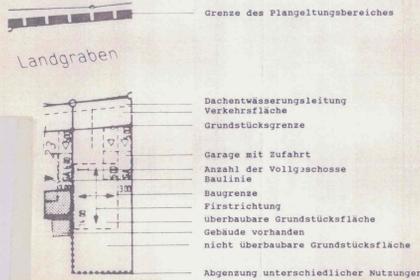


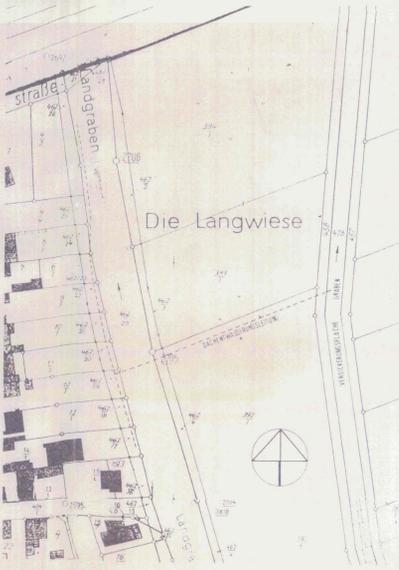
ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 2 Abs. 4 Plan 2 V 1990



- Landschaftsplanerische Aussagen**
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Porenpflaster oder vergleichbar durchlässiger Belag (Erschließungsstraße)
 - Rasengitterstein oder vergleichbar durchlässiger Belag (Zufahrten/Stellpl.)
 - Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindungen, Neupflanzungen und Erhalt von Pflanzenbeständen
 - Öffentliche Grünfläche (Übersignatur)
 - Pflanzbindungen für Vorgärten, s. textliche Festsetzung
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung und Aufwertung von Gehölzbeständen (Artenlisten s. textliche Festsetzungen)
 - Neupflanzung von Bäumen
 - 1: Stieleiche oder Esche
 - Ob: Hochstammobstbaum
 - Neupflanzung von Bäumen (erst bei Neubebauung nach Abriss oder Entsiegelung möglich)
 - 1: Laubbaum, Art beliebig
 - Neupflanzung einer Weiden-Gehölzgruppe (Artenlisten s. textliche Festsetzungen)
 - Jährlich ein- oder zweimal zu häufende Flächen (öffentliche Grünfläche)
 - Fuß- und Radweg in Bereich der öffentlichen Grünfläche

Blatt 3

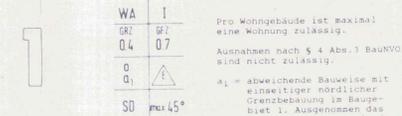


Obersichtplan für Versickerung in Graben östlich der Langwiese Maßstab 1:1.000

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 BauGB und BauNVO

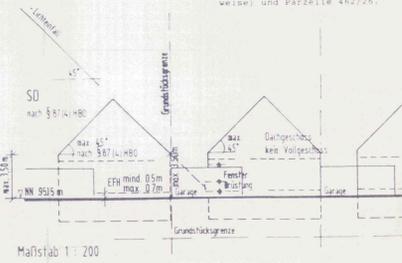
FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHNUNG



Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

a₁ = abweichende Bauweise mit einseitiger nordlicher Grenzbebauung im Baugbiet 1. Ausgenommen das Grundstück Flur 2 mit dem östlichen Teil der Parzelle 14), hier südliche Grenzbebauung.

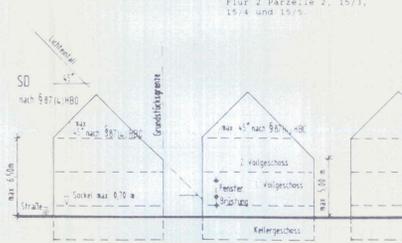
Die Festsetzungen bezüglich abweichender Bauweise gelten nicht für die Grundstücke Flur 2 Parzelle 4/3 (teilweise) und Parzelle 4/2/25.



Maßstab 1:200



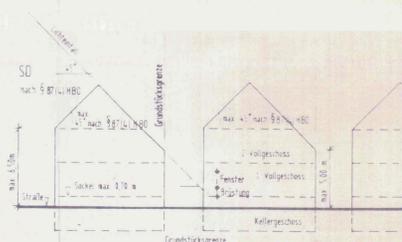
Maßstab 1:200



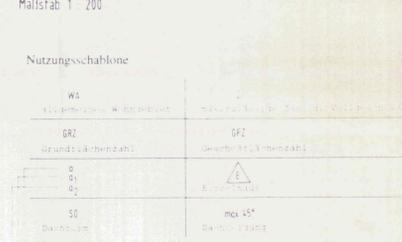
Maßstab 1:200



Maßstab 1:200



Maßstab 1:200



Maßstab 1:200

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

GEM. § 5 HGO und § 87 (4) HBO

FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHNUNG

1. ÄußERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung von max. 45° zu bilden.
- Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung von max. 45° zu bilden.
- In Planbereich 1 sind die Dachneigungen der Gebäude alle in gleicher Farbe zu halten.
- Dachversätze sind möglich.
- Dachbauten sind ausschließlich auf der von der Grenze abgewandten Dachflächenseite zulässig.
- Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m möglich (siehe Guben-Schema). Dabei muß der First der Gube min. 0,40 m unter den First des Hauptdaches liegen.
- Der Dachanschnitt darf max. bis zu 0,40 m unter First vertikal gemessen einschneiden, die Breite des Dachanschnittes darf max. 3,00 m nicht überschreiten.

- Die Anzahl der Guben wird auf eine Gube in der Hauptdachfläche begrenzt.
- Die Dachaufbauten müssen mit ihrer Außenwand mehr als 0,5 m von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

- Die Hausfassaden sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- Auf den Grundstücken sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch.
- Garagen sind ausschließlich auf den in Plan 1 hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung dieser Flächen ist unzulässig.
- Zufahrten von Garagen und Stellplätzen sind mit Rasengittersteinen oder einem vergleichbar durchlässigen Belag auszuführen.

- Hinweis: Es wird empfohlen, Garagendächer zu begrünen bzw. statt Garagen Carports oder nur Stellplätze zu errichten.

3. EINFRIEDIGUNGEN

- Im Bauparzier 1 wird die straßenseitige Einfriedigung in Form eines lebenden oder eines Holzzaunes (Holzzaun ohne Sockel) bis max. 0,40 m über Straßen-Niveau freigestellt.
- An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m Höhe über dem geplanten Gelände zulässig.

4. VORGÄRTEN

- Als Vorgarten wird der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bauwerk bezeichnet. Abweichende Vorgartenbedingungen ergeben sich aus dem Plan für die Baugrundstücke im Nordosten des Planungsbereiches.
- Für die Vorgärten ist folgende Pflanzenregelung bindend: Nur Zierpflanzen sind erlaubt. Abweichend sind einheimische Gehölze und kleine Koniferen zu verwenden, außerdem ist die Pflanzung eines Laubbaums (als Teil der Ausgleichsmaßnahmen) obligatorisch.
- Müllbehälter sind in betriebsfähigen Schränken unterzubringen und im Bauparzier 1 in einem Abstand von mind. 1,50 m zur Straße hin aufzustellen. Bei der Wahl des Standortortes ist auf die Nutzung benachbarter Grundstücke Rücksicht zu nehmen.

5. TERRASSEN

- Terrassen- und Zugangflächen sind mit Porenpflaster oder vergleichbar durchlässigen Belag auszuführen.

6. ERSCHLIEßUNGSSTRASSE

- Die neu anzulegende Erschließungsstraße ist in Porenpflaster oder in einem vergleichbar durchlässigen Belag auszuführen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Öffentliche Grünfläche

- Pflanzung eines Obstbestandes aus 12 Hochstamm-Obstbäumen im Nordwesten des Ortsgartens (derzeitige Wiesel) und Pflanzung zweier Hochstammobstbäume an Rande der Erschließungsstraße
- Anfertigung der Gehölzgruppen durch Entnahme einzelner Gehölze und zerstreutes Einpflanzen folgender Gehölze: Pfaffenhütchen (Eubonymus europaeus), Kastanie (Corylus avellana), in Südteil: Eingriffeliger Weidorn (Crataegus songonina), Felsenbirne (Amelanchier), in Nordteil: Pflanzung einer Weiden-Gruppe an Wässerrand, bestehend aus Silberweide (Salix alba), Schwarzerle (Rimus glutinosa), Korbweide (Salix viminalis), Schneeball (Viburnum opulus)

Versickerung von Niederschlagswässern

Zur Vermeidung der Kompensation des Eingriffs in Baugbiet werden Ersatzmaßnahmen für das Grundstück Flur 25, Nr. 13 (Altes Bruch im Süden) und für das Grundstück Flur 25, Nr. 11 (Altes Bruch im Norden) festgesetzt. Die mit 21 gekennzeichnete und nach § 9 (1) Nr. 20 BauNVO festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem Baugbiet 1 des Bebauungsplanes Nr. 21 „Karlstraße - Ost“ (Blatt 1) als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauNVO zugeordnet.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

Aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse empfehlen wir zur Sicherung der Standsicherheit, der zu erwartenden Setzungen der herzustellenden Gebäude sowie zur Minimierung des Grundwasserstandes Einzeluntersuchungen für geplante Baumaßnahmen durchzuführen. Unterhalb einer Gründungstiefe von ca. 1,8 m bis 2,2 m ist mit Grundwasser zu rechnen, wobei eine eigenverantwortliche Bestimmung des maximalen Grundwasserstandes durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen hat. Bei Unterkellerung der Gebäude hat der Grundstückseigentümer zu prüfen, ob eine allseitige dichte Wanne für diese Bauteile notwendig ist.

Es wird empfohlen, umweltfreundliche Energie bzw. emissionsarme Heizungsanlagen wie z. B. Gas oder solarthermische Heizungsanlagen für die Beheizung der Gebäude zu verwenden.

Vorhandene versiegelte Freizeitanlagen sollten entsiegelt werden.

Die Hausfassaden im Baugbiet 1 sind auf der Ostseite zu begrünen.

PLANVERFAHREN

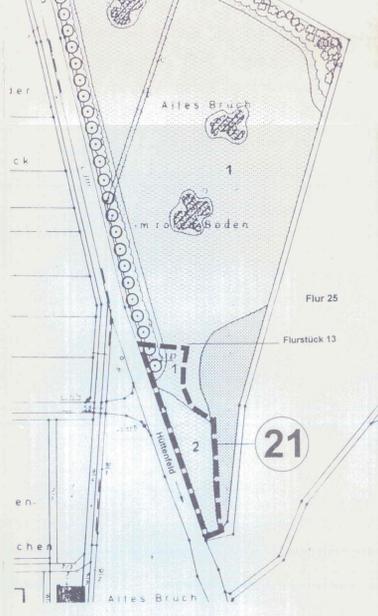
Nachtragsunterlagen des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan:

- Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1994 (BGBl. I S. 2233), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 464).
- das Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung vom 28. April 1993 und Eingangsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1322).
- das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 464) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).
- die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1993 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 464).
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I 1992 S. 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dez. 1994 (GVBl. I S. 816).
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 476, 566).

(FORTS. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN)

Bei der Durchführung von Bauplanungen muß ein Mindestabstand von 2,5 m zu Stromversorgungsleitungen und Fernleitungsanlagen eingehalten werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel gegen Kurzschlusswirkung zu sichern und das Regelwerk des DVGW (Merzblatt: "Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen", Technische Hinweise GW 125, 1989) zu beachten.

Blatt 2



Legende:

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Planung)**
- Entwicklung von Sandmagerassen durch "Biotopumsetzung" aus dem Eingriffsbereich "Industriestraße"
 - Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen durch Grünland-Einsatz und extensive Grünlandnutzung
 - Entwicklung einer Grünlandfläche durch regelmäßige Mahd einer Brachfläche
 - Pflanzung einer Obstbaumreihe
 - Pflanzung einer Feldhecke mit Krautsäumen entlang der Obstbaumreihe
 - Initialpflanzung und Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Krautsäumen
 - Pflanzung von Feldholzeinseln mit Krautsäumen im Bereich der Grünlandfläche
- Geltungsbereich des Inselplans

STADT LORSCH

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.09.1990 gemäß § 2 (3) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen

Lorsch, den 09.08.1995 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.08.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Dieser hat vom 10.09.1995 bis 09.10.1995 öffentlich ausliegen (§ 3 (2) BauGB).

Lorsch, den 27.06.1996 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.1996 über die Anregungen und Bedenken aus der 1. Offenlage entschieden. Eine 2. eingeschränkte Offenlage wurde beschlossen. Dieser geänderte Entwurf hat vom 16.07.1996 bis 16.08.1996 offengelegen, ohne Trägererklärung.

Lorsch, den 10.10.1997 Bürgermeister

Nach Entscheidung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 26.06.1997 als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Lorsch, den 10.10.1997 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ... dem Regierungspräsidium in Darmstadt angezeigt. Nach Bekanntmachung vom ... ist er damit rechtsverbindlich und liegt zur Einsicht öffentlich aus.

Lorsch, den ... Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vorzeichnung des Bebauungsplans wird nicht geändert. Verfügt vom 10.10.1997. AZ: IV/34-6410/01-Lorsch 25-REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

STADT LORSCH

Bebauungsplan Nr. 21 "Karlstraße - Ost" mit integriertem Landschaftsplan Für das Gebiet Flur 2



Übersichtplan Maßstab 1:5.000

Bebauungsplan Nr. 21 „Karlstraße-Ost“ mit integriertem Landschaftsplan

Landschaftsplanerische Bearbeitung	Bearb.: Böger/Vogt	Gez.: Binder
	Blatt 1 Maßstab 1:500 Blatt 2 Maßstab 1:2000	Datum Juli 1995
naturplan	64293 Darmstadt, Frankfurter Str. 52 ☎ 0615127989 Fax 0615121978	