oder Balkone an den Ostfassaden können als geschlossene Wintergärten ausgeführt werden.

Da beim geplanten Vorhaben im Westen des Plangebietes ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen und die im Osten des Plangebietes auftretenden Orientierungswertüberschreitungen innerhalb des in **Kap. 3.1** erläuterten Abwägungsspielraumes von 5 dB(A) liegen, kann an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. **Kap. 6.3**).

6.3 Passiver Schallschutz

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 /4/ sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben.

Lärmpegelbereiche

Gemäß **Abb. 3** im Anhang liegt das Plangebiet nach DIN 4109 /4/ in den Lärmpegelbereichen II und III. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /4/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /5/ mindestens die Schallschutzklasse 2.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 /4/ gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /6/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich III -> Fenster-Schallschutzklasse 2). Dies gilt auch für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /5/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Da gemäß **Abb. 2** im Anhang an der östlichen Baugrenze der Nachtwert von 50 dB(A) erreicht bzw. nur gering um bis zu ca. 1 dB(A) unterschritten ist, werden für Schlaf- und Kinderzimmer, die Fenster ausschließlich an der straßenseitigen Ostfassade besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen empfohlen. Dies gilt auch für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.



Dr. Frank Schaffner

Anhang



Pegelwerte
in dB(A)

	≤ 45
	$45 < \leq 50$
	$50 < \leq 55$
	$55 < \leq 60$
	$60 < \leq 65$
	$65 <$

Zeichenerklärung

- Emissionslinie
- Geltungsbereich

Abgreifmaßstab

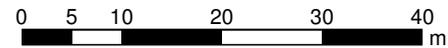


Abb. 1
Beurteilungspegel "Straße" tags
Immissionshöhe 4 m üG



Pegelwerte
in dB(A)

≤ 45	Green
45 <	Light Green
50 <	Yellow
55 <	Orange
60 <	Blue
65 <	Red

Zeichenerklärung

- Emissionslinie
- █ Geltungsbereich

Abgreifmaßstab

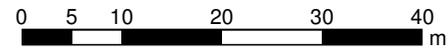


Abb. 2
Beurteilungspegel "Straße" nachts
Immissionshöhe 4 m üG



**Textliche Festsetzungen + Rechtsgrundlagen
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Hinter der Oberstraße, Brückeläcker“
für den Bereich des ehemaligen Hotels Sandhas
Stadt Lorsch**

Schlüsselnummer: **006-31-16-3029-004-06-03**

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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 Fahrbahnmitte, 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 Fahrstuhlanlage), 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 schallgedämmter 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 m² 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**

alte regionale Obstbaumsorten (Hochstamm-Sorten)

bei Birnen z. B.: Gelbmöstler, Champagner Bratbirne, Alexander Lukas

bei Äpfeln z. B.: Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Bittenfelder, 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 auretaria	Ohr-Weide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	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**

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 Plangeltungsbereiches 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.