

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 § 1 der zweiten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 20. Juni 1960 (II.DVO Hessen/BBauG), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. Nov. 1968 (BauNVO), in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeverord. (HGO) in der Fassung vom 1. Juli 1960.

§ 1

Bauweise

- 1.1 Für das gesamte Misch- Gewerbegebiet und Sonderbaugebiet gilt die geschlossene Bauweise, d.h., die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.
Eine Zustimmung des Nachbarn hierzu ist nicht erforderlich.
- 1.2 Ausnahmen können zugelassen werden, sofern der durch § 25 der HGO geregelte maßgebliche Grenz- bzw. Bauwerksabstand eingehalten wird.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundstücke im Gewerbegebiet dienen gewerblichen Zwecken einschl. in § 8, Abs. 1 - 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen.
- 2.2 Eine Bebauung durch Wohngebäude ausschließlich gewerblich genutzter Gebäude ist unzulässig.
- 2.3 Als Ausnahme können im Gewerbegebiet bis zu zwei Wohnungen je Grundstück zugelassen werden. Die Grundflächenzahl für die Wohnzwecke dienende Bebauung beträgt 0,1; die Geschößflächenzahl 0,2; jedoch nicht mehr als 150 m² Grundfläche bzw. 300 m² Geschößfläche für Wohnzwecke zulässig.

§ 3

Mindestgröße der Grundstücke

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Mischgebiet 800 m², im Gewerbegebiet 1200 m², die geringste Ausdehnung entlang der Strasse 20,0 m. Einzige Ausnahme sind Grundstücke für die Energieversorgung.
- 3.2 Jedes Grundstück muß an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.

§ 4

Anzahl der Vollgeschosse

- 4.1 Von der im Plan festgelegten Zahl der Vollgeschosse sind im Einzelfall Ausnahmen zulässig (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
- 4.2 Zur Bemessung der Geschößzahl bei Hallenbauten mit großen Geschöshöhen werden jeweils 3,50 m Höhe als ein Geschöß angesehen (sinngemäß § 17, Abs. 3 BauNVO).

G e n e h m i g t

mit Vfg. vom 31. Jan. 1978

Az. V/3-61 d 04/01

Darmstadt, den 31. Jan. 1978

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:



[Handwritten signature]

§ 5

Stellung der baulichen Anlagen

- 5.1 Einzelstehende Wohngebäude sind im Gewerbegebiet unzulässig. Dort sind Wohnungen in Verbindung mit Betriebs-, Büro- oder Sozialgebäuden zu errichten.
- 5.2 Bei Grundstücken über 5.000 m² Größe sind Ausnahmen von 5.1. zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß ein Anbau der Wohnungen technisch nicht möglich ist.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Für Hallenbauten ist die Dachform freigestellt; lediglich Pult- und Satteldächer über 15° Dachneigung sind unzulässig.
- 6.2 Die Dachflächen der Gebäude dürfen bei Bebauung der Nachbargrenze nicht zum Nachbargrundstück hin entwässert werden.

§ 7

Gestaltung der Grenzwände

Die gegen die Grundstücksgrenzen freistehenden Wände sind entweder in Sichtbeton, mit Plattenverkleidung in Asbestzement, in verfugtem Klinker- und Kalksandsteinmauerwerk oder verputzt auszuführen. Unverputzte Mauerwerkswände sind unzulässig.

§ 8

Nutzung der Freiflächen

Im Gewerbegebiet sind 6 %, im Mischgebiet 12 % der überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Die Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenze dürfen nur für Pkw-Abstellplätze und Grünanlagen genutzt werden. Für jeweils 4 nebeneinander angeordnete Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen, wobei Sichtdreiecke an den Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen sind. Die Grundstücksfreiflächen in der Hüttenfelder- und der Lagerfeldstraße sind mittels eines 3 m breiten durchgehenden Grünstreifens, angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche, lediglich unterbrochen durch Einfahrten und Eingänge, anzulegen. Heckenbewuchs bis 1 Meter Höhe ist gestattet.

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

Hepperheim, den

21. August 1975

- K a t a s t e r a m t -

Im Auftrage



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Lorsch für das Gewerbegebiet
"Im Lagerfeld" in Flur 17

Von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange wurden zu dem am 11.6.1974 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan-Entwurf für das Gewerbegebiet "Im Lagerfeld" Auflagen gemacht, wonach insbesondere eine stärkere Eingrünung und die Einbeziehung des Geländes des Geflügelzuchtvereins Lorsch (Grundstück Flur 17 Nr. 72/1 und Teilfläche aus Flurstück Nr. 73/1) gefordert wird. In dem überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf sind diese Forderungen berücksichtigt.

Aufgrund der erfolgten Änderung verschiedener Festlegungen und der Erweiterung des Planbereiches ist eine Wiederholung des bisherigen Verfahrens notwendig.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 21,2 ha.

Als bodenordnende Maßnahme ist eine Baulandumlegung nach dem Bundesbaugesetz (Flächenumlegung) vorgesehen.

Für die Erschließung des Baugebietes wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Kanalbau	DM	600.000,--
Wasserversorgung	DM	300.000,--
Straßenbau und Gehwege	DM	1'600.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	80.000,--
Insgesamt etwa	DM	2'580.000,--

=====

Die Art der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:

Im Anschluß an das in Erschließung befindliche Wohnbaugebiet "Im Lagerfeld" ist eine Mischgebietszone ausgewiesen. Daran schließt sich in südlicher Richtung Gewerbegebiet an.

Das Gelände des Vereins für Deutsche Schäferhunde, des Reit- und Fahrvereins sowie des Geflügelzuchtvereins Lorsch wurde als Sondergebiet festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der als nördliche Straßenbegrenzung verlaufenden "Kastanienallee". Die öffentliche Verkehrsfläche ist durchweg auf 10,0 m Breite festgelegt. An der Einmündung der Erschließungsstraßen in die Kastanienallee (Sammelstraße) sind zur Freihaltung der Einmündungen Sichtdreiecke vorgesehen, deren Anpflanzungen und Einfriedigungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten sollen.

An der L 3111 befindet sich 150 m nördlich des erfaßten Baugebietes eine Bushaltestelle. Die Betriebsstruktur wird sich überwiegend aus dem innerörtlichen Gewerbebedarf bilden. Die Mindestgrößen der Baugrundstücke wurden für das Mischgebiet auf 800 qm und das Gewerbegebiet auf 1.200 qm festgesetzt.

Der Zuwachs an Wohneinheiten wird im Endausbau auf ca. 45 WE geschätzt. Es ergibt sich somit ein Einwohnerzuwachs von rd. 150 EW.

Aufgliederung des Bauflächenzuwachses:

Mischgebiet	1,8 ha
Gewerbegebiet	14,5 ha
Sondergebiete	2,5 ha
Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	2,4 ha

Aufgestellt im August 1975