

# Stadt Lorsch

## Bebauungsplan Nr. 22 „Viehweide“

### 1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB (i.d.F. v. 27.1.1998) in Teilbereichen

im Wohngebiet

a) WA 7.1 (Willy-Brandt-Str. 3-17) bzgl. max. Außenwandhöhe

b) WA 1.2, WA 3, WA 5.1, WA 5.2 bzgl. GFZ-Berechnung

c) WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 4.1 bzgl. Stellplatzunterbringung

Änderung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.05.1998



*[Handwritten signature]*

Offenlage in der Zeit vom 25.01. 1999 bis 26.02.1999



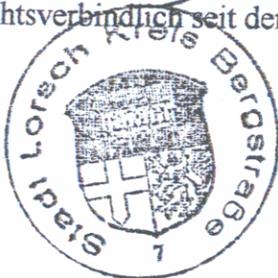
*[Handwritten signature]*

Satzungsbeschluss gefaßt am 17.06.1999



*[Handwritten signature]*

Rechtsverbindlich seit dem Tage nach der Bekanntmachung am 30.07.1999



*[Handwritten signature]*

006-31-16-3029-004-022-01

## Ergänzungen/Änderungen der Textlichen Festsetzungen

### zum B-Plan 22 „Viehweide“

gemäß Satzungsbeschluss vom 17.06.1999:

Änderung:

- 1.1 WA 7.1 Maß der baulichen Nutzung/Höhe der baulichen Anlagen/  
Außenwandhöhe (Nordseite): max. 3,5 m

Ergänzung:

- 1.14 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Dach- und Kellergeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind, außer im WA 1.2, WA 3, WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1, WA 6.2 und WA 6.3, ganz auf die festgesetzte Geschosßflächenzahl (GFZ) mit anzurechnen (§ 20(3) S.2 BauNVO).

Ergänzung:

- 1.20 **Bauweise** der Tiefgarage:  
Für die im zeichnerischen Teil festgelegten Tiefgaragen im WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 4.1 ist eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO zulässig.  
Dabei ist jeweils die Seite des festgesetzten Garagenstandorts (Baulinie) zur Grenzbebauung durch die Zufahrt bzw. durch die Tiefgarage vorgesehen (siehe Textfestsetzung 6.1).  
Auf der Zufahrtseite darf die Tiefgarage gemäß zeichnerischer Festsetzung auch hinter der rückwärtigen Baugrenze des Wohngebäudes bis zur seitlichen Grenze reichen (im Bereich der überbaubaren Fläche für die Tiefgarage).

Ergänzung:

- 1.21 **Maß der baulichen Nutzung bzgl. Tiefgaragen**  
Im WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 4.1 kann nach § 19(4) BauNVO die zulässige GRZ (0,4) durch die Fläche der Tiefgarage, die über das Baufenster des Wohngebäudes hinaus geht, und der Zufahrt sowie der übrigen Stellplätze um 75% überschritten werden (d.h. max. GRZ von 0,7).

Änderung und Ergänzung:

- 6.1 Im WA 1, WA 1.1., WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4, WA 4.1, MIw5 und MIw5.1 sind Garagen (Ga) und Stellplätze (St) nur innerhalb der dafür auf den Grundstücken festgelegten Flächen nach § 9(1)4. BauGB und im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Carports (Cp) sind Garagen gleichgestellt.  
Werden im WA 1, WA 1.1, WA 1.2 und WA 4.1 Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen errichtet, so sind die zusätzlich erforderlichen Stellplätze/Garagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Dabei darf die Vorgartenfläche in einer maximalen Breite von 50% einer Straßenfront je Grundstück durch Stellplätze/ Zufahrten genutzt werden. Bei ungünstigem Grundstückszuschnitt (z.B. am Ende von Stichstraßen, Parz. 788 u. 844) wird eine vergleichbare Straßenfront angenommen.



Es dürfen auch Tief- oder Kellergaragen errichtet werden, wobei die im Plan festgesetzte Stellplatz-/Garagenfläche für die Zufahrt zu nutzen ist. Für die Tief- oder Kellergarage darf vorrangig der Bereich innerhalb der überbaubaren Fläche genutzt werden, wobei die Baulinie an der Grundstücksgrenze zwingend ist; darüber hinaus können sie bis zu einem Mindestgrenzabstand von 3 m bzw. maximal bis zur gekennzeichneten Baugrenze ( bis zu den im Plan festgesetzten privaten Pflanzstreifen) errichtet werden.

Auf die Festsetzungen 1.20, 1.21, 8.6, 9.7 und 15.4 sowie die zeichnerischen Festsetzungen wird verwiesen.

Werden im WA 4 ... *(bleibt gleich)*

Ergänzung:

9.7 **Geländehöhen** für Tiefgaragen:

Festgesetzte Geländehöhe der Baugrundstücke für Tiefgaragen (nach § 9(2) BauGB) ist das Niveau der anbaufähigen Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel von der Mitte der Garagen-/Stellplatzeinfahrt zur Straßenachse. Maximale Oberkante der begrünter Tiefgarage ist ebenfalls das Niveau der anbaufähigen Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel von der Mitte der Garagen-/Stellplatzeinfahrt zur Straßenachse (siehe Schnittskizze).

Hinweis:

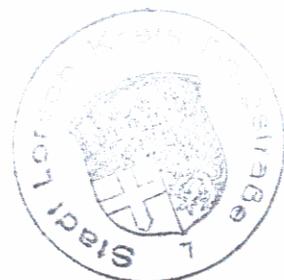
Auf die Textfestsetzung 8.6 sowie die Möglichkeit fallender bzw. steigender Grundwasserstände wird hierbei besonders hingewiesen. Dies ist beim Bau der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

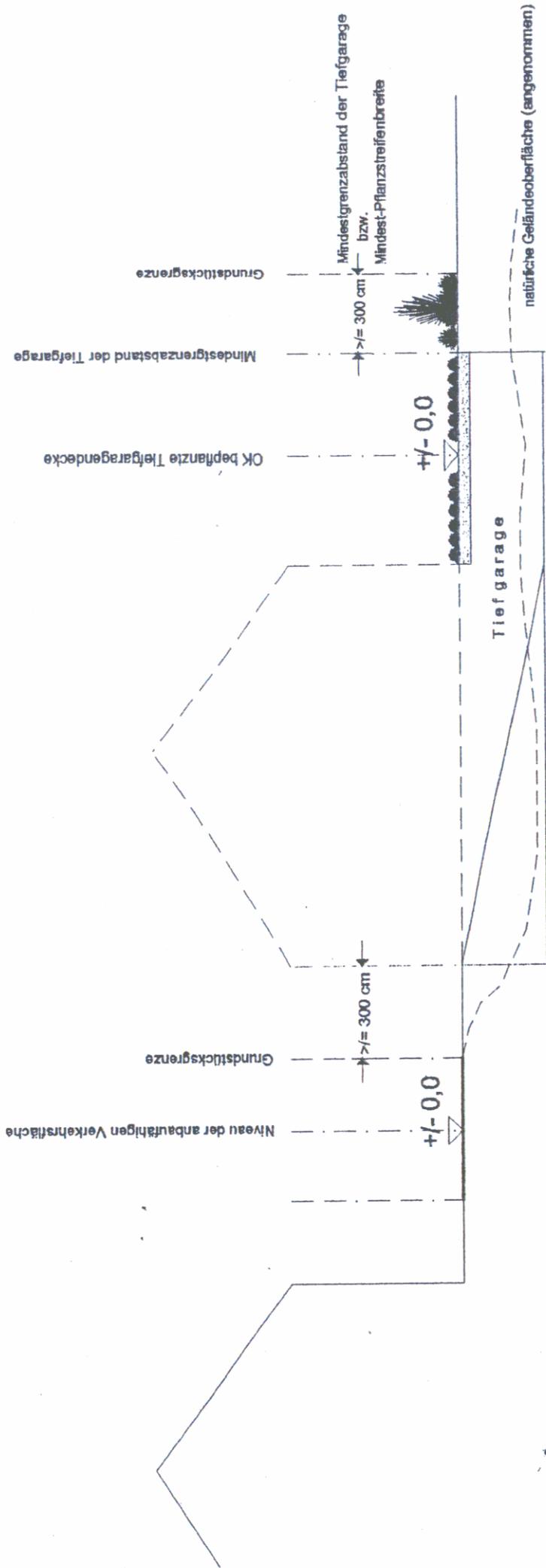
Ergänzung *(an den bisherigen Text angefügt)*:

15.4 Für die zusätzlichen Stellplätze/Zufahrten im WA 1, WA 1.1, WA 1.2 und WA 4.1 sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Ergänzung *(am Anfang des Textes)*:

16.1 Im WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 4.1, WA 6.1 und WA 6.3 sind die vorgesehenen Tiefgaragen (außerhalb der Gebäude) als begeh- und nutzbare Dachflächen intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist im dreischichtigen Aufbau ... *(bleibt gleich)*





Schnittskizze zu Textfestsetzung 9.7  
 (Geländehöhe für Tiefgaragen)  
 zur 1. Änderung Teilbereich "Viehweide" ("c")



*[Handwritten signature]*