

Systemschnitt 1

# Stadt Lorsch

## Bebauungsplan Nr. 13 "Im Rödchesberg" - 5. Änderung

Gemarkung Lorsch, Flur 8, Flurstücke 182/4 (tlw.), 182/5 (tlw.), 183, 184, 185/1 (tlw.), 186/2, 186/3, 186/4, 186/5, 186/7, 186/8, 186/9 und 186/10



### Planzeichenerklärung

#### Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauVVO-)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)
- M Mischgebiet (§ 6 BauVVO)

Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 BauVVO)

GRZ Grundflächenzahl TWH Traufwandhöhe  
GFZ Geschosflächenzahl FH Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauVVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise

s. Textliche Festsetzungen A.4

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich - Fuß- & Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privat - Stellplätze/Garagen

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauVVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- 94.00 Höhe in m ü. NN, Bestand
- 94.00 Höhe in m ü. NN, Planung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

#### Kennzeichnungen § 9 (5) BauGB

- Kennzeichnung: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vermässungsfahrer Bereich) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Abschiedsanlage der ehemaligen Waschküche, s. Textliche Festsetzungen E 2.1
- Unbebaute Flächen, deren Böden potentiell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; s. Textliche Festsetzungen E 2.2
- Bebaute Flächen, deren Böden potentiell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; s. Textliche Festsetzungen E 2.3

Hinweise

- Gebäude Bestand
- Gebäude Abbruch geplant
- Mögliche Grundstücksteilung

#### Nutzungsschablone

Kennzeichnung	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachgestaltung
WA1	Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauVVO	o	GRZ 0,4 0,8 FH max. 105,00 TW max. 102,00	II
WA2	Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauVVO	o	GRZ 0,4 0,8 FH max. 104,50 TW max. 102,00	II
WA3	Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauVVO	o	GRZ 0,4 0,8 FH max. 105,00 TW max. 102,00	II
WA4	Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauVVO	o	GRZ 0,4 0,8 FH max. 104,50 TW max. 102,00	II
M1	Mischgebiet M § 6 BauVVO	o	GRZ 0,6 1,2 FH max. 105,00 TW max. 102,00	III
M2	Mischgebiet M § 6 BauVVO	o	GRZ 0,6 1,2 FH max. 105,00 TW max. 102,00	III
M3	Mischgebiet M § 6 BauVVO	o	GRZ 0,6 1,2 FH max. 105,00 TW max. 102,00	III
M4	Mischgebiet M § 6 BauVVO	o	GRZ 0,6 1,2 FH max. 105,00 TW max. 102,00	III

- Von den nach § 4 BauVVO in einem WA zulässigen Nutzungen sind Schenk- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gemeinnützige und sonstige Zwecke unzulässig. Ferner werden die nach § 4 (3) BauVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.
- Von den nach § 6 BauVVO in einem M zulässigen Nutzungen sind Tankstellen und Vergnügungsbetrieben unzulässig. Ferner werden die nach § 6 (3) BauVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.
- Die Dachform wird festgelegt. Die Flächenhöhe ist die festgesetzte Firsthöhe für die höhere Wandhöhe, die festgesetzte Traufwandhöhe für die niedrigere Wandhöhe.
- Siehe Textliche Festsetzungen A.4 (Bauweise gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) (§ 22 BauVVO)

### PLANVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss** der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.10.2013
- Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 09.11.2013
- Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
- Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB am 09.11.2013
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 11.11.2013
- Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.11.2013 bis 18.12.2013
- Bekanntmachung** der 1. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 16.05.2014
- Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 21.05.2014
- Erneute öffentliche Auslegung** des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 27.05.2014 bis 27.06.2014
- Bekanntmachung** der 2. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 15.11.2014
- Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 14.11.2014
- Erneute öffentliche Auslegung** des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 24.11.2014 bis 08.12.2014
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 29.01.2015

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden beurkundet.

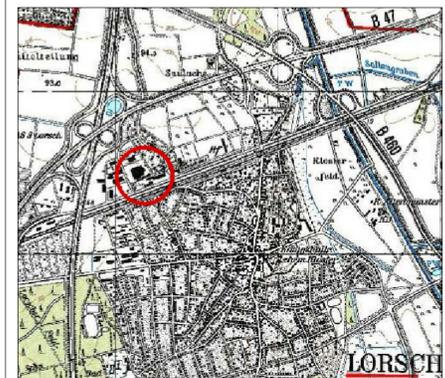
Der Magistrat der Stadt Lorsch, den .....  
 Siegel  
 Unterschrift  
 Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am .....

Der Magistrat der Stadt Lorsch, den .....  
 Siegel  
 Unterschrift  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Im Rödchesberg" 5. Änderung setzt sich zusammen aus:  
 - dem Planmaßstab 1:500  
 - den textlichen Festsetzungen  
 - der Begründung einschließlich der Anlagen

- #### RECHTSGRUNDLAGEN
- Planungsrecht (PlanVO)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
  - Bauutzungsverordnung (BauVVO)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung aktuellen Fassung



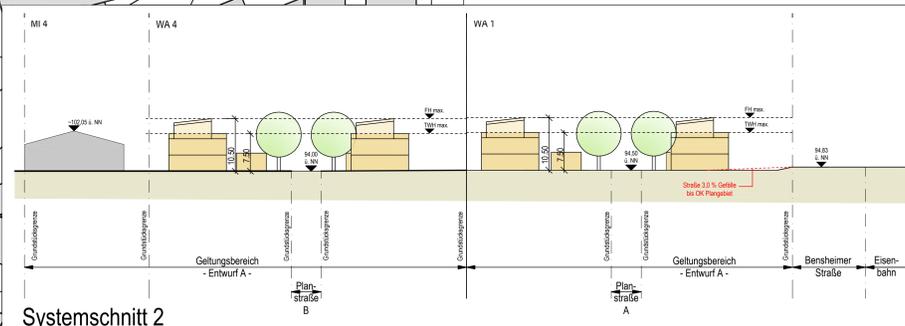
**Stadt Lorsch**

**Bebauungsplan Nr. 13**  
**"Im Rödchesberg" - 5. Änderung**  
**- Satzung -**

Maßstab: **1:500** Datum: 30.04.2014 gez.: ejsr  
 GIS-Nr.: 006-31-16-3029-004-013-05 Projekt-Nr.: 1270 Plan-Nr.: 2.6  
 gez.: 02.07.2014 (e) gez.: 15.08.2014 (e) gez.: 22.10.2014 (Na) gez.: 07.01.2015 (Na) gez.: 04.01.2016 (Na)

**Sartorius**  
 Architekten Ingenieure Stadtplaner

überarbeitet durch Stadt Lorsch ab 22.10.2014



Systemschnitt 2

**Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben

vom 14.11.2014

**Erneute öffentliche Auslegung** des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

vom 24.11.2014  
bis 08.12.2014

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

am 29.01.2015

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden beurkundet.

Der Magistrat  
der Stadt Lorsch  
Lorsch, den 11.01.2016



*Christa Schöng*

Unterschrift  
Bürgermeister

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

am 13. JAN 2016

Der Magistrat  
der Stadt Lorsch  
Lorsch, den 14. JAN 2016



*Christa Schöng*

Unterschrift  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Im Rödchesberg" 5. Änderung setzt sich zusammen aus:  
- dem Planteil im Maßstab 1:500  
- den textlichen Festsetzungen  
- der Begründung einschließlich der Anlagen

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzVO)