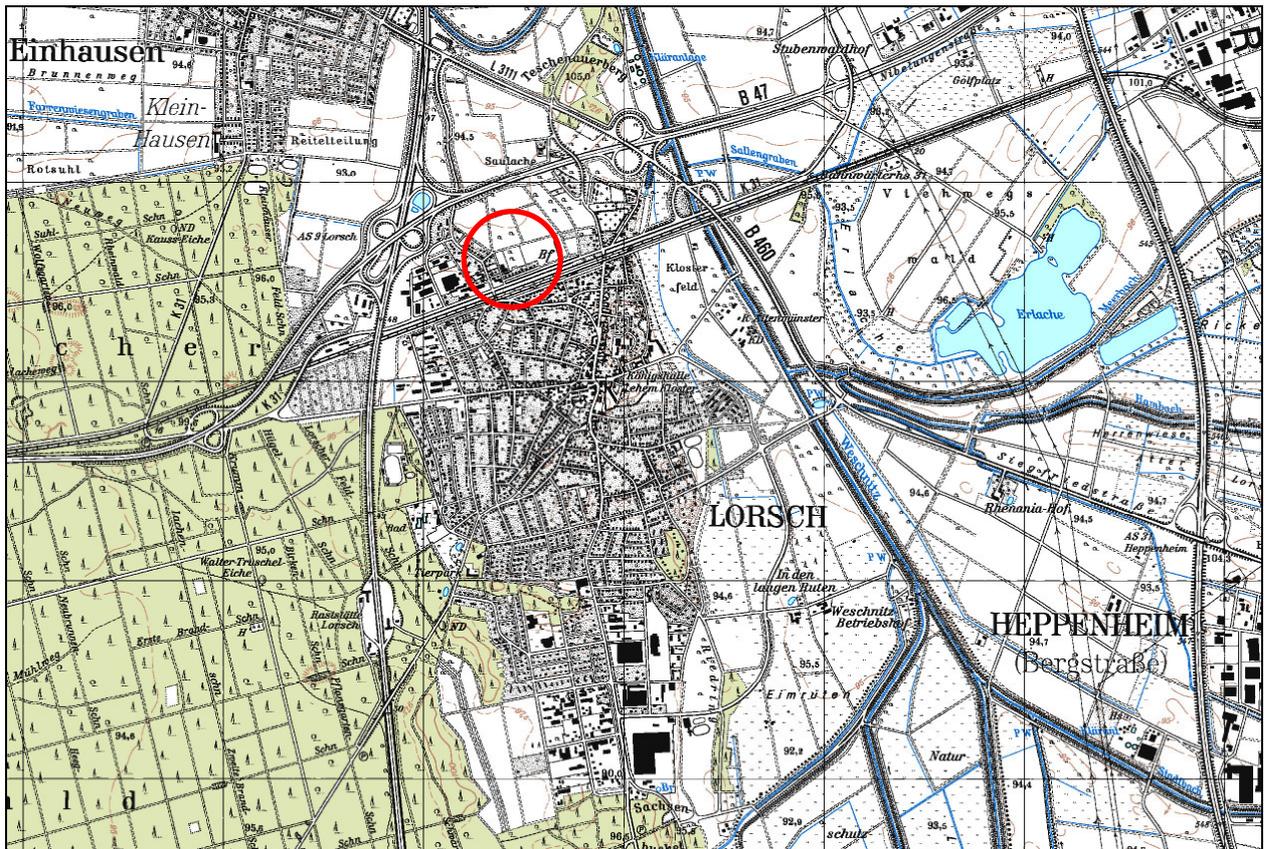




Stadt Lorsch

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Viehweide“



Begründung

März 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7

64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung, Immissionskonflikte	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.1.6	Altlasten	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.3	Grundwasserstände	7
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	7
II.	Belange von Natur und Umwelt	8
III.	Planverfahren und Abwägung	8

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Viehweide“. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Bebauung des Flurstücks Nr. 530 durch eine ortsansässige Bauträgersgesellschaft.

Das vorgenannte Grundstück wurde früher durch einen Getränke-Groß- und Einzelhandel genutzt. Bereits im Jahr 2002 wurde zur Umnutzung des ehemaligen Getränkemarktes zur Wohnbebauung ein Bauleitplanverfahren angestoßen, das jedoch aufgrund einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung des damaligen Antragstellers nicht zum Abschluss kam.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück von einer Bauträgersgesellschaft auf Grundlage eines positiven Grundsatzbeschlusses der städtischen Gremien zum geplanten Wohnbauvorhaben erworben. Aufgrund der seit 01.01.2007 geänderten gesetzlichen Grundlage soll das Verfahren nunmehr nach § 13a BauGB im so genannten „beschleunigten Verfahren“ fortgesetzt bzw. zum Abschluss gebracht werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Planbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses wurde in einen gewerblichen Teil und einen wohnbaulichen Teil gegliedert. Aufgrund der Aufgabe der Gewerbenutzung wird insgesamt der Charakter des Mischgebiets nicht mehr erreicht, so dass auch der wohnbauliche Teil des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern ist. Auch die Planung aus dem Jahr 2002 hatte eine entsprechende Änderung für den wohngenutzten Teil des Mischgebiets vorgesehen, die im Rahmen der erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Bedenken auslöste.



Bild 1: Bebauungskonzept für die ehemalige Gewerbefläche

Die ortsansässige Bauträgergesellschaft beabsichtigt die Bebauung des früheren Gewerbegrundstücks entsprechend der Darstellung in Bild 1 (siehe vorherige Seite) mit 5 Mehrfamilienhäusern je 6 Wohneinheiten. Die erforderlichen Stellplätze sollen teilweise in Tiefgaragen hergestellt werden. Die überwiegende Zahl der Stellplätze wird jedoch wie bei der bisherigen Nutzung auch entlang der Carlo-Schmid-Straße ebenerdig nachgewiesen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Umnutzung einer Gewerbebrache im Sinne der Innenentwicklung der Stadt. Für entsprechende Vorhaben wurde durch den Gesetzgeber zu 01.01.2007 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt, das als Anreiz für die ökologisch sinnvolle Innenentwicklung Verfahrenserleichterungen zulässt.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die im Bebauungsplan „Viehweide“ bisher als MI_G5 , MI_W5 $MI_W5.1$ und $MI 4$ gekennzeichneten Bereich und betrifft folgende Grundstücke in der Gemarkung Lorsch, Flur 7, Flurstücke Nr. 530, Nr. 531, Nr. 532, Nr. 534/1, Nr. 535, Nr. 536, Nr. 537, Nr. 538/1 und Nr. 540.

Die Fläche der Änderung hat eine Größe von ca. 0,82 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlung - Bestand“ dargestellt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Als Verfahrenserleichterung im Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht erforderlich. Die Darstellung des FNP kann auf dem Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden. Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt künftig an als Mischgebiet festgesetzte Bereiche an. Ein grundsätzlicher Nutzungskonflikt kann somit nicht erkannt werden. Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet sind nebeneinander verträgliche Nutzungen.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Im Gegenteil entspricht die beabsichtigte Folgenutzung der Gewerbebrache den Zielen der Regionalplanung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet. Negative Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung, Immissionskonflikte

Das Baugebiet „Viehweide“ ist weitgehend realisiert. Vereinzelt noch vorhandene Baulücken werden derzeit bebaut. Die verbleibenden wenigen freien Bauplätze können kurzfristig eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfahren.

Der Planbereich der Änderung wird im westlichen Teil (Parzelle 530) derzeit durch die Lagerhalle des ehemaligen Getränkemarktes sowie die umfangreichen versiegelten Lager- und Stellplatzflächen geprägt. Im östlichen Planbereich wurden entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Auf dem Grundstück 538/1 besteht eine kleine kunstgewerbliche Töpferei.

Westlich des Planbereichs befindet sich eine Gewerbenutzung im Rahmen der bisherigen Mischgebietsprägung des Gesamtbereichs. Ein selbständiger Lackierbetrieb (Parzelle 186/2) als Folgenutzung eines Autohauses war bereits im Jahr 2002 als möglicherweise konfliktrichtig erkannt worden. Unmittelbar neben dem Lackierbetrieb befindet sich ein Wohnhaus (Carlo-Schmid-Straße 12). Südlich der Gewerbenutzung wurde auf dem Grundstück Einhäuser Landstraße 1 bis 5 am 26.02.2007 eine Wohnnutzung bauaufsichtlich genehmigt (AZ: BAU-2006-3611-1600). Das Grundstück des Autohauses, Einhäuser Landstraße 7, ist durch gemischte Nutzung geprägt. Neben den Verkaufsräumen und Werkstattbereichen wurde dort mit Baugenehmigung vom 05.09.1986 eine vom Autohaus unabhängige Allgemeine Wohnnutzung (damaliger Antragsgegenstand: 2 Wohnungen und 1 Appartement) errichtet. In der Baugenehmigung zum Anbau einer Spritzkabine vom 27.02.1978 als letzte bauordnungsrechtliche Grundlage für den Lackierbetrieb wird als Auflage des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Darmstadt die Einhaltung der Lärm-Immissionsrichtwerte im Einwirkungsbereich der Anlage bestimmt. Hinsichtlich der Lackierdämpfe ist durch Auflage bestimmt, dass eine Absaugung derart vorzunehmen ist, dass Beschäftigte und Dritte nicht gefährdet oder belästigt werden. Die durch den heutigen Betrieb von diesen Auflagen vor allem hinsichtlich der Lackierdämpfe zumindest zeitweise abweichende Betriebsweise ist durch gewerbeaufsichtliche Maßnahmen einzuschränken. Bei einer der bauaufsichtlichen Genehmigungen entsprechender Gewerbenutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Gleiches gilt für eventuelle künftige Nutzungsänderungen im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die beplanten Grundstücke liegen am südwestlichen Rand des Wohngebietes „Viehweide“ in zweiter Reihe und somit nicht unmittelbar an die Kreisstraße K 31 sowie die Eisenbahntrasse Bensheim – Worms angrenzend. Die Verkehrslärmbelastung des Gebiets ist daher geringer als bei der Gebäudereihe unmittelbar an der Bensheimer Straße. Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird hingewiesen. Die entsprechende Festsetzung gilt auch weiterhin für den vorliegend überplanten Teilbereich. Es sind zum Schutz der Aufenthaltsräume an den Wohngebäuden bauliche und sonstige Maßnahmen zur Schalldämmung mit einem Mindestschalldämmmaß von 30 dB (A) vorzusehen.

Der bisherige Nutzungskonflikt zwischen Getränkehandel und benachbarter Wohnnutzung entfällt infolge der Planung. Daher kann auch die bisherige Festsetzung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand zwischen diesen Nutzungen entfallen. (frühere Festsetzung Nr. 8.3)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen in der Carlo-Schmid-Straße erschlossen. Für die geplante bauliche Nutzung der Gewerbebranche sind zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich, die auf Kosten des Bauherrn herzustellen sind. Weitere Änderungen oder Ergänzungen von Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Mit dem nahe gelegenen Bahnhof bzw. den vorhandenen Bushaltestellen ist das Plangebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

I.1.6 Altlasten

Innerhalb der früheren Gewerbefläche „Getränkehandel“ liegt eventuell eine Bodenverunreinigung vor. Diese wurde auf einer Verdachtsfläche „ehemaliger Metallbetrieb Winkelkötter“ im Jahr 1992 an einer Beprobungsstelle festgestellt. Im Jahr 2001 wurde diese Stelle durch das im Auftrag der Stadt Lorsch tätige Büro für Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH, Mainz nochmals untersucht.

Bei allen drei durch den Gutachter im Jahr 2001 vorgenommenen Bohrungen im Bereich der vormals festgestellten Kontamination konnten keine Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) mehr festgestellt werden. Der Gutachter erklärte dies im Bericht vom 27. November 2001 mit zu erwartender mikrobieller Tätigkeit zwischen der ursprünglichen Feststellung im Jahr 1992 und der im Jahr 2001 vorgenommenen Untersuchung sowie einer offensichtlich auch 1992 bereits nur punktuellen Verunreinigung. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wurde nicht gesehen. Es wurde empfohlen, für den Fall ggf. angetroffener organoleptischer Auffälligkeiten einen Container zur Zwischenlagerung und fachgerechten Entsorgung vorsorglich bereitzuhalten. Einschränkungen für eine wohnbauliche Nutzung der Grundstücksflächen sind nicht zu erkennen bzw. zu erwarten. Mit Datum vom 27.08.2007 wurde durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße der Abbruch der gewerblichen Hallen genehmigt mit der Maßgabe, die im Bereich der Lagerhalle vermuteten Verunreinigungen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu beseitigen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird von bisher Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert. Dabei werden die die bisherigen Teilflächen MI_{W5} , $MI_{W5.1}$ und $MI 4$, d.h. den bisher wohngenutzten Teil des Geltungsbereichs betreffenden Festsetzungen unverändert übernommen. Die entsprechenden Teilflächen erhalten die Bezeichnungen $WA 8.3$ und $WA 8.4$. Die Fläche $MI 4$ wird beibehalten, da sich innerhalb dieser Fläche die kunstgewerbliche Töpferei befindet. Innerhalb des Planbereichs der Änderung ist nur noch dieses Einzelgrundstück als Mischgebiet festgesetzt. Zusammen mit den südlich benachbarten, nicht von der Planänderung betroffenen Flächen ist das Grundstück Teil einer umfangreicheren Mischgebietsfläche. Die Grundsätze der städtebaulichen Ordnung sind gewahrt.

Die wesentliche Änderung erfolgt für den früher gewerblich genutzten Teil des Plangebiets. (bisher MI_G5) Hier werden anstelle der großen überbaubaren Flächen für die Hallenbebauung (zusammen ca. 2.000 m²) kleinere Einzelbaufenster (zusammen ca. 1.400 m²) durch Baugrenzen festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird von bisher 13,00 m für die Firsthöhe (FH) und 7,50 m für die Traufwandhöhe (TWH) auf 12,00m (FH) bzw. 7,00 m (TWH) reduziert.

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf maximal 6 festgesetzt. Hierdurch soll die Wohnungsdichte auf einen angemessenen Wert begrenzt werden. Auch das mit der Wohnnutzung einhergehende Verkehrsaufkommen wird indirekt begrenzt. Im Vergleich zum früheren gewerblichen Liefer- und Kundenverkehr stellt das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen der Wohnnutzung jedoch keine zusätzliche Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung dar. Durch ein Tiefgaragen- bzw. Kellergeschoss verbundene Gebäude sind getrennt zu betrachten. Der oberirdische Gebäudeteil wird maßgebend, d.h. bei zwei durch Tiefgarage verbundenen Gebäuden sind insgesamt 12 WE zulässig. Innerhalb des Planteilgebiets $WA 8.1$ können inklusive der ausgebauten Dachgeschosse maximal 30 Wohnungen entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze der Wohnnutzung werden teilweise in Tiefgaragen nachgewiesen. Hierzu wird eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen bestimmt. Die Flächen für ebenerdige Garagen und Stellplätze werden zeichnerisch festgesetzt und hierdurch eingeschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und GFZ, sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse (hier maximal 2) bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die GRZ wird gegenüber der bisherigen Festsetzung für das Gebiet MI_G5 von 0,6 auf 0,4 reduziert, die GFZ von 1,0 auf 0,8 reduziert. Mit der Planung ist somit neben der Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen auch eine Reduzierung der baulichen Dichte verbunden.

In den textlichen Festsetzungen ist wie auch für die übrigen Wohnbauflächen festgelegt, dass das von den Dachflächen der Gebäude abfließende Niederschlagswasser in auf den Grundstücken anzulegenden Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. die Brauchwassernutzung zu verwenden ist. Das hierfür zu errichtende Zisternenvolumen wird, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Viehweide“, von mind. 75 auf mind. 40 Liter je m² angeschlossene Dachfläche reduziert. Dies entspricht der aktuellen Festsetzung aus anderen Änderungsverfahren innerhalb des Gesamtplangebiets „Viehweide“.

Innerhalb der früheren Gewerbefläche waren im Bebauungsplan bisher keine Pflanzmaßnahmen zeichnerisch festgesetzt. Zur Durchgrünung des Plangebiets werden an der Carlo-Schmid-Straße in der Änderungsplanung Einzelbäume festgesetzt, die im Zuge der konkreten Stellplatzplanung noch an diese angepasst werden können.

Insgesamt wird durch die Änderungen der Planfestsetzungen eine ökologische Aufwertung des Planteilgebiets WA 8.1 (früher MI_G5) erzielt.

I.3 Grundwasserstände

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Lorsch einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch) zu entnehmen. Das Gutachten ist auch auf der Internetseite der Stadt Lorsch unter dem Pfad „www.lorsch.de - Bürgerbüro - Lebenslagen - Wohnen und Bauen - Grundwasser“ einsehbar.

Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen

Schadensersatzansprüche bei Vernässungs-, Setzungsschäden oder sonstigen Schäden infolge schwankender Grundwasserstände können gegen die Stadt Lorsch oder die für wasserwirtschaftliche Belange zuständigen Behörden nicht geltend gemacht werden. Hierauf wird in den textlichen Festsetzungen nochmals ausdrücklich hingewiesen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Notwendige Grundstücksneuordnungen können über eine Teilungsvermessung vorgenommen werden.

II. Belange von Natur und Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Grad der zulässigen Flächenversiegelung reduziert, da für die frühere Gewerbenutzung eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 durch befestigte Lagerflächen bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen war. Bis zu 80 % der Grundstücksfläche konnten somit durch Gebäude und Hofflächen versiegelt werden. Für das nunmehr festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 bestimmt, die durch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen um bis zu 50 % des festgesetzten Wertes überschritten werden kann, d.h. bis zu einem Gesamtversiegelungsgrad von maximal 60 %. Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile sind als Garten- und Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Bebauungsplanänderung ist somit eine deutliche Reduzierung der Flächenversiegelung verbunden.

Eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht.

III. Planverfahren und Abwägung

Das Änderungsverfahren wird auf Grundlage § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Innerhalb des ca. 8.200 m² großen Geltungsbereichs sind erheblich weniger als die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Das ursprünglich mit geringfügig größerem Geltungsbereich betriebene Regelverfahren zur Bebauungsplanänderung wird durch die vorliegende Planung fortgesetzt. Die Ergebnisse der bereits zur ehemaligen Planung erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden soweit auf die aktuelle Planung zutreffend berücksichtigt.

Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Aus der für das Planverfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergaben sich keine Änderungen der Planung. Anregungen von Nachbarn zum Erhalt der vorhandenen Einfriedung bzw. von einem Gebäude in Grenzbaulage konnten aufgrund fehlender planungsrechtlicher Grundlage nicht berücksichtigt werden.

Die Planung konnte gegenüber der öffentlich ausgelegten Entwurfsplanung unverändert als Satzung beschlossen werden und wird durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig. Die Daten zu Einzelnen Verfahrensschritten bzw. zur Rechtskraft sind der Darstellung auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Viehweide“. Die das hier vorliegende Plangebiet betreffenden und gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen sind nachfolgend *kursiv* gekennzeichnet. Die für das Plangebiet nicht zutreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nachfolgend nicht wiedergegeben und mit dem Vermerk „**Nicht zutreffend**“ versehen. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt. Die nachfolgenden Textfestsetzungen berücksichtigen auch den Stand folgender Änderungen:

1. vereinfachte Änderung,	rechtskräftig seit 30.07.1999
2. Änderung,	rechtskräftig seit 28.12.2001
3. vereinfachte Änderung,	rechtskräftig seit 11.02.2000
Änderung Teilbereich „Georg-Werner-Straße“,	rechtskräftig seit 08.08.2001
5. Änderung,	rechtskräftig seit 26.02.2004
6. Änderung,	rechtskräftig seit 27.07.2005
7. Änderung,	rechtskräftig seit 01.06.2004
8. vereinfachte Änderung,	rechtskräftig seit 11.10.2005
9. vereinfachte Änderung,	rechtskräftig seit 04.04.2006
10. Änderung	im Verfahren

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BaunVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Nutzungsschablone

Kennbuchstabe	Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			Firsthöhe in m über Bezugspunkt ¹⁾	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt ¹⁾
				Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ		
WA 8.1	WA	<i>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</i>	<i>offen</i>	<i>II (maximal)</i>	<i>0,4</i>	<i>0,8</i>	<i>12,00</i>	<i>7,00</i>
WA 8.3	WA	<i>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</i>	<i>abweichend ²⁾</i>	<i>II (zwingend)</i>	<i>0,4</i>	<i>0,8</i>	<i>13,00</i>	<i>6,50</i>
WA 8.4	WA	<i>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</i>	<i>offen</i>	<i>II (zwingend)</i>	<i>0,4</i>	<i>0,8</i>	<i>13,00</i>	<i>6,50</i>
MI 4	MI	<i>Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</i>	<i>besondere ³⁾</i>	<i>II (zwingend)</i>	<i>0,4</i>	<i>0,8</i>	<i>13,00</i>	<i>6,50</i>

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

²⁾ Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Doppelhäuser bei realer Grundstückseilung (einseitige Grenzbebauung an gemeinsamer Grenze) zulässig.

³⁾ besondere Bauweise, § 22 (4) BauNVO, hier Grenzbebauung möglich (s. Plan).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1 bis WA 8.4** (ausgenommen **WA 1.2**) sind Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig, § 1 Abs. 6 BauNVO. Im **WA 1.2** sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1 bis WA 5.2, WA 6.2, WA 6.3, WA 7 und WA 8.1 bis WA 8.4** (ausgenommen **WA 1.2**) sind Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nur als Ausnahme zulässig, § 1 Abs. 5 BauNVO.

1.5 Im Mischgebiet **MI 2, MI 3, MI 4, MI 5** sind Anlagen gem. § 6 (3) auch als Ausnahme nicht zulässig, § 1 (6) BauNVO.

1.6 Nicht zutreffend

1.7 entfällt

1.7.1 Im **MI 4** sind Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7, 8 nicht zulässig.

1.8 Im **MI 2, MI 3, MI 4, MI 5.1, MI 5.2** sind Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe auf 700 m² (max. Geschossfläche 900 m²) begrenzt, § 1 (5) BauNVO.

1.8.1 Im **MI 2, MI 3, MI 4, MI 5.1, MI 5.2** sind Anlagen gemäß § 6 (2) Nr. 5 BauNVO nicht als zentrale Verwaltungseinrichtungen zulässig, § 1 (5) BauNVO.

1.8.2 Nicht zutreffend

1.9 entfällt

1.10 -

1.13 Nicht zutreffend

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 5.2, WA 6.1, WA 6.2 und WA 6.3**, ganz auf die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) mit anzurechnen, § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Als Klarstellung der bestehenden Festsetzung gilt für die Gebiete **WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.3**: die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Wohngeschossen (Dach- und Kellergeschoss) sind nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) mit anzurechnen, § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

- 1.15 Im festgesetzten allgemeinen bzw. besonderen Wohngebiet **WA 2, WA 2.2, WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 5.1, WA 5.2, WA 8.3, WA 8.4 und WB 4** ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf 2 festgesetzt, § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Ausnahmsweise können Doppelhäuser im **WA 2 bis WA 4 und WA 8.3** mit nur einem Vollgeschoss errichtet werden, wenn dies einheitlich beide Hälften eines Doppelhauspaares betrifft.
- 1.16 Im Rahmen der besonderen bzw. abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO „Einseitige Grenzbebauung“ im allgemeinen Wohngebiet **WA 2, WA 3, WA 4, WA 4.1 und WA 8.3** bzw. im Rahmen der Festsetzung  (nur Doppelhäuser zulässig) im **WA 2.2** sind die Hauptgebäude an der mittig verlaufenden gemeinsamen Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten, so dass ein Doppelhaus entsteht. Gegen die jeweils nicht angebaute Grundstücksgrenze ist der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegte Grenzabstand einzuhalten.

1.17 –

1.22 Nicht zutreffend

2. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist bei Doppelhäusern (**WA 2, WA 2.2, WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 8.3**), Reihenhäusern (**WA 5.1, WA 5.2**) und Mehrfamilienhäusern (**WA 6.1, WA 6.2, WA 6.3**) und zum Teil bei Einzelhäusern, die auf Grenzen errichtet werden (**WA 7.1 und 7.2**), entsprechend dem Planeintrag auszubilden.

- 2.1 Zum Zwecke der aktiven Solarnutzung kann ausnahmsweise im **WA 2 – 4, WA 6.2, WA 7.1 und 7.2, WA 8.3** von der vorgeschriebenen Firstrichtung abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass für beide Haushälften bzw. das gesamte Gebäude nur ein gemeinsames Dach errichtet wird.

2.2 Nicht zutreffend

3. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 3.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) ist festgelegt
Im **WA 5.1, WA 5.2** auf maximal 1 WE pro Reiheneinheit

Im **WA 2, WA 3, WA 7.1 – 7.3, [WA 8.3, WA 8.4](#), MI 4**, auf maximal 2 WE pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte

Im **WA 1, WA 1.1, WA 1.2** auf Grundstücken mit überbaubaren Flächen bis zu 200 m² auf max. 3 WE, ab einschl. 200 m² bis 250 m² auf max. 4 WE, ab einschl. 250 m² auf max. 5 WE pro Einzelhaus

Im **WA 1.3** sind je Gebäude maximal 2 WE zulässig

Im **WA 2.2** ist je Doppelhaushälfte maximal 1 WE zulässig

Im **WA 4 und WA 4.1** auf maximal 3 WE pro Doppelhaushälfte, bzw. 6 WE pro Einzelhaus

Im **WA 8.1** sind je Gebäude maximal 6 WE zulässig. Durch ein Tiefgaragen- bzw. Kellergeschoss verbundene Gebäude sind getrennt zu betrachten (oberirdischer Gebäudeteil maßgebend, d.h. bei zwei durch Tiefgarage verbundenen Gebäuden insgesamt 12 WE zulässig)

Im **MI 5.1** auf maximal 3 WE pro Einzelhaus

Im **MI 5.2 und MI 3** auf maximal 4 WE pro Einzelhaus

Dies schließt auch mögliche Wohnungen im Dach- oder Kellergeschoss mit ein.

3.2 Nicht zutreffend

4. Mindestgrundstücksgrößen sowie Mindest- und Höchstmaße für die Breite von Wohnbaugrundstücken, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

4.1 –

4.2 Nicht zutreffend

5. Flächen für den sozialen Wohnungsbau, § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Nicht zutreffend

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 21a BauNVO sowie [§ 81 HBO](#)

- 6.1 Im **WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2, WA 2.2, WA 3, WA 4, WA 4.1, [WA 8.3 und WA 8.4](#)** sind Garagen (Ga) und Stellplätze (St) nur innerhalb der dafür auf den Grundstücken festgelegten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 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 zusätzlichen 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 und 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 3,00 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** Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen errichtet, so sind die zusätzlichen erforderlichen Stellplätze/Garagen im Bereich der zugeordneten Gemeinschaftsanlage (Bereich G) zu errichten.

Dementsprechend sind jedem Doppelhausgrundstück im **WA 4** zwei zusätzliche Stellplätze innerhalb der Gemeinschaftsanlagen zuzuordnen.

Im **WA 5.2** (Reihenhäuser) sind Stellplätze mit extensiv begrünten Carports innerhalb der den Reihenhaushausgrundstücken im Plan durch Einschrieb (A-B) zugeordneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB herzustellen. In der Teilfläche in Ziff. C sind extensiv begrünte Carports zulässig.

Jeder Reiheneinheit sind mind. 2 Stellplätze innerhalb der Gemeinschaftsanlage zuzuordnen (Bereich A, B und C). Die Stellplätze werden mit der Zuordnung ein fester, nicht getrennt veräußerbarer Bestandteil der jeweiligen Wohngrundstücke.

Die Gemeinschaftsanlagen für Carports, Müllsammelplätze und Fahrräder sind von den Eigentümern gemeinsam zu bauen und zu bepflanzen. Eine Anlage ist jeweils in einem Bauabschnitt, zumindest aber in funktionsfähigen Teilabschnitten (z. B. zusammenhängende Carportreihe) herzustellen. Die Carports sind einheitlich in Größe, Material und Dachform herzustellen und extensiv zu begrünen.

Ausnahmsweise sind auf den für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Flächen auch Einzelcarports zulässig, wenn sich die gemeinsame Herstellung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht realisieren lässt und die Einzelcarports in gestalterischer Hinsicht einander angeglichen werden.

6.2 –

6.4 Nicht zutreffend

- 6.5 Im **WA 6.3** und WA 8.1 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür auf den Baugrundstücken festgelegten Flächen nach § 9 (1) 4 BauGB und/oder in Tiefgaragen als auch ebenerdig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur als Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür auf den Baugrundstücken festgelegten Flächen nach § 9 (1) 4 BauGB zulässig.

6.6 Nicht zutreffend

- 6.7 Bei ins Gebäude integrierten Garagen ist die Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht anzurechnen.

7. Nebenanlagen gemäß § 14 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen (Gebäude) sind in den Gebieten **WA 1 bis WA 6**, WA 8.3 und WA 8.4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den Flächen für Nebenanlagen/Garagen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Gartenbereich bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² zulässig. In den übrigen Gebieten (auch im Bereich der 6. Änderung) richtet sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 und § 19 Abs. 4 BauNVO.

8. Bauliche und technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB zum Schutz vor äußeren Einwirkungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 + 3 BauGB

- 8.1 Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Verkehrslärm sind an den Wohngebäuden zur Gewährleistung der Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2710 bauliche und sonstige Maßnahmen zur Schalldämmung vorzusehen.

Folgende bewertete Bauschalldämmmaße R^W sind, mit Ausnahme des Gebietes **WA 5.2**, mindestens zu erreichen:

Bei Außenwänden, Dachkonstruktionen, Dachschrägen	≥ 30 dB(A)
Bei Fenstern	≥ 30 dB(A)

Empfehlung:

Bei den beiden der K 31 nächstgelegenen Häuserzeilen des allgemeinen und des besonderen Wohngebiets sollten Bauteile an der Südseite mit einem Bauschalldämmmaß von ≥ 35 dB(A) (= SSK 3) vorgesehen werden. Für deren östliche und westliche Gebäudeseiten sowie für Wohnungen bzw. Wohnhäuser im Mischgebiet entlang der K 31 wird dieses Bauschalldämmmaß ebenfalls empfohlen.

Im **WA 5.2** sind folgende bewertete Bauschalldämmmaße R^W mindestens zu erreichen:

Bei Außenwänden, Dachkonstruktionen, Dachschrägen $\geq 35 \text{ dB(A)}$
Bei Fenstern $\geq 35 \text{ dB(A)}$

Für Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen.

Empfehlung:

Auch bei der Gestaltung der Gebäudegrundrisse sollte die Lärmbelastung von der B 47 und Einhäuser Landstraße angemessen berücksichtigt werden.

8.2 Zum Schutz des Baugebietes vor Verkehrslärm, Abgas- und Staubimmissionen ist entlang der B 47 die Lücke in der vorhandenen Abschirmung zu schließen. Hierzu ist entsprechend der Planzeichnung in der noch bestehenden Lücke eine Lärmschutzwand in der Höhe von 3,0 m - gemessen ab OK Fahrbahn - zu errichten, so dass an der B 47 ein durchgehender, 3,0 m hoher Lärmschutz zum Plangebiet Viehweide entsteht. Die Lärmschutzwand ist Baugebietsseitig mit rankenden/kletternden Pflanzen zu begrünen.

8.3 [entfällt \(vormals festgesetzt: Lärmschutz zwischen ehem. Getränkemarkt und östlich benachbarter Wohnnutzung\)](#)

Empfehlung:

Auch bei der Gestaltung der Gebäudegrundrisse sollte die Lärmbelastung von der B 47, K 31 angemessen berücksichtigt werden. Insbesondere bei der im Nahbereich an der K 31 geplanten Bebauung sollten lärmempfindliche Aufenthaltsräume wie z. B. Schlaf- oder Kinderzimmer nur auf der kreisstraßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Straßenseitige Aufenthaltsräume können auch durch vorgelagerte Wintergärten gegen Verkehrslärm abgepuffert werden.

8.4 Empfehlung:

Es wird empfohlen, die Gebäude als Passivhaus (20 kWh/(m²a)) oder zumindest entsprechend dem Niedrigenergiehausstandard (max. 70 kWh/(m²a) Wohnfläche) zu erstellen (Berechnung nach dem Leitfaden „Energie im Hochbau - Energiebewusste Gebäudeplanung“ 1994, des Hess. Min. f. Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten). Es wird empfohlen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie einzubauen. Es wird empfohlen, aus Gründen der Energieeinsparung die Hausoberfläche möglichst gering zu halten.

8.5 Empfehlung:

- Feste und flüssige Brennstoffe sollten für Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung nicht verwendet werden; Ausnahmen davon sind für Passivhäuser möglich.
- Das Verhältnis der Primärenergie zur Heizenergie sollte nicht größer als 1,5 sein; Ausnahmen davon sind für Passivhäuser möglich.

- Für Reihen- und Doppelhäuser werden Gemeinschaftsheizanlagen, z. B. auch Blockheizkraftwerke empfohlen; Ausnahmen davon sind für Niedrigenergiehäuser möglich.
- Die Heizanlagen sollten den Anforderungen für das Umweltzeichen „Blauer Engel“ entsprechen; Ausnahmen davon sind für Niedrigenergiehäuser möglich.

8.6 Empfehlung:

Es wird empfohlen, die Baugrund- bzw. geologischen Verhältnisse der Baugrundstücke zu untersuchen und, falls erforderlich, entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

8.6.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Zur Planung der Gebäude wird empfohlen, durch Bodengutachten sowie Einholung von Grundwasserdaten (Referenzmessstellen) der zuständigen Fachbehörden die maximal zu erwartenden Grundwasserhöhen festzustellen.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, Gebäudeteile unterhalb des höchstanzunehmenden Grundwasserstandes durch geeignete Maßnahmen vor Vernässungsschäden zu sichern. Beim Bau eines Kellers wird die Ausführung einer „weißen Wanne“ empfohlen. Auf die einschlägigen Normen insbesondere zur Ausbildung von Fugen und Anschlüssen wird hingewiesen. Entschädigungsansprüche durch Grundwasserspiegelanhebungen im Rahmen des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried können nicht geltend gemacht werden.

8.7 Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen derzeit - mit Ausnahme des Teilgebiets WA 8.1 - keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. (zu Teilgebiet WA 8.1: siehe Ausführungen in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

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

8.7.2 (aus der 7. Änderung, dort 8.7)

An der Grenze zwischen dem **WA 1.1** und **WA 5.1** (Grundstück Nr. 699) ist in dem Planteil gekennzeichneten Bereich ein Sichtschutz mit max. 4,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

9. Gebäudegestaltung gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

9.1 Die straßenseitige Außenwandhöhe ist festgelegt

Im **WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2, WA 2.2, WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 5.1, WA 5.2, WA 7, WA 7.1 (freie Seite), WA 7.2, WA 7.3, MI 4, WA 8.3, WA 8.4** max. 6,50 m

Im WA 8.1 max. 7,00 m

Im **WA 6.2, MI 1, MI 5.1, MI 5.2** max. 7,50 m

Im **WB 3** max. 7,60 m

Im **WA 6.1, MI 2, GE 1, GE_E 2** max. 9,00 m

Für das Baugebiet **WA 6.3** gilt: Die straßenseitige Außenwandhöhe und damit gleichermaßen die Traufwandhöhe sind beschränkt auf minimal 6,00 m und auf maximal 7,50 m.

Jeweils gemessen von Oberkante der nächstgelegenen anbaufähigen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (bei traufständigen Gebäuden) bzw. bis zur waagerechten Grundlinie der Giebelfläche (bei giebelständigen Gebäuden) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudedekante.

9.2 Die Firsthöhe ist festgelegt

Im **WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2, WA 2.2, WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 5.1, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, WA 8.3, WA 8.4** max. 13,00 m

Im **WB 3, MI 1, MI 3, MI 4, MI_w 4, MI_w 4.1, MI 5.1, MI 5.2, GE 1, GE_E 2** max. 13,00 m

Im WA 8.1 max. 12,00 m

Im **WA 6.1, MI 2** max. 16,00 m

Für das Baugebiet **WA 6.3** entfällt eine Festsetzung der Firsthöhen.

Jeweils gemessen von Oberkante der nächstgelegenen anbaufähigen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie bis Oberkante Dachkonstruktion.

- 9.3 Im **WA 1 bis WA 7** (außer im **WA 5.2**) sowie **WA 8.1 bis WA 8.4**, **WB 3** und im **gesamten MI** sind die Dächer von Gebäuden mit mehr als 50 m² Grundfläche als geneigte Sattel- oder Walmdächer, versetzte Satteldächer sowie Pultdächer mit First an der Südseite (Mindestabstände nach HBO sind einzuhalten) oder extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.

Versetzte Pultdächer sind ebenfalls zulässig, wenn der Versatz der Firstlinie der sich gegenüberliegenden Dachflächen nicht mehr als eine halbe Geschosshöhe beträgt (max. 1,50 m).

Die Dächer der Gebäude im **WA 5.2** sind als genehmigte Satteldächer, versetzte Satteldächer sowie Pultdächer mit First an der Südseite (Mindestabstände nach HBO sind einzuhalten) oder extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. Versetzte Pultdächer sind ebenfalls zulässig, wenn der Versatz der Firstlinie der sich gegenüberliegenden Dachflächen nicht mehr als eine halbe Geschosshöhe beträgt (max. 1,50 m).

Im **WA 6.1.1 NEU** sind die Hauptdachflächen als Sattel- bzw. Walmdächer mit einer mittigen Firstausbildung zu errichten.

In Ergänzung 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.

Im Gewerbegebiet **GE 1 und GE_E 2** ist die Dachform freigestellt.

- 9.4 Dachaufbauten sind grundsätzlich in Form von gleichschenkligen Sattel- und Dreiecksgauben sowie Tonnengauben und Schleppegauben zugelassen.

Empfehlung:

Im **WA 3**, **WA 4**, **WA 4.1**, **WA 5**, **WA 5.2**, **WA 6.3**, **WA 8.3** (Reihenhäuser und Doppelhäuser) sollten die Gauben hinsichtlich ihrer Gestaltung einander so angeglichen werden, dass auf der Gesamtdachfläche eines Doppelhauspaares bzw. einer Reihenhauszeile nur eine Gaubengrundform in etwa den gleichen Abmessungen entsteht.

Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite (je Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch zwei.

Der seitliche Abstand zum Giebel (Schnittlinie der aufgehenden Giebelwand mit der Dachhaut) sowie der Gauben untereinander muss mindestens 1,25 m betragen

Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter Firstoberkante des Daches liegen.

Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Im **WA 2.1.1** darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten auf der südlichen Dachseite höchstens 1/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei einem Walmdach gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch zwei.

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

- 9.5 Die Dachneigung für Doppel- und Reihenhäuser (**WA 2, 2.2, 3, 4, 4.1, 5.1, 7.2 tlw., WA 8.3**) ist auf 35° bis 42° festgesetzt.
Die Dachneigung für die Reihenhäuser im **WA 5.2** ist für Pultdächer auf 15-25°, für Satteldächer auf 35 bis 42° festgesetzt.
Die Dachneigung für Einzelhäuser im Bereich **WA 2.1 und WA 2.1.1** und **WA 8.1** wird auf max. 42°a.T. festgesetzt.
Die Dachneigung für Einzelhäuser im Bereich **WA 8.4** wird auf 35° bis 42° festgesetzt.
Für das Gebiet **WA 6.3** werden die Dachneigungen auf 22°a.T. bis 42°a.T. festgesetzt.

- 9.6 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind als Bedachungsmaterial und zur Integration in Fassaden zugelassen.

Empfehlungen/Hinweise:

Standorte für Müllbehälter sollten in das Hauptgebäude integriert oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum entzogen werden, [§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO](#).

[Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung für Gebäude \(EnEV\) zu beachten.](#)

9.7 –

9.8 Nicht zutreffend

10. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind im **MI 1** nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind im **WA sowie im WB und MI 1** nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig, [§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO](#).

11. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. [§ 81 HBO](#)

Im **WA 1 – 8** sowie im **WB 3, und MI 3** ist die Nutzung des Vorgartenbereiches als Arbeits- oder Lagerfläche nicht zugelassen, [§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO](#).

[Die im Teilgebiet WA 8.1 zeichnerisch festgesetzten Bäume innerhalb der Fläche für Stellplätze sind im Rahmen der Stellplatzplanung verschiebbar.](#)

12. Gestaltung von Einfriedungen gem. [§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO](#)

- 12.1 Einfriedungen sind in durchbrochener Form als Hecke, transparente Holzzäune, Stahlrank- oder Drahtgeflechtzäune ggf. mit Hinterpflanzung durch Hecken auszuführen. Massive Sockel sind bis 0,30 m zulässig.

12.2 Als maximale Höhe ist hierfür festgesetzt (gilt nicht für das Gebiet **WA 5.2**)
(Klammerwerte für **MI 5.1**, **MI 5.2**, **GE 1** und **GE_E 2**):

zur Straße hin	1,20 m	(2,00 m)
bei Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen	0,70 m	
zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen	1,50 m	(2,00 m)

Als maximale Höhe im **WA 5.2** ist hierfür festgesetzt:

zur Straße hin (Vorgärten)	keine Einfriedung
Wohngärten zu den Straßen/Außengrenzen hin	1,20 m
zwischen Wohngärten	0,80 m

12.3 Lebende Einfriedungen mit Laubgehölzen [nach der den textlichen Festsetzungen beigelegten Pflanzliste \(Anlage 1\)](#) sind gemäß den Festsetzungen für bauliche Einfriedungen in der doppelten Höhe zulässig. Bei Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen ist auch hier nur eine Höhe von 0,70 m zulässig.

Koniferen und geometrisch geschnittene Laubhecken sollten, außer im **WA 5.2**, für die Einfriedung von Grundstücken nicht verwendet werden.

Im **WA 5.2** können geometrisch geschnittene Laubhecken für die Einfriedung von Grundstücken verwendet werden.

Bei Reihenhausbebauung im **WA 5.2** ist auf der Wohngartenseite entlang der seitlichen Nutzungs-/Grundstücksgrenze ein Sichtschutz von max. 2,00 m Höhe und 2,00 m Tiefe, gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante, zulässig.

12.4 Bei Lagerplätzen ist zur optischen Abschirmung eine gesonderte mind. 1,80 m hohe Abgrünung oder ein anderer wirksamer Sichtschutz (z. B. aus Holz) zu errichten.
Bei Doppel- oder Reihenhausbebauung ist auf der straßenabgewandten Gartenseite entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ein Sichtschutz vom maximal 2,00 m Höhe und 2,00 m Tiefe, gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante, zulässig.

C Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. [§ 81 HBO](#)

13. Begrünung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. [§ 81 HBO](#)

13.1 Auf Baugrundstücken im **WA 1 bis 5.2**, bei denen das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) zu mehr als 90 % ausgenutzt wird, ist mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger und den Standortansprüchen entsprechender Laubbaum, [gemäß der den textlichen Festsetzungen beigelegten Pflanzliste \(Anlage 1\)](#), mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm anzupflanzen. Die Pflanzung muss bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Neubaus erfolgt sein.

Empfehlungen:

Im **WA 1 bis [WA 8](#) und im MI 4** wird bei neu anzulegenden Gärten, im **WA 7, dem WB 3 und im MI 1, MI 2, MI 3, MI 5.1, MI 5.2** wird bei der Umgestaltung vorhandener Gärten, eine strukturreiche und naturorientierte Gartengestaltung empfohlen. Dabei sollte sich die Auswahl des Pflanzmaterials zur Gartengestaltung an der [den textlichen Festsetzungen beigelegten Pflanzliste \(Anlage 1\)](#) orientieren.

- Intensiv gepflegte Rasenflächen und/oder artenreiche Wiesenflächen sollten jeweils nur bis zu 40 % der nicht überbaubaren Fläche betragen.
- Rasen- und Wiesenflächen sollten zusammengenommen jedoch 40 % der nicht überbaubaren Fläche nicht übersteigen.
- Pflanzflächen sollten als Ziergarten mit Bäumen, Sträuchern und Stauden und/oder als Nutzgarten angelegt werden.
- Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen und/oder Sichtschutzpflanzungen sind nicht zwingend notwendig.
- Teichanlagen können in allen gängigen Ausführungen angelegt werden. Auf eine naturgemäße Bepflanzung ist zu achten.
- Auf das Anpflanzen von Koniferen sollte verzichtet werden.
- Zur Reduzierung des Abfallaufkommens wird in den Wohngebieten die Kompostierung von hierfür verwendbaren Abfällen empfohlen.
- Auf jedem Grundstück der Wohnbebauung sollte mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger und den Standortansprüchen gerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm gepflanzt werden.

Im **WB 3 und im MI 1-3, MI 5.1, MI 5.2** wird bei der Umgestaltung vorhandener Gärten empfohlen, bei der Entfernung bestehender Koniferen standortgerechte Laubgehölze aus der [den textlichen Festsetzungen beigelegten Pflanzliste \(Anlage 1\)](#) anzupflanzen.

13.2 –

13.5 Nicht zutreffend

13.6 Hinweise (aus der 2. Änderung bzw. dem Teilbereich „Georg-Werner-Straße“):

Entlang der Erschließungsstraßen des **WA 6.3** sind bei Baumpflanzungen entsprechende Schutzmaßnahmen im Bereich vorhandener Kabeltrassen zu treffen. Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m 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.

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Gebiet **WA 5.2** und [WA 8.1](#) im Bereich von Kabeltrassen und Telekommunikationsanlagen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkung zu sichern. Die Neutrassierung von Leitungen soll die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten.

14. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

14.1 –

14.3 Nicht zutreffend

15. Oberflächengestaltung und Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB [i. V. m. § 81 HBO](#)

15.1 Verkehrsberuhigte Bereiche/Mischverkehrsflächen innerhalb der Wohngebiete, Gehsteige und Radwege entlang von Sammelstraßen sind in Pflasterbauweise ohne Fugenverguss oder einer vergleichbar wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

Einfache Wege (Fuß- und Radwege, mit Ausnahme des Radweges entlang der K 31 sowie der drei hiervon nach Norden in die Wohngebiete abzweigenden Fußwegeverbindungen) sind in unversiegelter Bauweise auszuführen. Zu verwenden ist eine wassergebundene Decke oder ein hydraulisch gebundenes Mineralgemisch (HGM) als naturnahe Wegebefestigung.

Dies betrifft die Wegeverbindung vom Wendehammer im Gewerbegebiet zur Friedhofstraße, die vom Kreisel nach Norden abzweigende Wegeverbindung zwischen **WA 1** (Kindergarten) und **GE** und den Weg entlang der Böschung zur B 47 sowie den Weg am Fuß der Böschung der Überführung Friedhofstraße/B 47.

Der Radweg entlang der K 31 sowie die drei hiervon nach Norden in die Wohngebiete abzweigenden Fußwegeverbindungen sind wasserdurchlässig (ohne Fugenverguss) zu pflastern.

15.2 –

15.3 Nicht zutreffend

15.4 Öffentliche und private Parkplätze, die Randbereiche von Garagenplätzen sowie die Flächen zwischen den Stellplätzen sind durch Pflanzung von Bäumen besonders zu gestalten (Beschattung). Nach je 5 Einstellplätzen ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzliche Schutzmaßnahmen von Bäumen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch zu berücksichtigen.

Sämtliche Kfz-Stellplatz- und Parkplatzflächen dürfen nicht voll versiegelt werden.

Für die zusätzlichen Stellplätze/Zufahrten im **WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 4.1** sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

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

16. Dach- und Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

16.1 Im **WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 4.1, WA 6.1, WA 6.3 und WA 8.1** sind die vorgesehenen Tiefgaragen (außerhalb der Gebäude) als begeh- und nutzbare Dachflächen intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist im dreischichtigen Aufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von > 10 cm auszuführen und muss einen Abflussbeiwert von mindestens $\Psi = 0,3$ erzielen.

Empfehlungen:

Die Dachfläche des Kindergartens sollte extensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte in mindestens zweischichtiger Bauweise ausgeführt werden und sollt einen Abflussbeiwert von mindestens $\Psi = 0,4$ erzielen.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sollten bei der Ausführung mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach mindestens extensiv begrünt werden.

Die extensive Begrünung sollte aus einem mindestens zweischichtigen Aufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe vom > 5 cm bestehen und hierbei einen Abflussbeiwert von mindestens $\Psi = 0,5$ erzielen.

In **GE 1 und GE_E 2** sollten Dachflächen mindestens extensiv begrünt werden, die extensive Begrünung sollte aus einem mindestens zweischichtigen Aufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe vom > 8 cm bestehen und hierbei einen Abflussbeiwert von mindestens $\Psi = 0,4$ erzielen.

Im Bereich **GE 1 und GE_E 2** sollten Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, pro angefangene 5,00 m Länge mit mindestens zwei rankenden und kletternden Pflanzen begrünt werden.

Im Bereich **WA 6.1 und 6.3** sollten Fassadenflächen pro angefangene 5,00 m Länge mit mindestens einer rankenden und kletternden Pflanze begrünt werden.

In den Wohngebieten **WA 1 bis WA 8** sowie im Mischgebiet **MI 4** sollten Gebäude mit mindestens einer rankenden und kletternden Pflanze pro Wohneinheit begrünt werden.

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

17. Behandlung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet gemäß [§ 42 Abs. 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB](#)

17.1 In den Gebieten **WA 1 bis WA 8** und **MI 4** ist das, von den Dachflächen der Gebäude abfließende Niederschlagswasser in dafür auf den Grundstücken anzulegenden Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. die Brauchwassernutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen ist, mit Ausnahme des Gebietes **WA 5.2** (Teilbereich an der Einhäuser Landstraße), an den Kanal anzuschließen. Hierbei kann eine Versickerungsmulde auf dem Grundstück zwischengeschaltet werden. Im Gebiet **WA 5.2** (Teilbereich an der Einhäuser Landstraße) ist der Überlauf der Zisternen an die zeichnerisch festgesetzte Versickerungsrinne und Versickerungsmulde anzuschließen.

Je m² angeschlossene Dachfläche sind mit Ausnahme der Gebiete **WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 5.2** (Teilbereich an der Einhäuser Landstraße), **WA 6.4** und des Bereich der 6. Änderung mind. 75 l Zisternenvolumen zu errichten.

Im Geltungsbereich der 6. Änderung wird das Zisternenvolumen auf 50 l je m² Dachfläche reduziert.

In den Gebieten **WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2, WA 6.4** und [WA 8.1 bis WA 8.4](#) sind je m² angeschlossene Dachfläche mind. 40 l Zisternenvolumen zu errichten.

17.2 Nicht zutreffend

17.3 Die Ausführung und Bemessung der Versickerungsmulden richtet sich nach ATV-Arbeitsblatt 138. Versickerungsmulden und Versickerungsrinnen sind als temporär wasserführende Bereiche entsprechend naturnah auszuführen und zu bepflanzen. Rinnen und Mulden sollten eine Mindesttiefe von 10 cm und eine Maximaltiefe von 1,50 m nicht über- bzw. unterschreiten.

17.4 Es sind auch andere dezentrale Versickerungsformen nach Prüfung im Einzelfall möglich.

18. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8a BNatschG

18.1 –

18.4 Nicht zutreffend

19. Gestaltungspläne gemäß § 81 HBO i. V. m. § 2 Abs. 3 BauVorIVO

Mit der Vorlage von Bauanträgen für die einzelnen Grundstücke sind gleichzeitig fachlich qualifizierte Gestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Gegenstand der Genehmigung werden.

D Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- 20.** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

- 21.** Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten, hierfür hat der Eigentümer zu sorgen. Auf die Freihaltung ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen, auf die DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr – wird verwiesen.

- 22.** Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Lorsch einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.

Anlage 1: Pflanzenauswahl verwendbarer Gehölze und Stauden im Bebauungsgebiet „Viehweide“, Lorsch

Bäume

Dt. Name	Bot. Name	Höhe	Breite	Faunistischer Nutzwert	Zierwert	Laubaustrieb/ Laubfall	Lichtansprüche
		1	2	3	4	5	6
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15m	6-8m	Vs, Bn	H		vs
Bastard-Linde	<i>Tilia x intermedia</i>	20-30m	15m	Bn	B, H		vs-s
Birne	<i>Pyrus communis</i>	-15m	6-8m	Vn, Bn, In	F, B		vs-as
Dreidorniger Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos</i>	20-30m	15m	Bn	F, H, D	sp./	vs-as
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	6-10m	4m	Vn, Bn	eF, B, H	/fr.	vs-hs
Kirsch-Pflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	-8m	5m	Vn,Bn	eF, B	fr./	vs-hs
Kübler-Weide	<i>Salix x smithiana</i>	5-6m	5m		H	fr./	s-hs
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	8-15m	6-8m	Vn, Bn	eF, B, H		vs-as
Platane	<i>Platanus x hybrida</i>	25-35m	20m	Bn	F, H	sp./	vs
Purpur Apfel	<i>Malus purpurea</i>	6-8m	4-6m	Vn, Bn	eF, B		vs-as
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	20-25m	10m	Bn	F, B, D	sp./	vs-as
Roßkastanie	<i>Aesculus Hippocastanum</i>	20-30m	12m	Bn	F, B, H		vs-as
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>	15-25m	15m	Bn	F, B	sp./	vs-as
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>	-30m	20m	Bn, In			vs-as
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	10-12m	6m		F, B, H	/fr.	vs-as
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	25-30m	20m	Bn, In	F, H	sp./sp.	vs-as
Trompetenbaum	<i>Catalpa bignonioides</i>	-10m	10m		F, B	sp./fr.	vs-s

Dt. Name	Bot. Name	Höhe	Breite	Faunistischer Nutzwert	Zierwert	Laubaustrieb/ Laubfall	Lichtansprüche
		1	2	3	4	5	6
Tulpenbaum	Liriodendron tulpifera	20-25m	10m	Bn	F, B, H		vs-s
Vielblütiger Apfel	Malus floribunda	8-10m	8m	Vn, Bn	eF, B		vs-as
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	10-15m	6-8m	Vn, Bn	eF, Bn, H	/fr.	vs-as
Walnuß	Juglans regia	15-20m	15m	Bn	eF	sp./fr.	vs-s
Winter-Linde	Tilia cordata	15-30m	20m	Bn	B, H		vs-s
Waldkiefer*	Pinus sylvestris	-40m			R		

* (zusätzlich für den Grünstreifen zwischen Wohn- und Gewerbegebiet als Einzelbäume)

Sträucher

Dt. Name	Bot. Name	Höhe	Breite	Faunistischer Nutzwert	Zierwert	Laubaustrieb/ Laubfall	Lichtansprüche
		1	2m	3	4	5	6
Blasenstrauch	Colutea arborescens	3-5m	2m		F, B		vs-as
Eibisch	Hibiscus syriacus	-3m	1,5m	Bn	B	sp./sp.	vs-as
Erbsenstrauch	Caragana arborescens	3-5m	2m	Vs	B	fr./fr.	vs-as
Feuerdorn	Pyracantha coccinea	2-3m	2-3m	Vs,	Bn	l	vs-hs
Fiederspiere	Sorbaria sorbifolia	2-3m	3m	Bn	B, H	fr./	so-hs
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa	1-1,5m	1,5m	Bn	B	fr./sp.	vs-as
Flieder	Syringa vulgaris	5-7m	4-6m	Bn	B		vs-as
Forsythie	Forsythia x intermedia	2,5-3m	2m		B	/sp.	vs-as
Frühlings-Spiere	Spiraea thunbergii	-2m	2m	Bn	B, H	/sp.	so-as
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	3-6m	3-5m	Vs, Bn	F, B		so-hs

Dt. Name	Bot. Name	Höhe	Breite	Faunistischer Nutzwert	Zierwert	Laubaustrieb/ Laubfall	Lichtansprüche
		1	2	3	4	5	6
Großblütiger Pfeifenstrauch	Philadelphus inodorus var. 'grandiflorus'	4-5m	3m	Bn	B		vs-hs
Hundsrose	Rosa canina	2-3m	3m	Vn, In	F, B		vs-so
Japanische Lavendelheide	Pieris japonica	2-3m	2m		B	I	as-hs
Johannisbeere	Ribes nigrum	-2m	1,5m	Bn, In	eF		vs-hs
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa	1,5-2m	1,5m	Vs, Vn, Bn	F, B, H	fr./	vs-as
Kolkwitzia	Kolkwitzia amabilis	2-3m	2-3m		F, B		so-hs
Kornelkirsche	Cornus mas	5-8m	5-6m	Vs, Bn	eF, B	/fr.	so-hs
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	6-8m	4-6m	Vs, Bn	D		vs-as
Liebliche Weigelia	Weigela florida	1-1,5m	1,5m	Bn	B		vs-as
Ölweide	Elaeagnus-angustifolia	5-8m	3-5m	Bn	F, B, D	fr./sp	vs-as
Pracht-Spiere	Spiraea x vanhouttei	2-3m	2m	Bn	B	/sp.	so-as
Ranunkelstrauch	Kerria japonica	1,5-2m	1,5m		B	fr./	so-s
Rispen-Hortensie	Hydrangea paniculata	2-3m	2m		B	sp./	vs-as
Rote Sommerspiere	Spiraea x bumalda	-1m	1m	Bn	B		so-as
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	3-6m	3-4m	Vn, bn	eF		vs-as
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii	2-3m		Bn, In	B		vs
Schneebeere	Symphoricarpus albus	2-3m	2m	Bn	F		so-s
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	6-10m	5m	Vs, Bn	eF, B	fr./	so-hs
Sommerflieder	Buddleia alternifolia	2-3m	3m	In	B		vs-hs
Steinweichsel	Prunus mahaleb	-10m	-8m	Vn, Bn	eF, B	/sp.	vs-as
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	3-5m	3m	Vs, Bn	B	/fr.	vs-s

Kletter- & Rankpflanzen

Dt. Name	Bot. Name	Höhe	Breite	Faunistischer Nutzwert	Zierwert	Laubaustrieb/ Laubfall	Lichtansprüche
		1	2	3	4	5	6
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana 'Superba'	500-800 cm		In, Vs, Vn, Bn	B		as
Chinesischer Blauregen	Wisteria sinensis	6-10m		In, Vs, Vn, Bn	F*, B		so-as
Clematis-Hybriden	Clematis-Hybriden	200-400 cm		In, Vs, Vn, Bn	B		vs-hs
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium	300-500 cm		In, Vs, Vn, Bn	B		so-hs
Gewöhnlicher Efeu*	Hedera helix	10-20m		In, Vs, Vn, Bn			as-s
Gewöhnliches Efeu 'Goldherz**'	Hedera Helix 'Goldheart'	300-400 cm		In, Vs, Vn, Bn			so-as
Herbst-Waldrebe	Clematis paniculata	800-900 cm		In, Vs, Vn, Bn	B		as
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi	300-400 cm		In, Vs, Vn, Bn	B,F		as-s
Japanischer Blauregen	Wisteria floribunda 'Macrobotrys'	6-10m		In, Vs, Vn, Bn	F*, B		so-as
Jungfernrebe*	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	8-12m		In, Vs, Vn, Bn	H, F		so-hs
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	500-700 cm		In, Vs, Vn, Bn	B		so-s
Kletter- Spindelstrauch*	Euonymus fortunei 'Gracilis'	-150cm		In, Vs, Vn, Bn	B		so-hs
Kletterrosen		100-200 cm		In, Vs, Vn, Bn	B, D		so-as
Trompetenblume**	Campsis radicans	700-900 cm		In, Vs, Vn, Bn	B		vs
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	800-900 cm		In, Vs, Vn, Bn	H, H		so-s

Erläuterung zu den Tabellenabkürzungen: Bäume, Sträucher, Kletter- & Rankpflanzen

Spalte 3: Faunistischer Nutzwert

Vs Vogelschutz, -nistgehölz
 Vn Vogelnährgehölz
 Bn Bienennährgehölz
 In Insektennährgehölz
 I Immergrün

Spalte 5: Laubaustrieb / Laubfall

fr./ frühaustreibend
 sp./ spätaustreibend
 /fr. früher Laubfall
 /sp. später Laubfall

Spalte 4: Zierwert

F schmückende Früchte
 eF eßbare Früchte
 B auffallende Blüte
 H auffallende Herbstfärbung
 R schmückende Rinde
 D auffallend lange Dornen, Stacheln

Spalte 6: Lichtansprüche

vs vollsonnig
 so sonnig
 as absonnig
 hs halbschatten
 s schattig

* Kletterhilfe nicht notwendig

** Kletterhilfe in Windlagen empfehlenswert

alle anderen hier vorgeschlagenen Pflanzen nur mit Kletterhilfe

Stauden

Dt. Name	Bot. Name	Höhe	Standort	Beetstaude/ Wildstaude	Lichtansprüche
		a	b	c	d
Bunte Margerite	Chrysanthemum coccineum	70cm	B	B	so
Ehrenpreis	Veronica incana	30cm	FR ₁	W	vs
Gänsekresse	Arabis caucasica	20cm	SF FS	B	so
Immergrün	Vinca minor	15cm	G	W	as, hs

Dt. Name	Bot. Name	Höhe	Standort	Beetstaude/ Wildstaude	Lichtansprüche
		a	b	c	d
Johanniskraut	Hypericum calycinum	30cm	GR	W	as
Karpatenglocken-blume	Campanula carpatica	25cm	FS-SF	B	so
Kaukasusvergißmeinnicht	Brunnera macrophylla	50cm	G	W	as
Kissenaster	Aster dumosus	40cm	B	B	so
Lavendel	Lavandula angustifolia	40cm	FR ₁ b (FS)	B	so-as
Prachtspiere	Astilbe x arendsii	100cm	G	B	hs
Prachtspiere	Astilbe chinensis	40cm	GR	B	hs
Prachtspiere	Astilbe taquetii 'Superba'	110cm	GR	W	hs
Rittersporn in Sorten	Delphinium spec.	120-180cm	B	B	so
Seifenkraut	Saponaria ocymoides	15cm	SF	W	vs
Sonnenhut	Rudbeckia sullivantii	70cm	B	B	vs
Sternmoos	Sagina subulata	5cm	M	W	vs
Stockrose	Althea ficifolia	200cm	B	W	so
Storchschnabel in Sorten	Geranium spec.	10-30cm	SF, GR	W	s-hs
Waldsteinie in Sorten	Waldsteinia spec.	10-25cm	G	W	as, hs

Erläuterung zu den Tabellenabkürzungen der Staudenliste

Spalte b

G Gehölz B Beet
 GR Gehölzrand S Steinanlagen
 Fr Freifläche M Matten

Spalte c

W Wildstaude
 B Beetstaude

Spalte d

vs vollsonnig
 so sonnig
 s schattig
 as absonnig
 hs halbschattig