

Textliche Festsetzungen Viehweide 6.3

Stand 21.12.2001

zusätzliche Textfestsetzung

0.00: Die bisher getroffenen Festsetzungen für das Gebiet WA 6.3 übertragen ihre Gültigkeit auf das Gebiet WA 6.3 neu, soweit sie hier im Folgenden nicht neu getroffen werden.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß § 9 (1) 1 und 2 BauGB

Klarstellung zur Textfestsetzung

1.14: (vorangehender Satz bleibt:

" Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Dach- und Kellergeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind, außer im WA 6.1, WA 6.2 und WA 6.3, ganz auf die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) mitanzurechnen, § 20 (3) S. 2 BauNVO. " Als Klarstellung der bestehenden Festsetzung gilt für das Gebiet WA 6.3: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Wohngeschossen (Dach- und Kellergeschoss) sind nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) mitanzurechnen. §20(3)S.2 BauNVO

zusätzliche Textfestsetzung

1.22: Die Traufwandhöhe in WA 6.3 (siehe 9.1) beträgt mindestens 6,00m und maximal 7,50m. Eine Zahl der Vollgeschosse für das Gebiet WA 6.3 wird nicht festgesetzt. Eine Unterkellerung und/oder ein Dachausbau wird im Rahmen der übrigen Festsetzungen und gesetzlichen Vorgaben gestattet. §16(4)S.2 BauNVO

2. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

zusätzliche Textfestsetzung

2.2: In Ergänzung zu 2. gilt: Die Stellung aller Gebäude (Hauptfirstrichtung) entlang der Friedhofstraße ist im Gebiet WA 6.3 entsprechend dem Planeintrag traufständig zur Friedhofstraße auszubilden.

5.: Flächen für den sozialen Wohnungsbau nach § 9 (1) 7 BauGB

Änderung der Textfestsetzung

(Der bisherige Text entfällt und wird durch den folgenden ersetzt:)

Die Bindung auf mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche je Grundstück entfällt. Im Planbereich WA 6.3 sind Wohnungen / Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4/22 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO und § 21a BauNVO sowie § 87 HBO

Ergänzung zu Textfestsetzung

6.2: (die vorangehenden Sätze bezüglich WA 5.1 und WA 5.2 bleiben erhalten. Folgender Text wird nach dem 2. Absatz eingefügt)

Im WA 6.3 sind bei Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig. Wenn sich eine gemeinsame Herstellung der Anlage/n nicht realisieren lässt, sind auch Einzelgaragen zulässig, wenn diese in gestalterischer Hinsicht einander angeglichen werden.

Änderung zur Textfestsetzungen

6.5: (Der bisherige Text entfällt und wird durch den folgenden ersetzt:)

Im WA 6.3 sind Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenbereichen zulässig. Tiefgaragen, Kellergaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch und die HBO sind zu beachten.

Ergänzung des Hinweises

8.7: Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muß eine Wassermenge von 96m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5bar nicht unterschreiten. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

9. Gebäudegestaltung gemäß § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Ergänzung und Änderung der Textfestsetzung

9.1: (der Satz: " im WA 6.1, WA 6.3, MI 2, GE 1, GEE 2 Max. 9,0 M " wird geändert in:)

im WA 6.1, MI 2, GE 1, GEE 2 Max. 9,0 M

(der Bezug zu WA 6.3 entfällt und wird durch die folgende Ergänzung der Textfestsetzung 9.1 neu bestimmt.)

Für das Baugebiet WA 6.3 gilt: Die straßenseitige Außenwandhöhe und damit gleichermaßen die Traufwandhöhe sind beschränkt auf minimal 6,00m und auf maximal 7.50m.

Ergänzung und Änderung der Textfestsetzung

9.2: (der Satz: " im WA 6.1, WA 6.3, MI 2, Max. 16,0 M " wird geändert in:)

im WA 6.1, MI 2 Max. 16,0 M

(der Bezug zu WA 6.3 entfällt und wird durch die folgende Ergänzung der Textfestsetzung 9.2 neu bestimmt.)

Für das Baugebiet WA 6.3 entfällt eine Festsetzung der Firsthöhen.

Ergänzung zu Textfestsetzung

9.3: (die für WA 6.3 zutreffende Textfestsetzung wird durch folgende Sätze ergänzt:)

In Ergänzung gilt für das Gebiet WA 6.3: Abweichend davon sind ausnahmsweise andere Dachformen erlaubt, wenn gewährleistet ist, dass für das gesamte Gebäude (RH, DH) eine einheitliche Dachform gewählt wird.

Ergänzung der Textfestsetzung

9.4: Im Gebiet WA 6.3 sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn die zu Grunde liegende Dachfläche eine Mindestneigung von 30° aufweist.

(In die bestehende Empfehlung bezüglich Dachaufbauten wird das Gebiet WA 6.3 mit einbezogen.) *

Im WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 5, WA 6.3, MIW 5 (Reihenhäuser und Doppelhäuser) sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn...

Ergänzung der Textfestsetzung

9.5: (Die folgende Festsetzung für WA 6.3 wird in die bestehende Textfestsetzung eingefügt.)
Für das Gebiet WA 6.3 werden die Dachneigungen auf 22° a.T. bis 42° a.T. festgesetzt.

C Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB in V. mit § 87 HBO

Ergänzung zu Textfestsetzung

C (die Textfestsetzung wird durch folgende Sätze ergänzt:)

Die bisherigen landschaftsplanerischen Festsetzungen bleiben bestehen. Folgende Ergänzungen und Erweiterungen werden festgelegt:

Hinweis: Entlang der Erschließungsstraßen des WA 6.3 sind bei Baumpflanzungen entsprechende Schutzmaßnahmen im Bereich vorhandener Kabeltrassen zu treffen. Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2.5m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel der HEAG sind mit dem HEAG.Center abzustimmen.

13: Begrünung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 87 HBO.

Ergänzung zu Textfestsetzung

13.3: (die Textfestsetzung wird durch folgende Sätze und eine Empfehlung ergänzt:)

Für das Gebiet WA 6.3 gilt: Entlang der das Gebiet WA 6.3 umgebenden Erschließungsstraßen sind mittelkronige Laubbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen. § 9 (1) 25 BauGB

Empfehlung: Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzliste (Tab. 12, S. 79 ff) zu beachten.

Einfügen einer neuen Textfestsetzung

13.5: (folgende Textfestsetzung wird neu eingefügt:)

Für das Gebiet WA 6.3 gilt: Jedes Grundstück muß mindestens 40% Grünfläche mit einem Biotopwert von mindestens 14 Punkten auf der Basis der Ausgleichsabgaben VO vom 9.2.1995 nachweisen. Die Pflanzauswahl ist entsprechend der Pflanzliste im Anhang des Textteils zum Landschaftsplan (Tab. 12, S. 79 ff) zu treffen.

Ergänzung zu Textfestsetzung

15.4: (die Textfestsetzung bleibt bestehen und wird durch folgenden Satz ergänzt:)

Für das Gebiet WA 6.3 gilt: Für Stellplätze (nicht Garagen und Tiefgaragen) / Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Ergänzung zu Textfestsetzung

16.1: (die Textfestsetzung bleibt vollständig bestehen und wird durch folgende Sätze ergänzt:)

Im WA 6.3 sind Tiefgaragen außerhalb der Gebäude grundsätzlich intensiv zu begrünen. Die sonstigen Festsetzungen 16.1 bleiben bestehen.

Änderung zu den Textfestsetzungen

18: Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; § 9(1) 20 BauGB i.V.m. § 8 A BNatSchG.

18.1: Die Anlagepläne, Lage der Ausgleichsmaßnahmen/Übersichtsplan (Stand 12/95) sowie Ausgleichsplanung Teilplan 1 (Stand 12/95) und Teilplan 2 (Stand 12/95) sowie Teilplan 3 (Stand 9/97) werden außer Kraft gesetzt. Die in der Ergänzung des Landschaftsplanes „Viehweide“ zum Bebauungsplan "Viehweide" vom März 2000 in den 3 Anlageplänen zum Planungsgebiet "Viehweide" (Ausgleichsplanung) Plan-Nr. B1 (Übersichtsplan), Plan-Nr. B2 (Umsetzungsstand der Ausgleichsmaßnahmen) und Plan-Nr. B3 (Entwicklungsplan) dargestellten Ausgleichsflächen bilden den **sonstigen Geltungsbereich** des Bebauungsplanes "Viehweide" i.S.v.§8A (1) S.2 BNatSchG.

18.2: Auf den in den Ausgleichsplanungen Plan-Nr. B1, B2 und B3 dargestellten Ausgleichsflächen **A1 bis A13** sind die, den Flächen durch Planeinschrieb zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gem. §9(1) 20 BauGB durchzuführen.

(Vergleiche zu Einzelheiten der Maßnahmen den Textteil zum Landschaftsplan sowie den Erläuterungsbericht Ergänzung des Landschaftsplans zum B-Plan "Viehweide" (Stand März 2000) insbesondere Seite 7).