Stadt Lorsch

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 VIb "Im Ortskern"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Lorsch, Flur 1, Flurstücke Nr. 24/2, 27/1, 29/6, 30/10 und 34/5.

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 VI b „Im Ortskern". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

Allgemeines Wohngebiet (Gebiet 2 - 4)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO können nicht zugelassen werden.

Besonderes Wohngebiet (Gebiet 5 - 8)

Zulässig sind Einrichtungen nach § 4a (2) BauNVO mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Spielhallen und Tankstellen. Entsprechend § 4a (4) BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Im besonderen Wohngebiet ist bei 3 Vollgeschossen ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum nicht zulässig.

Nebenanlagen wie Werkstätten und Lagerräume (§ 14 BauNVO) sowie Garagen dürfen nur in der überbaubaren Fläche eingeschossig mit einem Satteldach von 30° Dachneigung errichtet werden.

In Verbindung von Nebenanlagen und Hauptgebäude kann ein flachgedecktes, maximal 3 m breites eingeschossiges Gebäude erfolgen.

Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Mindestens 8/10 der nicht überbaubaren Fläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder der Nachbarschaft bewirken.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind entlang der dem Garten zugewandten Außenseite der Nebengebäude hochstämmige Bäume mit großen Kronendurchmessern zu pflanzen. (Je 8 Meter Außenseite 1 Baum).

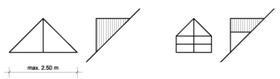
Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist so zu gestalten, dass ein durch Pflanzen begrenzter sichtgeschützter Blockinnenbereich entsteht.

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

Dächer:

Folgende Gaubenformen und -größen sind zulässig:

1. Stehende Gauben



2. Dachreiter mit maximal 1,0 m Auskragung über dem Erdgeschoss

Der Flächenanteil der Gauben an der Gesamtdachfläche darf höchstens ¼ betragen. In der rückwärtigen, gartenzugewandten Dachfläche sind Dacheinschnitte über jeweils max. eine Geschoßhöhe und in einer Breite von max. 4,0 m zulässig.

Vordächer dürfen max. 1,0 m auskragen, Material und Höhe sind den Nachbareinrichtungen anzugleichen.

Eingangshöhe: Die Ladengeschosse sollen ebenerdig zur Oberkante Gehweg anschließen.

Fassadengestaltung: Im gesamten Planungsgebiet soll Putzbau dominieren.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, 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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Bodenschutz / Altflächen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden. Werden bei den Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten, z. B. ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen und die zuständige Behörde zu verständigen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u. a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestim}mungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

4. Energetische Optimierung

Auf die erheblichen CO2- und Energieeinsparpotentiale bei Neubauten wird hingewiesen. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren.

5. Vernässungsgefahr

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um 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. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Lorsch einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen und infolge von Grundwasserschwankungen mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhaben}bezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.

6. Artenschutz

Im Rahmen anstehender Abriss- oder Umbauarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote (§ 42 Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten. Dies gilt insbesondere, falls Gebäude Brut- oder Lebensstätten von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen aufweisen.

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
D	Nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
VERSORGUNG, GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN		
	Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude (Paulusheim)	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG		
	Trafostation	§§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ		
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
ND	Naturdenkmal	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		
D	Kulturdenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplätze	
Ga	Garagen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Gebäude Bestand	
	Vorgeschriebene Firstrichtung	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
	nachrichtlich: Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Einfach Stadterneuerung)	

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	First-höhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwand-höhe in m über Bezugspunkt 1)
1	SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	g	I	0,9	0,9	Satteldach 30°	---	---
2	WA	allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o	(II)	0,4	0,8	Satteldach 35° - 45°	---	---
3	WA	allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o	(II)	0,2	0,5	Satteldach 35° - 45°	---	---
4	WA	allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	D	(II)	0,5	1,0	Satteldach 35° - 45°	---	---
5	WB	Bes. Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	g	III	0,6	1,8	Satteldach 35° - 45°	maximal 15,00	mind. 7,00
6	WB	Bes. Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	g	I - III	1,0	2,0	Satteldach 35° - 45°	maximal 15,00	---
6.1	WB	Bes. Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	g 3)	II	1,0	2,0	Sattel-/Pultdach max. 45°	maximal 2) 10,00	maximal 8,50
7	WB	Bes. Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	o	II	0,4	1,0	Satteldach 45°	maximal 9,00	TH ist dem Kulturdenkmal anzupassen
8	WB	Bes. Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	g	(II)	0,6	1,6	Satteldach 35° - 45°	maximal 15,00	mind. 7,00

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2) Der Gebäudefirst muß bei der Dachform "Satteldach" einen Abstand von mind. 3,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufweisen.
Bei einem Pultdach mit First an der nördlichen Nachbarsgrenze (zu Flurstück 27/1) beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,50 m.

3) An der Grenze zu Flurstück 35/16 ist im Bereich der Baulinie ausnahmsweise offene Bauweise unter Beachtung der dann erforderlichen Grenzabstände nach § 6 HBO zulässig.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 26.01.2006

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB — am 26.07.2006

Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB — vom 02.08.2006 bis 02.09.2006

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (3) BauGB mit Anschreiben — vom 26.07.2006

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB — am 19.10.2007

Erneute Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB — vom 29.10.2007 bis 12.11.2007

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit §13 (3) BauGB mit Anschreiben — vom 18.10.2007

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am 20.12.2007

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Lorsch — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

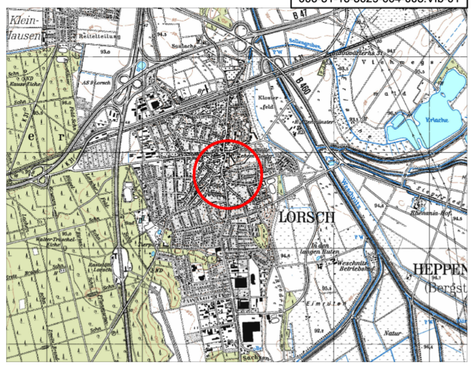
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 05.01.2008

Der Magistrat der Stadt Lorsch — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-16-3029-004-008.VIb-01



Stadt Lorsch

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 VIb "Im Ortskern"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	20.003
Datum:	Dezember 2007	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	BJ/SF	geä.:	--

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7 — 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0 — Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de — http://www.s2ip.de

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7 Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12
64625 Bensheim e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de