

## Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch BauGB, die Baunutzungsverordnung BauNVO, das Bundesnaturschutzgesetz, das Hessische Naturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Hessische Wassergesetz HWG, das Hessische Denkmalschutzgesetz HDSchG, die Hessische Bauordnung HBO, die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlußfassung des B-Planes aktuellen Fassung herangezogen.

Der Eintrag der Grundstücksgrenzen ist ohne Gewähr. Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.

Die für das Gebiet 6.2 in der Tabelle zu "Art und Maß der baulichen Nutzung" eingetragenen Festsetzungen werden übernommen.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) ff BauGB	Bauweise BauNVO § 22	Maß der baulichen Nutzung § 16 (2) ff BauNVO			
			Z : Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	WA § 4 BauNVO ohne Abs. 3	Abstände und Abstandsflächen § 6 HBO			§ 19 BauNVO	§ 20 BauNVO
		offene Bauweise § 22 (2) BauNVO				Eingeschränkt durch Festlegung der überbaubaren Fläche und Gebäudeform
<b>6.2</b>	<b>WA</b> Mehrfamilienhäuser	<b>o</b>	<b>II</b>	Außenwandhöhe max. 7,5 m Firsthöhe max. 13,0 m	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>

## Textliche Festsetzungen

Die bisher getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich übertragen ihre Gültigkeit, soweit sie hier und im Planenteil nicht neu getroffen wurden.

### I Folgende Festsetzungen werden ergänzt (unterstrichen):

**6.4** Im WA 6.2 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür auf den Baugrundstücken festgelegten Flächen nach § 9 (1) 4 BauGB und / oder im Bereich der den einzelnen Baugrundstücken zugeordneten Flächen (H) für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB zulässig. Garagen sind nur im Bereich der den einzelnen Baugrundstücken zugeordneten Flächen (H) für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich der 6. Änderung, hier sind die Flächen für Stellplätze umgrenzt und durch (St), die Garagen durch (Ga) festgelegt. Stellplätze und Garagen sind gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch herzustellen.

Hinweis: Im Bereich der Gemeinschaftsanlagen (A-G) kann anstelle einer Garagenzeile wahlweise auch eine einheitlich gestaltete Carportreihe oder nur offene Stellplätze errichtet werden. Ein Carport ist ein überdachter Stellplatz ohne seitliche Verkleidung. Carports sind Garagen gleichzustellen, sie sind nur dort zulässig, wo auch Garagen zulässig sind oder wo sie ausdrücklich durch Planbeschrieb zugelassen sind.

**7** Nebenanlagen (Gebäude) sind in den Gebieten WA 1 bis WA 6, M<sub>W</sub> 5, M<sub>W</sub> 5.1 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 qm zulässig. In den übrigen Gebieten (auch im Bereich der 6. Änderung) richtet sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) und § 19 (4) BauNVO.

**8.7** Auf erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Schadstoffbelastungen im Boden wird in Kap. 4.5 der Begründung hingewiesen. Im Geltungsbereich der 6. Änderung befinden sich keine Flächen, auf denen sog. schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Sollten sich während der Baumaßnahmen, die in das Erdreich eingreifen, sensorische Auffälligkeiten ergeben, dann ist das RP Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, Dez. 41.5, umgehend zu informieren.

**8.8** Im gesamten Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Vor der Bebauung sind detaillierte Untersuchungen der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens vornehmen zu lassen. Bei der Bemessung der Gebäude sind die in dem der Stadt vorliegenden Gutachten (Ing.-Büro BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt, Stand Dezember 2004) angegebenen "Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch" anzusetzen. Dieser Grundwasserspiegel ist auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser heranzuziehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

**13.5** Für den Geltungsbereich der 6. Änderung mit der Kennziffer 6.2 ist der erforderliche Ausgleich durch die Neuanpflanzung von 7 qm als "Hecken- und Gebüschpflanzung" auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

**17.1** In den Gebieten WA 1 bis WA 7 und MI 4, M<sub>W</sub> 5, M<sub>W</sub> 5.1 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 qm angeschlossene Dachfläche sind mit Ausnahme des Gebiets WA 5.2 (Teilbereich an der Einhäuser Landstraße) und des Bereiches der 6. Änderung mind. 75 l Zisternenvolumen zu errichten. Im Geltungsbereich der 6. Änderung wird das Zisternenvolumen auf 50 l je qm Dachfläche reduziert.

**D 20** Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB  
Für den Bereich der 6. Änderung gilt, daß, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist (§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.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Viehweide" setzt sich zusammen aus:

- dem Planenteil im Maßstab 1:500 (Blatt 1)
- mit integrierter Landschaftsplanung
- der Begründung einschl. der landschaftsplanerischen Aussagen
- den ergänzten textlichen Festsetzungen.

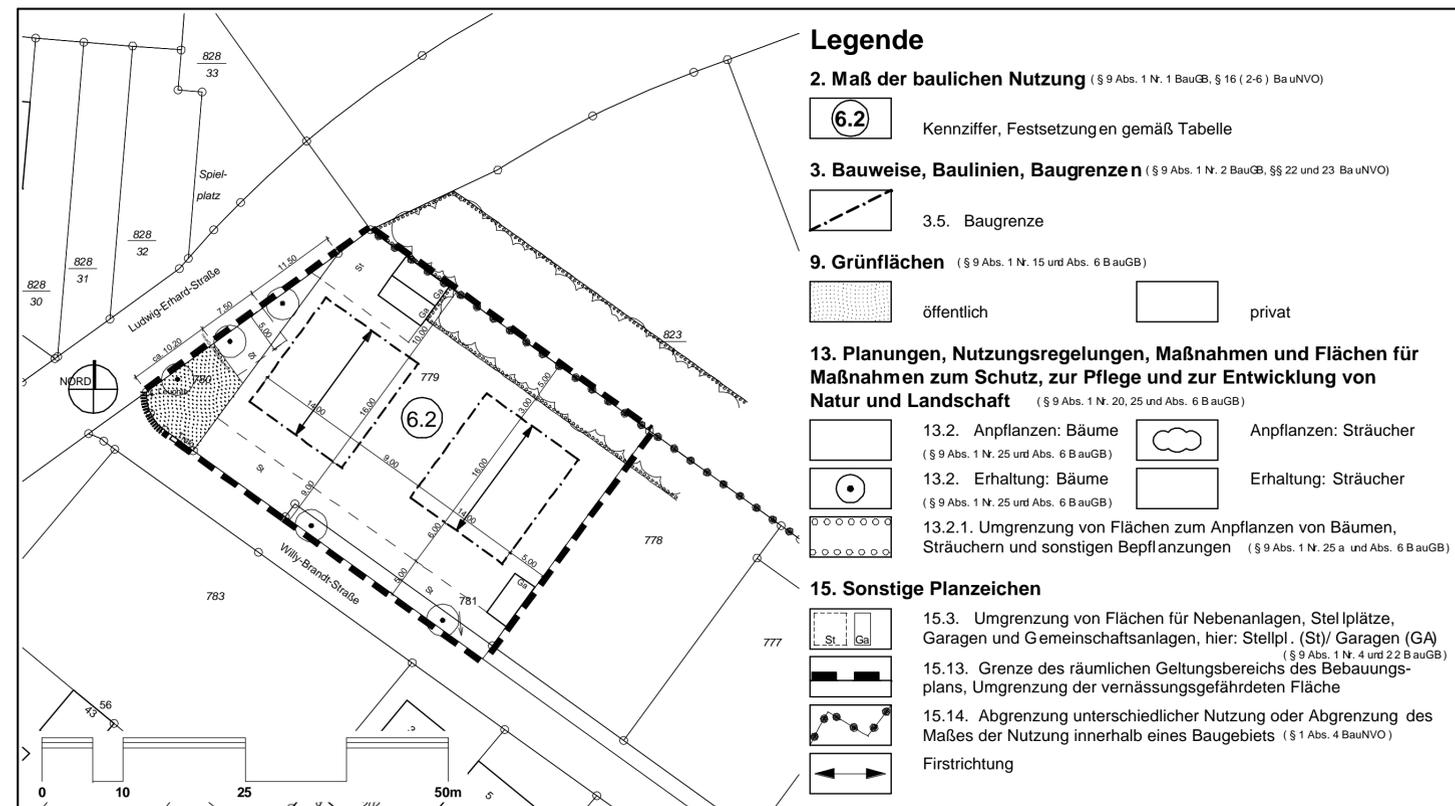
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

**keine Änderungen**

Heppenheim, den \_\_\_\_\_  
Der Landrat des Kreises Bergstraße - Katasteramt - im Auftrag

Der Bearbeiter:

Bensheim, den \_\_\_\_\_  
Planungsbüro SHR (Dipl. Ing. L. Mundt)



## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschuß

der 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.04.2005

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2005

### Billigung des Bebauungsplanentwurfes

und Auslegungsbeschuß durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.04.2005

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.05.2005

### Öffentliche Auslegung

des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.05.2005 bis 20.06.2005

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen

### Satzungsbeschuß

durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 21.07.2005

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2005 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.07.2005 identisch ist.

Lorsch, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

### Rechtskräftig

durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 2004) am 26.07.2005

Der Bürgermeister

## DER MAGISTRAT DER STADT LORSCH

KAISER - WILHELM - PLATZ 1  
64653 LORSCH



**6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "VIEHWEIDE"**  
EINFACHE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
"WILLY-BRANDT-STRASSE 2" M 1 : 500

PLANUNG:

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM  
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE  
DIPL. ING. LOTHAR MUNDT  
FREIE ARCHITEKTEN  
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE



PLANUNGSSTAND : 22.07.2005  
PLANGRÖSSE : 42 / 78 cm  
GEZEICHNET : SCHMITT

PROJEKT  
S-280

BLATT  
1