STADT LORSCH - 1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
GEWERBEGEBIET "IN DER DIETERSWIESE"

1.0 Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz, das Hessische Naturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Hessische Wassergesetz (HWG), das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B-Planes aktuellen Fassung herangezogen.
Der Eintrag der Grundstücksgrenzen ist ohne Gewähr.
Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Grundlage BauGB 1998) behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht nachfolgend als Änderung/ Ergänzung unterstrichen oder ~~durchgestrichen~~ als Überarbeitung (Grundlage BauGB 2004) markiert sind.

2.0 Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Die überbaubare Fläche ist durch **Baugrenzen / Baulinien** festgesetzt. Baugrenzen / Baulinien können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten und dergleichen in einer maximalen Ausdehnung von 1,50 m über die Baugrenzen / Baulinien überschritten werden, wenn sie im Einzelnen nicht länger als 5,00 Meter sind und von Nachbargrenzen mind. 2,00 Meter entfernt bleiben. Die weiteren Festsetzungen gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) § 6 sind zu beachten. Diese Regelung gilt nicht an öffentlichen Verkehrsflächen.

1.2 Betrifft **Kennziffer 2, 4 bis 9, 11, 12**
Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist neben der offenen Bauweise auch Grenzbebauung gemäß HBO § 6 sowie geschlossene Bauweise zulässig BauGB § 9 (1) 2 + Bau NVO § 22 (4).

1.3 Änderungen am genehmigten **Gebäudebestand** sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen im Rahmen der festgesetzten Höhe, GRZ und GFZ zulässig. Unwesentliche Erweiterungen der Grundfläche des Bestands außerhalb des Baufensters (max. 10 % der Fläche, die bereits außerhalb des Baufensters liegt) werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

1.4 Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1(4) BauNVO nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen **Geruchs- und Schadstoffemissionen** (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.86 abzuleiten.

1.5 Um einen angemessenen **Schutz vor Lärmbelästigung** zu gewährleisten, wird für die Baugebiete **Kennziffer 1, 2, ~~und~~ 3, 11, und 12** folgender Immissionsgrenzwert festgesetzt: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für das **Gebiet 10** gelten als Immissionsgrenzwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (TA-Lärm, Beilage vom Bundesanzeiger Nr. 137, vom 16. Juli 1968), (BauNVO § 1 (4)).

1.6 Betrifft ~~nur~~ **Kennziffer 1, 2, 11 und 12**
BauNVO § 6 (2) in Verbindung mit § 1 (5) **Ausweisung als Mischgebiet (MI)** mit der Einschränkung, dass die in der BauNVO § 6 (2) vorgesehenen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie nach BauNVO § 6 (3) Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Letztere sind auch nicht nach BauNVO § 6 (3) als Ausnahmen zulässig.
Nur für Kennziffer 1 gilt: Im MI-Gebiet allgemein zulässige Einzelhandelsgeschäfte und Endverbrauchermärkte werden auf eine Verkaufsfläche von 350 qm begrenzt BauNVO § 1 (9).
Nur für Kennziffer 2 gilt: Im MI-Gebiet allgemein zulässige Einzelhandelsgeschäfte und Endverbrauchermärkte sind nicht zulässig BauNVO § 1 (9). Zulässig sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Bereich produzierenden Betriebe, bei denen der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit überwiegt.
Nur für die Kennziffern 11 und 12 gilt: Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 800 qm begrenzt. **Nur für die Kennziffer 12 gilt**: Die derzeit bestehende Verkaufsfläche (z. Zt. REWE (vormals HL) -Markt) hat Bestandsschutz mit eingeschränkter Nutzung. **Nicht zulässig** sind nach § 1 (5), (6) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment (= Hauptsortiment) ganz oder teilweise den Warensortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Bekleidung (außer Kinderbekleidung) zuzuordnen ist.

~~1.7 Betrifft nur **Kennziffer 2**~~ (Festsetzung entfällt)
~~Ausweisung als **Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)**. Es wird festgesetzt, dass die in der BauNVO § 8 (2) und (3) vorgesehenen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (5) u. (6) eingeschränkt werden auf die zulässigen gewerblichen Nutzungen, die einen Lärm-Immissionsgrad von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) (TA-Lärm, Beilage vom Bundesanzeiger Nr. 137, vom 16. Juli 1968) nicht überschreiten. Ausgeschlossen werden als Nutzungen Tankstellen, gewerbliche Lagerstätten sowie nach BauNVO § 8 (3) Vergnügungsstätten, des weiteren Einzelhandelsgeschäfte und Endverbrauchermärkte mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche BauNVO § 1 (9).~~

1.8 Betrifft nur **Kennziffer 3**
Ausweisung als **Mischgebiet (MI)**. Es wird festgesetzt, dass die in der BauNVO § 6 vorgesehenen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten (BauNVO § 6 (2) u. (3)) sowie Imbissbuden gemäß BauNVO § 1 (5) u. (6) nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind. Im MI-Gebiet allgemein zulässige Einzelhandelsgeschäfte und Endverbrauchermärkte werden auf eine Verkaufsfläche von 350 qm begrenzt BauNVO § 1 (9).

1.9 Betrifft nur **Kennziffer 4**
Ausweisung der bestehenden Gewerbegebietsflächen als **Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)**. Ausgeschlossen werden als Nutzungen Tankstellen sowie nach BauNVO § 8 (3) Vergnügungsstätten. Einzelhandelsgeschäfte und Endverbrauchermärkte gemäß (BauNVO § 1 (5)) sind zulässig. Die zulässige Nutzung wird auf die unter Punkt 1.13 aufgeführte "Beispielhafte Sortimentsliste" auf nicht innenstadtrelevante Warengruppen eingeschränkt (§1 (9) BauNVO).

1.10 Betrifft nur **Kennziffern 5, 6 und 7**
Ausweisung als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß BauNVO § 8. Darüber hinaus gemäß Bestand Ausweisung der **Kennziffer 5** als **Kompostplatz für Schnittgut**, der **Kennziffer 6** (Bestand Flurst. Nr. 350) als **Regenüberlaufbecken**. Ausgeschlossen werden als Nutzungen Tankstellen sowie nach BauNVO § 8 (3) Vergnügungsstätten.
Einzelhandelsgeschäfte und Endverbrauchermärkte (gemäß BauNVO § 1 (5)) sind zulässig. Die zulässige Nutzung wird auf die unter Punkt 1.13 aufgeführte "Beispielhafte Sortimentsliste" auf nicht innenstadtrelevante Warengruppen eingeschränkt (§1 (9) BauNVO).

1.11 Betrifft nur **Kennziffer 8**
Ausweisung einer **Sondergebietsfläche (SO)**, hier **großflächiger Einzelhandels~~betrieb~~** gem. BauNVO § 11 (3) 2. Zulässig ist ein ~~Endverbrauchermarkt~~ Lebensmitteldiscounter mit entsprechendem Kern- und Randsortiment ~~oder (alternativ zum Lebensmitteldiscounter) Einzelhandelsgeschäfte~~ und ein ~~Endverbrauchermarkt~~ Lebensmittel-Vollversorger ~~sowie ein~~ mit integriertem Getränkemarkt. ~~Die zulässige Nutzung wird für Einzelhandelsgeschäfte und Endverbrauchermärkte auf die unter Punkt 1.13 aufgeführte "Beispielhafte Sortimentsliste" auf nicht innenstadtrelevante Warengruppen eingeschränkt (§1 (9) BauNVO).~~ Die Verkaufsfläche wird auf das Maß von max. ~~1.500~~ 2.700 qm begrenzt. Dabei ~~gelten~~ gilt die Festsetzung~~en~~ der erweiterten Verkaufsfläche (= 2.700 qm) erst, sobald die Nutzung des REWE (vormals HL) - Marktes (VK-Fläche = 800 qm) in der Kennziffer 12 aufgegeben wurde ~~für das Sondergebiet 8 gemäß~~ § 9 (2) 2 BauGB. ~~nur so lange, wie der jetzige Betreiber (ALDI) die Nutzung ausübt. Danach gelten die Festsetzungen des Gebietes 7.~~

1.12 Betrifft nur **Kennziffer 9**
Ausweisung als **Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)**. Ausgeschlossen werden nach BauNVO § 8 (3) Vergnügungsstätten. Einzelhandelsgeschäfte und Endverbrauchermärkte (gemäß BauNVO § 1 (5)) sind zulässig. Die zulässige Nutzung wird auf die unter Punkt 1.13 aufgeführte "Beispielhafte Sortimentsliste" auf nicht innenstadtrelevante Warengruppen eingeschränkt (§1 (9) BauNVO).

1.13 Betrifft nur **Kennziffer 2, 4 bis 7, ~~(8) und~~ 9**
Einschränkung der Nutzung durch **"Beispielhafte Sortimentsliste"**:

Nicht zulässig sind nach § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Sortiments-Liste zuzuordnen ist:
- Bekleidung (Herren-, Damen-, Kinder- und Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Handarbeitswaren), Gebrauchtwaren (Bekleidung)
- Uhren, Schmuck, Lederwaren, Schuhe
- Bücher, Schreibwaren, Neue Medien (Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Büromaschinen, -möbel, Bücher, Zeitschriften, Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte)
- Gesundheits- und Körperpflege (Apotheken, Drogerieartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel, Parfümerien)
- optische Erzeugnisse
- Nahrungs- und Genussmittel
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (Haushaltsgeräte)
- Sportartikel, Spielwaren
- Musikinstrumente
- Antiquitäten
- Holzschnitz-, Korb, Kork-, Flecht- und Schnitzwaren.

1.14 Betrifft nur **Kennziffer ~~2 /~~ 4 bis 9**
Ausnahmsweise wird pro Grundstück eine Wohnung mit max. 160 qm Nutzfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen
(BauNVO § 8 (3) 1).

1.15 Betrifft nur **Kennziffer 10**
BauNVO § 4 in Verbindung mit § 1 (5) **Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet** mit der Einschränkung, dass die in der BauNVO § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

II Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) und Landesvorschriften

2.1 HBO § 81 (1) 1 **Dachaufbauten**, wie Gauben etc. sind zulässig~~, Form und Größe sind der Festsetzung "Gaubenform und Gaubengröße" (siehe ergänzende Planfestsetzungen) zu entnehmen~~. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 2,50 m je Dachfläche zulässig. Die Dacheinschnitte dürfen bis max. 0,6 m unter First, vertikal gemessen, einschneiden.

2.2 HBO § 81 (1) 4 **Stellplätze**, befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

2.3 Die Lagerung **wassergefährdender Stoffe** ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

III Nebenanlagen Garagen und Stellplätze BauGB § 9 (1) 4

3.1 Betrifft nur **Kennziffer 1, 2, 4 - 7, 9 und 10**
Notwendige Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch auf dem Grundstück innerhalb der Baufenster herzustellen und zu unterhalten. Eine Unterbringung der Stellplätze innerhalb der "Fläche für Repräsentationsgrün" zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Bauflächen ist ausnahmsweise zulässig. Nur für die Kennziffern 1, 4 - 7 und 9 gilt: Als Ausgleich ist ein dahinter liegender Grünstreifen gleicher Breite anzulegen. Für die Kennziffern 2 und 10 wird auf die Festsetzung "A.1" verwiesen.
Betrifft nur **Kennziffer ~~2~~ 3, ~~und~~ 8, 11 und 12**
Die notwendigen Stellplätze sind auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen oder innerhalb des Baufensters herzustellen und zu unterhalten. Die ausgewiesenen Planzeichen ST (Stellplätze) sind zu beachten

3.2 Der Abstand von Garageneinfahrten zur Grundstücksgrenze muss mind. 5,00 m. betragen. Hiervon ausgenommen sind Garagen, die im Planteil an der Straßenkante festgesetzt sind.

3.3 Straßenbegleitendes Grün kann durch Zufahrten und Zuwege unterbrochen werden.

3.4 Betrifft nur **Kennziffer 8**
Die Ein- und Ausfahrten sind durch Planzeichen festgesetzt.

IV Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

4.1 Es wird festgesetzt, dass die **Unterschreitung des Waldabstands** von 20,0 m auf 10,0 m zur Straße einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Antragsteller und Hessischem Forstamt bedarf. Die Stellungnahme des Hess. Forstamts Bensheim vom 23.03.1999 ist mit entsprechenden Vertragsentwurf der Begründung zum B-Plan als Anlage beigefügt. Weitergehende Festsetzungen sind dem landschaftsplanerischen Textteil zu entnehmen.

4.2 **Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler** (§ 19 HDSchG) im Bereich des Plangeltungsbereiches sind nicht bekannt.
Wir weisen darauf hin, 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. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

4.3 Aufgrund unterschiedlicher **Baugrundverhältnisse und Grundwasserhöhen** sowie aufgrund gewerblicher Vornutzung des Gebietes und der Möglichkeit bestehender **Altlasten** wird die Durchführung grundstücksbezogener Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen. Um Vernässungsschäden zu vermeiden, wird empfohlen, für die Planung von Bauwerken die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände, die "Bemessungsgrundwasserstände" zugrunde zu legen (s. a. TF „V Kennzeichnungen").

4.4 Um Beschädigungen an den im Gebiet befindlichen **Telekommunikationsanlagen** der Deutschen Telekom AG bei der Bauausführung zu vermeiden, sind die Bausführenden in die genaue Lage einzuweisen.

4.5 Eine der beiden **Trassenvarianten der ICE-Neubaustrecke** Rhein/ Main - Rhein/ Neckar tangiert den westlichen Teil des Geltungsbereiches parallel der BAB A 67. Nähere Einzelheiten sind dem Raumordnungsverfahren (abgeschlossen 23.6.2004) zu entnehmen.

4.6 Bei der Planung ist auf vorhandene **Immissionen** aufgrund bestehender Bebauung oder vorhandener Betriebe benachbarter Grundstücke zu achten. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zu treffen. Der Nachweis darüber ist im Rahmen des Bauantrages oder der Bauanzeige zu erbringen (s. a. TF 1.5).

4.7 Im Gebiet oder in Nachbarschaft des Geltungsbereiches bestehen im „Altlasteninformationssystem ALTIS" **Einträge für Altstandorte**. Benannt wurden „In der Dieterswiese 14", „Nibelungenstraße 131" und „Nibelungenstraße 132". Sollten sich während der Baumaßnahmen, die in das Erdreich eingreifen, sensorische Auffälligkeiten ergeben, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt, Dezernat 41.5 hierüber zu informieren.

V Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) 1 BauGB

5.1 **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: sehr hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.**
Der **Plangeltungsbereich** ist als **"Vernässungsgefährdete Fläche"** eingestuft.
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" (festgestellt am 09.04.1999, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S. 1659"), dessen Vorgaben im Einzelnen zu beachten sind. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.
Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Zur Bemessung von Bauwerken, auch Bauwerken zur Versickerung von Regenwasser, sollte der jeweils gemessene höchste Grundwasserspiegel angesetzt werden. Eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Der im Bebauungsplan als Fläche für Repräsentationsgrün dargestellte Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur im unbedingt erforderlichen Maß für die Anlage der erforderlichen Zufahrten zu nutzen. Die Anlage der erforderlichen privaten Stellplätze ist, außer bei den Kennziffern 3, 8 und 11 ausnahmsweise dann zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks entsprechender Ausgleich durch Anlage von Vegetationsflächen geschaffen werden kann. Entlang der "Hagenstraße" kann auf die Anlage dieser Fläche ausnahmsweise verzichtet werden, wenn an anderer Stelle des Grundstücks gleichwertiger Ersatz durch Anlage von Vegetationsflächen geschaffen werden kann. Sonstige Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baufenster unzulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).

2. **Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Bahndammes am Nordrand des Gebietes ist gem. zeichnerischer Festsetzung mit Hochstämmen der Art - Sorbus aria - zu bepflanzen; sie ist zur Erhaltung der gebietstypischen, thermophilen Vegetationsbestände im dreijährigen Turnus zu mähen, jeweils in wechselnden Teilabschnitten (aufkommende Gehölzsämlinge und Goldrute sind besonders zu beachten).
Die sonstigen öffentlichen Grünflächen sind als Bestandteil der Straßenraumgestaltung mit Bäumen zu bepflanzen; die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten, der Pflanzstandort ist in geringem Maße (max. 1 m) verschieblich. Bei der Pflanzung von Straßenbäumen ist aufgrund der besonderen Standortverhältnisse im Straßenraum, sowie aus gestalterischen Gründen je Straßenzug nur eine Art zu verwenden. Dabei gilt:
- öffentliche Grünfläche am nördlichen Gebietsrand: Sorbus aria
- öffentliche Grünfläche Hagenstraße: Sorbus aucuparia
- öffentliche Grünfläche Nibelungenstraße: Platanus acerifolia

3. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) in **Zisternen** aufzufangen und zu nutzen. Alternativ bzw. zusätzlich ist die oberflächige **Versickerung** über begrünte Mulden oder Versickerungsschächte zulässig.
Oberflächenwasser sowie überschüssiges Brauchwasser (bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung von Dachflächenwasser in den Kanal ist genehmigungspflichtig.
Für die **Versickerung des Niederschlagswassers** in Misch- und Gewerbegebieten ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gem. § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich.
Das **Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen** ist in die Kanalisation zu leiten.
Für die **Außenbeleuchtung** im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen zu verwenden.
Der **Oberboden** ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
Für die als **Teilgeltungsbereich** dargestellte Fläche für Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
- Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland. Die landwirtschaftliche Nutzung ist aufzugeben, die Fläche ist der Selbstbegrünung zu überlassen; die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Pflege: Mahd 1 - 2 x pro Jahr, nicht jedoch vor Mitte Juni; das Mähgut ist komplett abzuräumen.

Zuordnungsfestsetzung gem. § 8 a (1) Satz 4 BNatschG:
Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten **Flächen für Ersatzmaßnahmen** sind sämtlichen Grundstücken im Bereich des B-Planes Nr. 10 "In der Dieterswiese" als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8a (1) Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

4. **Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**
Vorhandener Bewuchs ist zu schonen:
Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), bzw. die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (gem. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
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.
Die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Bauflächen (im Plan: "**Fläche für Repräsentationsgrün**") sind als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Im Bereich der Straße "In der Dieterswiese" sind alleeartig Bäume zu pflanzen (Pflanzabstand max. 12 m), mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten, der Pflanzstandort ist in geringem Maße (max. 2 m) verschieblich. Zur einheitlichen Gestaltung ist zu verwenden:
- in der Straße "In der Dieterswiese": Acer platanoides
- entlang des öffentlichen Weges am westlichen Gebietsrand: Tilia cordata

Fensterlose, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 qm Fassadenfläche (insbesondere an den Außenrändern des Gebietes) sind mit Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen. Im Gebiet -8- ist ausnahmsweise alternativ als Ersatz eine Baum- und/oder Heckenpflanzung möglich.

Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.

Artenlisten

Bei nicht weiter detaillierten Pflanzmaßnahmen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den folgenden Artenlisten zu verwenden:

Bäume

Baum I. Ordnung		Baum II. und III. Ordnung	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke	Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus domestica	- Apfel
Juglans regia	- Walnuß	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Wildbirne
Tilia spec.	- Linde	Salix caprea	- Sal-Weide
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
		Sorbus domestica	- Speierling

Pflanzgröße:
Baum I. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 / 18
Baum II. und III. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16

Sträucher

Acer campestre	- Feldahorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus cath.	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Coryllus avellana	- Hasel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Crataegus mono.	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Euonimus europaeus	- Pfaffenhütchen	Viburnum lant.	- Wildapfel
Ligustrum vulgare	- Liguster		

Pflanzgröße:
verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

Fassadenbegrünungen

Clematis vitalba	- Waldrebe	Parthenocissus iS	- Wilder Wein (in Sorten)
Hedera helix	- Efeu	Rosa iS	- Kletterrosen (in Sorten)
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

5. **Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe § 9 (1) 23 BauGB**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme Heizöl EL, im gesamten Gebiet unzulässig. Es soll Erdgas und Flüssiggas verwendet werden. Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nur dann verwendet werden, wenn vom Verursacher der eindeutige Nachweis vorgelegt wird, dass gegenüber der Verwendung zulässiger Brennstoffe keine Verschlechterung der Menge oder Zusammensetzung der Emissionen je erzeugter Wärmeeinheit zu erwarten ist.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO**
Öffentliche und private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität (Fußwege, Platzflächen etc.) sind als teilversiegelte Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag (weitfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern. Der Fuß- und Radweg unterhalb der Böschung der BAB wird nicht weiter ausgebaut.

2. **Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 81 (1) Nr. 3 HBO**
In den Mischgebieten sind undurchsichtige Einfriedigungen in Form von Mauern etc. nicht zulässig. Zulässig sind hier ausschließlich durchsichtige Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m. Sie sind soweit möglich zu begrünen.
Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßenmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit ordnungsgemäßem Lichtraumprofil.

3. **Gestaltung von Stellplätzen § 81 (1) Nr. 4 HBO**
Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen und möglichst zu begrünen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 81 (1) Nr. 4 HBO**
Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur von den Straßen aus zulässig. Ihre Anzahl und Größe ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Einfahrten dürfen nicht breiter als 15,00 m sein, je Grundstück sind max. zwei Einfahrten zulässig. Für den Bereich der Kennziffer 8 sind die Ein- und Ausfahrten mittels Planzeichen festgesetzt.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, Ausnahmen regelt Festsetzung A 1.
Die Grundstücke sind zu 20 % ihrer Fläche, vornehmlich in den dafür festgesetzten Bereichen bzw. in der nicht überbaubaren Fläche, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den beigefügten Pflanzlisten zu verwenden.
Zur weiteren Eingriffsminderung sind Teile der nicht überbauten oder versiegelten Flächen der Selbstbegrünung durch Spontanvegetation zu überlassen.

Art und Maß der baulichen Nutzung Stand Rechtskraft gem. BauGB 1998

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung BauGB § 9(1) ff	Bauweise BauNVO § 22	Maß der baulichen Nutzung BauNVO § 16 (2) ff: (Z) Zahl der Vollgeschosse – Hauptgebäude BauNVO §§ 16, 18; II = max. zwei Geschosse; TWH = max. Traufwandhöhe – max.	Firsthöhe max.	Grundflächenzahl BauNVO § 19 – GRZ	Geschossflächenzahl, Baumassenzahl BauNVO § 20 – GFZ / BMZ	Angaben und Hinweise: Mindestgröße Baugrundstück BauGB § 9 (1) 3 – qm	Dachneigung HBO § 81 (1) – in Grad ab Traufe	Dachform HBO § 81 (1)	Anmerkungen
	MI= Mischgebiet BauNVO § 6; GE= Gewerbegebiet BauNVO § 8; GEe= eingeschränktes Gewerbegebiet (betrifft nur Grdstck. Nr. 660/6 und 656/6 : einseitige Grenzbebauung gemäß Planeintrag ist zulässig) BauNVO §§ 8, 1(5); SO= Sondergebiet BauNVO § 11	Abstände und Abstandsflächen HBO § 6; o= offene Bauweise; b= abweichende Bauweise; zulässig sind nur: ED= Einzel- und Doppelhäuser			Eingeschränkt durch Festlegung der überbaubaren Flächen als Planeintrag					
1	MI BauNVO § 6	ED	II		0,6	GFZ 1,2		30 - 40°	Sattel Walm	max. zulässige Verkaufsfläche: 350qm
~~2~~	~~GEe *2 BauNVO § 8, § 1 (5)~~	~~b *1 Gebäudelänge auch >= 50m~~	~~TWH 7,0 m~~		~~0,6~~	~~GFZ 1,6~~	~~1.000~~	~~0 - 35°~~	~~Flach Sattel~~	~~abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulsg. Verkaufsfläche: 800qm; *1~~
3	MI BauNVO § 6	o	TWH 7,0 m		0,6	GFZ 1,6		0 - 35°	Flach Sattel	max. zulässige Verkaufsfläche: 350qm;
4	GEe *2 BauNVO § 8, § 1 (5)	b *1 Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 8.75m		0,8	GFZ 2,4	1.000	0 - 30°	Flach Sattel	abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), *1
5	GE *2 BauNVO § 8	b *1 Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 11.5m	13.0 m	0,8	BMZ 7,0		0 - 30°	Flach Sattel	abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), *1
6	GE *2 BauNVO § 8	b *1 Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 11.5m	13.0 m	0,8	BMZ 7,0		0 - 30°	Flach Sattel	abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), *1
7	GE *2 BauNVO § 8	b *1 Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 11.5m	13.0 m	0,8	BMZ 7,0	1.200	0 - 30°	Flach Sattel	abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), *1
~~8~~	~~SO *2 Hier: großflächiger Einzelhandelsbetrieb BauNVO § 11~~	~~b *1 Gebäudelänge auch >= 50m~~	~~TWH 8.50m~~		~~0,8~~	~~GFZ 2,0~~		~~0 - 30°~~	~~Flach Sattel~~	~~abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulsg. Verkaufsfläche: 1500qm; *1~~
9	GEe *2 BauNVO § 8, § 1 (5) Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten BauNVO § 1 (6)	b *1 Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 8.50m		0,8	GFZ 2,0	1.200	0 - 30°	Flach Sattel	abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4), Tankstellen zulässig; *1

*1 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist neben der offenen Bauweise auch Grenzbebauung gemäß HBO § 6 sowie geschlossene Bauweise zulässig.
*2 Die Einschränkungen der zulässigen Arten der Nutzungen gem. textl. Festsetzungen sind zu beachten.

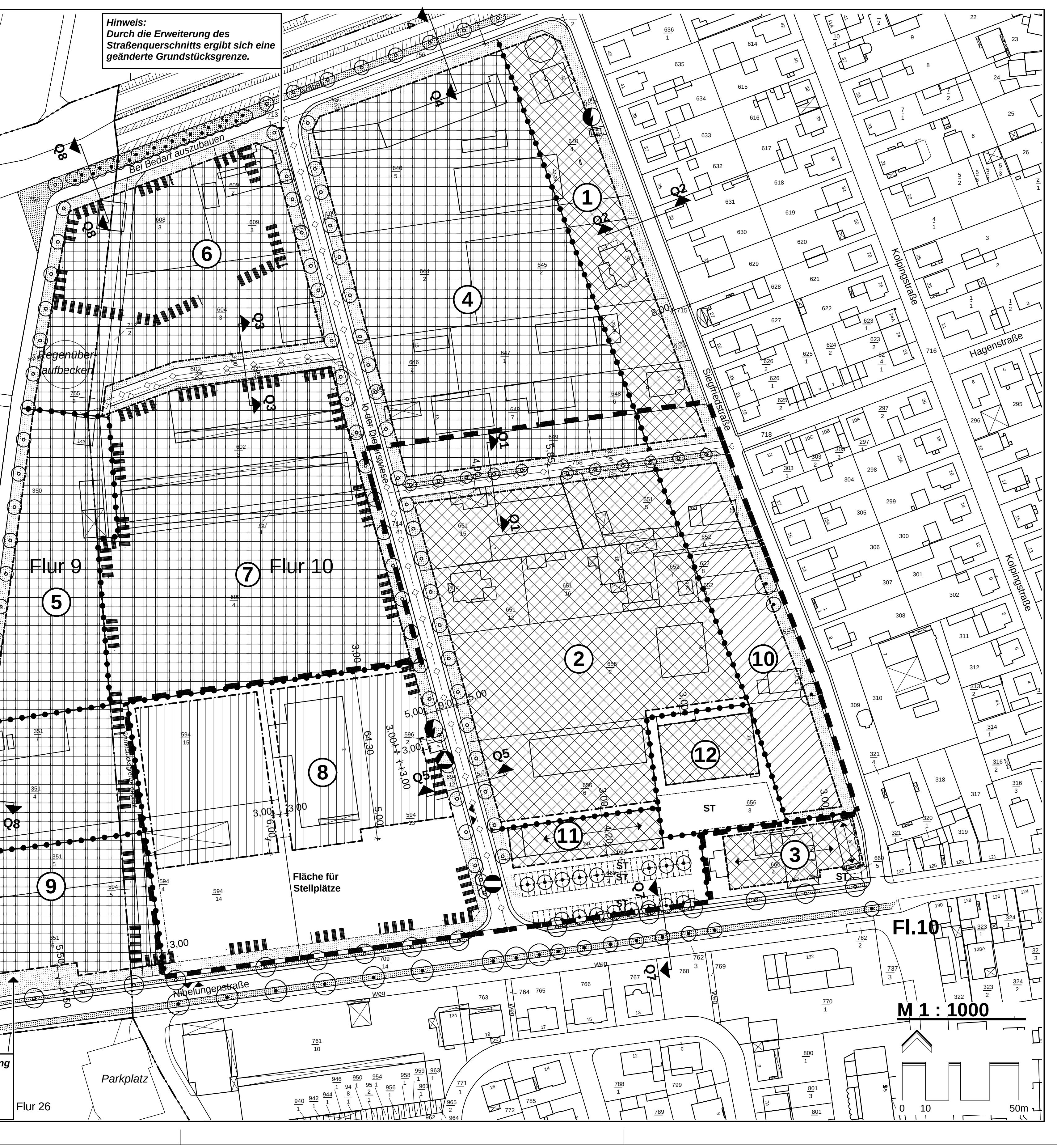
Art und Maß der baulichen Nutzung Stand 1. Änderung gem. BauGB 2004

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung BauGB § 9(1) ff	Bauweise BauNVO § 22	Maß der baulichen Nutzung BauNVO § 16 (2) ff: Z = Zahl der Vollgeschosse – Hauptgebäude BauNVO § 16, 18; FH=max. Firsthöhe; TWH=max. Traufwandhöhe – max.	Grundflächenzahl BauNVO § 19 – GRZ	Geschossflächenzahl BauNVO § 20 – GFZ	Angaben und Hinweise: Dachneigung HBO § 81 (1) – in Grad ab Traufe	Dachform Hauptdach HBO § 81 (1)	Anmerkungen
	WA= Allgemeines Wohngebiet BauNVO § 4; MI= Mischgebiet BauNVO § 6; SO= Sondergebiet BauNVO § 11	Abstände und Abstandsflächen HBO § 6; o= offene Bauweise; b= abweichende Bauweise; zulässig sind nur: ED= Einzel- und Doppelhäuser		eingeschränkt durch Festlegung der überbaubaren Flächen als Planeintrag				
2	MI BauNVO § 6	b *1 Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 7.00 m	0,6	GFZ 1,2	15 - 40°		abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) *1 Zulässige Verkaufsfläche gem. Textl Festsetz. 1.6
8	SO *2 Hier: großflächiger Einzelhandel BauNVO § 11	b *1 Gebäudelänge auch >= 50m	FH 11,50 m TWH 8.50 m	0,8	GFZ 2,0	≤ 30°		abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulässige Verkaufsfläche: 2700 qm; *1
10	WA BauNVO § 4	o / ED	TWH 7,00 m	0,4	GFZ 1,2	30 - 40°	Sattel Walm	
11	MI BauNVO § 6	b *3 Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 7,00 m	0,6	GFZ 1,2	15 - 30°	Sattel	abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulässige Verkaufsfläche: 800 qm; *3
12	MI BauNVO § 6	b Gebäudelänge auch >= 50m	TWH 7,00 m	0,6	GFZ 1,2	15 - 30°	Sattel	abweichende Bauweise gemäß BauNVO § 22 (4) max. zulässige Verkaufsfläche: 800 qm;

*1 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist neben der offenen Bauweise auch Grenzbebauung gemäß HBO § 6 sowie geschlossene Bauweise zulässig.
*2 Die Einschränkungen der zulässigen Arten der Nutzungen gem. textl. Festsetzungen sind zu beachten.
*3 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist Grenzbebauung zulässig.

Ausgleichsfläche

Fläche für Ersatzmaßnahme Flur 25, Flurstück 13



Hinweis:
Durch die Erweiterung des Straßenquerschnitts ergibt sich eine geänderte Grundstücksgrenze.

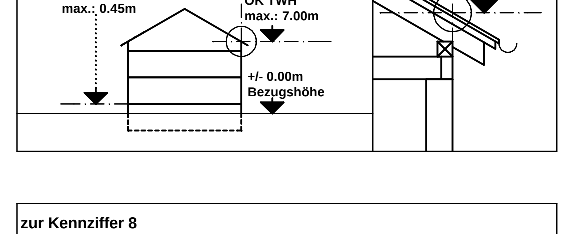
Es wird festgesetzt, dass die Unterschreitung des Waldabstands von 20,0 m zur Straße einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Antragsteller und hessischem Forstamt bedarf.

ergänzende Planfestsetzungen

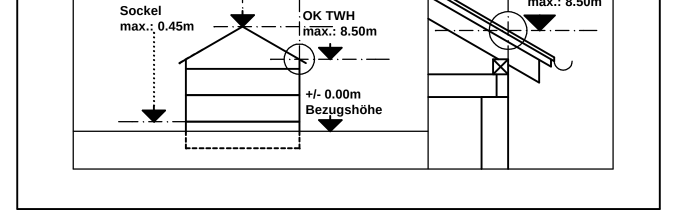
1.0 Festsetzung von Höhen gem. § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

Bezugshöhe +/- 0,00 m:
Dies ist die Oberkante fertiger Strassenbelag (Strassenachse) der anbaufähigen Verkehrsfläche, übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte.
OK FFB EG Sockel:
Dies ist die Höhe der Oberkante des Fertigfussbodens im Erdgeschoss und/ oder Höhe eines Sockels. Die Bezugshöhe ergibt sich in der Schnittzeichnung. Die Firsthöhe ergibt sich gemäss der Dachneigung (vgl. Tab. der Planfestsetzungen).
OK TWH II/ III zwng./ max.:
Die Oberkante der Traufwandhöhe bei zwei-, dreigeschossiger Bebauung als zwingend einzuhaltendes Maß oder als Maximalhöhe. Die bindende Traufwandhöhe bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch die Vorderkante des Mauerwerks und die Oberfläche der Dachhaut.
OK FH: Die Oberkante der Firsthöhe als maximal zulässige Höhe.

zu den Kennziffern 2, 10 und 11



zur Kennziffer 8



Der Bearbeiter:

Bensheim, den ____________ Planungsbüro SHR (Dipl. Ing. L. Mundt)

Legende gemäß § 9 (1) ff BauGB, § 1 ff BauNVO und Plan ZVO 90

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Umgrenzung der vernässungsgefährdeten Fläche § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) § 9 (1) 13 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Mischgebiete § 6 BauNVO
- Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Fläche für Repräsentationsgrün mit Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
- Fläche zusammenhängender Gehölzpflanzung, Erhalt u. Pflanzung § 9 (1) 25a,b BauGB
- Baum Erhaltungsgebot / Pflanzgebot § 9 (1) 25 a,b BauGB
- Umgrenzung der externen Ausgleichsfläche § 9 (1) 20 und (6) BauGB
- ST Stellplatz § 9 (1) 4 BauGB
- Festgesetzte Ein-/Ausfahrt § 9 (1) 4 BauGB
- 4 Kennziffer § 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2-6) BauNVO
- Firstrichtung § 9 (1) 1 BauGB
- Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB
- Gas § 9 (1) 12 BauGB
- Aufschüttungsfläche, 0,5m-1,0m Höhe, im Bereich von Grundstücksgrenzen ist die Höhe anzugleichen § 9 (1) 17 BauGB
- Container für Wertstoffentsorgung § 9 (1) 9 BauGB
- Vorschlag für Straßenquerschnitte, siehe Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 10 Gewerbegebiet "In der Dieterswiese", 1. Änderung setzt sich zusammen aus:

- dem Planteil im Maßstab 1:1000 mit integriertem Grünordnungsplan
- der Begründung
- den textlichen Festsetzungen
- den ergänzenden Planfestsetzungen
- dem städtebaulichen Vertrag

Verfahrensvermerke

Beschluss
der 1. Änderung des Bebauungsplanes
gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2006

Bekanntmachung des Beschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2006

Billigung des Entwurfes
und Auslegungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.02.2007

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 23.02.2007

Öffentliche Auslegung
der 1. Änderung des Entwurfes mit Begründung am 05.03.2007
gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis 05.04.2007

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung
gem. § 10 BauGB am 26.04.2007

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2007 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2007 identisch ist.

Lorsch, den ____________ Der Bürgermeister

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 (2) BauGB wurde durchgeführt.

Genehmigung
der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB
erteilt am 02.08.2007

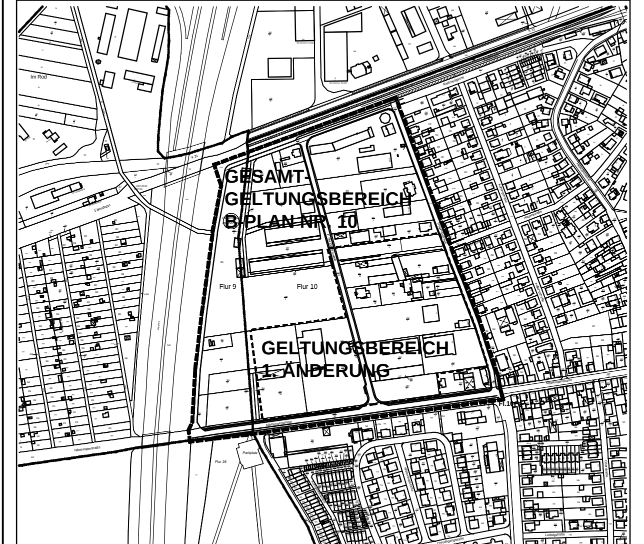
III 31.2-61 d 02/01 - 49
Aktenzeichen Regierungspräsidium Darmstadt

Rechtskräftig
durch Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am 20.08.2007

Lorsch, den ____________ Der Bürgermeister

DER MAGISTRAT DER STADT LORSCH
KAISER-WILHELM-PLATZ 1
64653 LORSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
GEWERBEGEBIET "IN DER DIETERSWIESE"
1. ÄNDERUNG M 1:1000
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT LORSCH:

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
STÄDTEBAU HOCHBAU INNENAUSBAU
DIPL.-ING. LOTHAR MUNDT
FREIER ARCHITEKT
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM
SHR

PLANUNGSSTAND: 02.05.2007	PLANGRÖSSE: 59,4/ 201,5 cm	PROJEKT S - 287	BLATT 1

GEZEICHNET: Schmitt