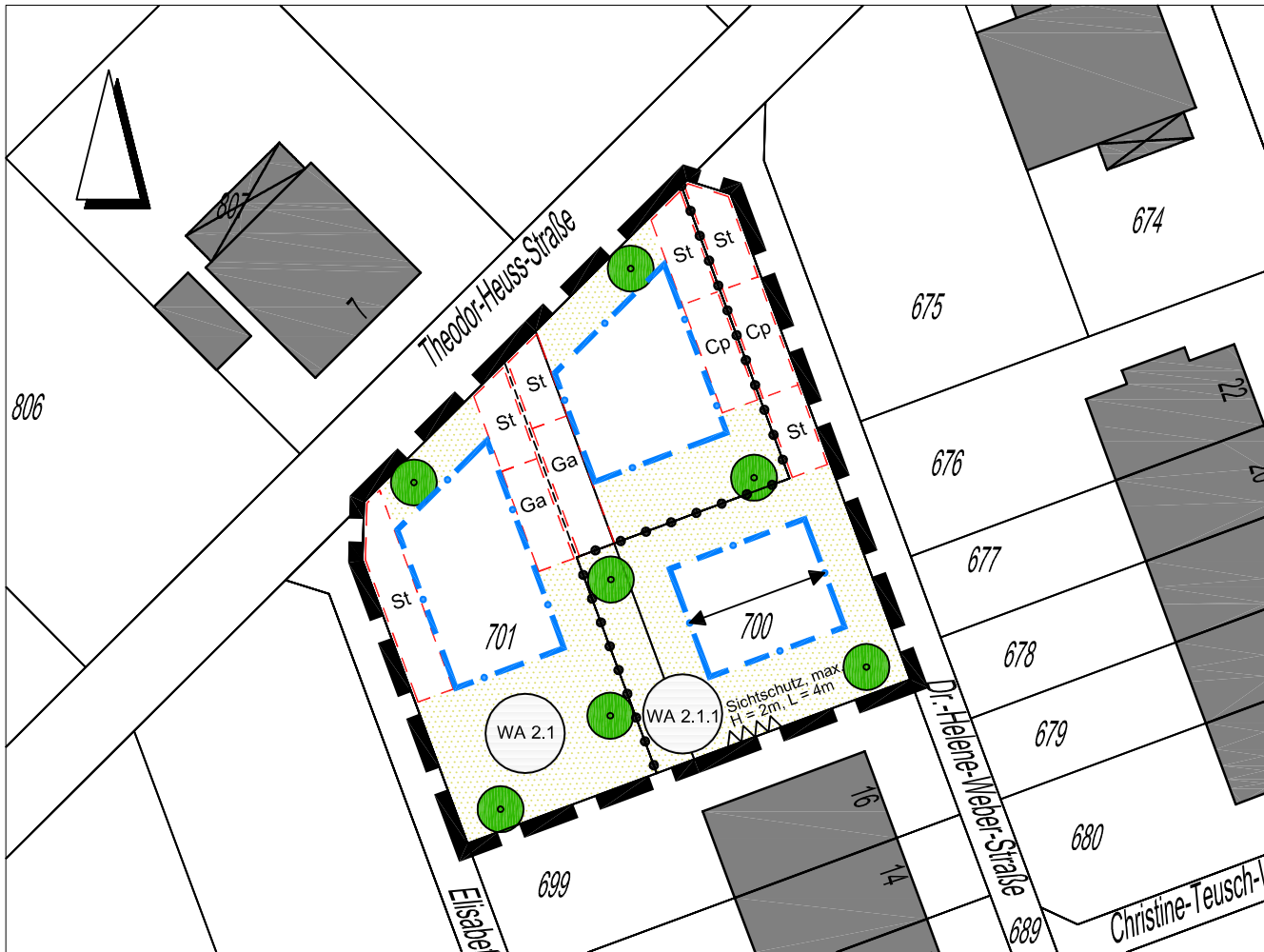


Stadt Lorsch

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Viehweide"

Gemarkung Lorsch, Flur 7, Nr. 700 und Nr. 701



LEGENDE

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

Ga / Cp Garagen / Carport

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Vorschlag Grundstücksteilung

Vorgeschriebene Flurstrichtung

Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

Zulässiger Bereich für einen Sichtschutz

Kennbuchstabe	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			First- höhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt 1)
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ		
WA 2.1	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E	II	0,4	0,8	13,00	6,50
WA 2.1.1	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E	II	0,4	0,8	10,50	6,50

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittle, gemessen senkrecht vor Gebäudemittle.

HINWEIS

Die rechtskräftigen Festsetzungen des Gebietes WA 2 übertragen ihre Gültigkeit auf die Gebiete WA 2.1 und WA 2.1.1, soweit sie nicht neu getroffen werden. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Viehweide" mit Stand 10/97 sowie die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (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 und 3 BauGB

8.6 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Bei Planung der Gebäude wird empfohlen, durch Bodengutachten sowie Einholung von Grundwasserdaten (Referenzmessstellen) der zuständigen Fachbehörden die maximal zu erwartenden Grundwasserhöhen festzustellen. Es wird empfohlen, Gebäudetelle 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 An der Grenze zwischen dem WA 2.1.1 und WA 5.1 (Grundstück Nr. 699) ist in dem Planfell gekennzeichneten Bereich ein Sichtschutz mit max. 4,0 m Länge und max. 2,0 m Höhe zulässig.

9. Gebäudegestaltung

9.4 Dachaufbauten sind grundsätzlich in Form von gleichschenkligen Sattel- und Dreiecksgauben sowie Tonnengauben und Schieppgauben zulässig. Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Im Bereich 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. 9.5 Die Dachneigung für Einzelhäuser im Bereich WA 2.1 und WA 2.1.1 wird auf max. 42° festgesetzt.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.11.2003

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr.2 BauGB am 10.12.2003

Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB vom 18.12.2003 bis 30.01.2004

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.12.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Nr.3 BauGB) bis zum 30.01.2004

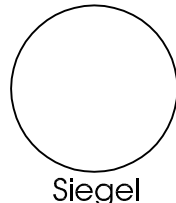
Beschluss zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2004

Den berührten Trägern öffentlicher Belange und Bürgern wurde mit Schreiben vom 02.04.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Nr.2 und 3 BauGB) bis zum 20.04.2004

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs.1 BauGB am 27.05.2004

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Lorsch

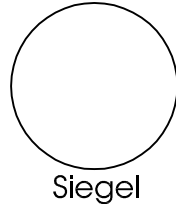


Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB

am

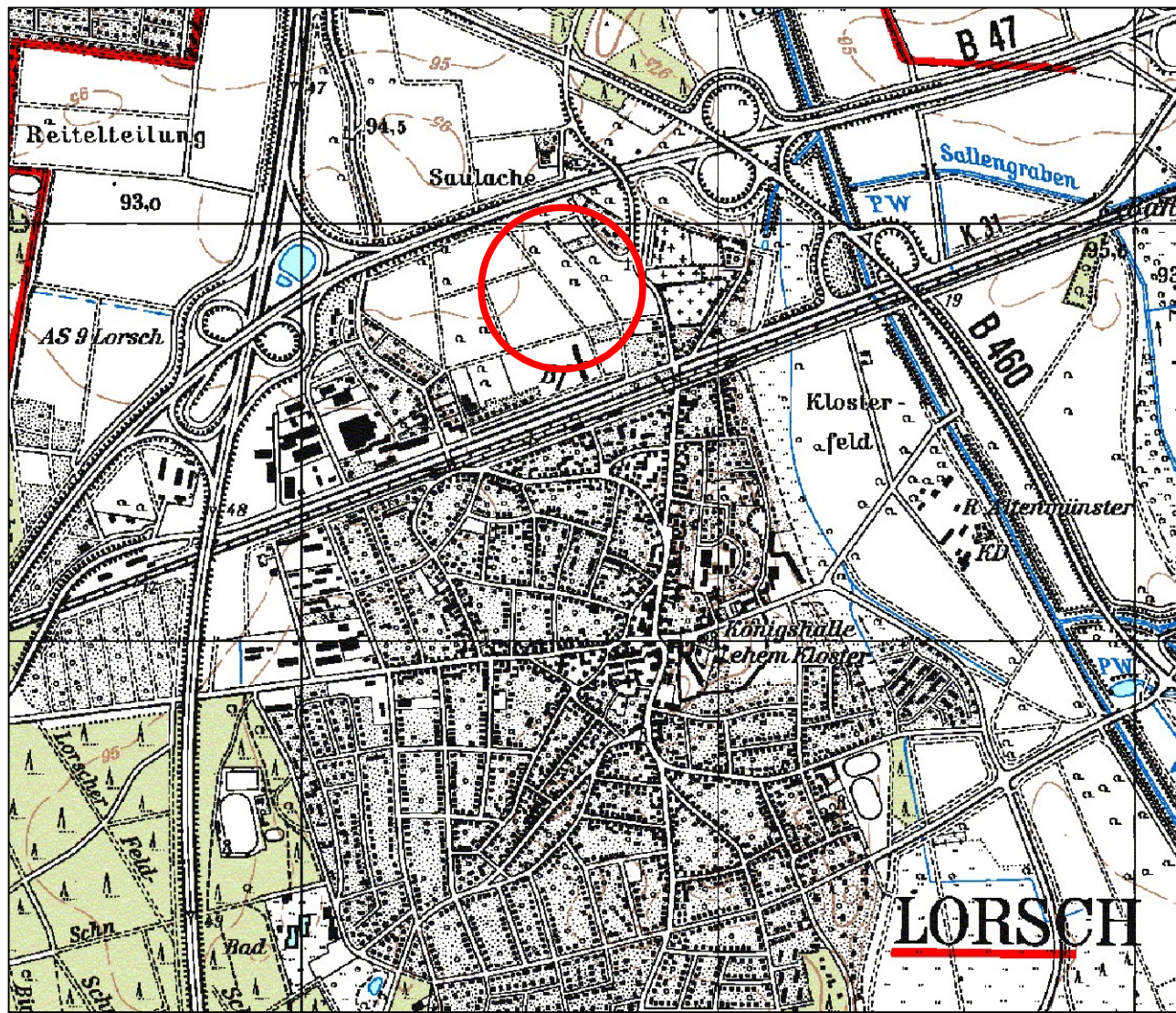
Der Magistrat der Stadt Lorsch



Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- o Planzeichenverordnung (PlanzVO)
 - o Baugesetzbuch (BauGB)
 - o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - o Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - o Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - o Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - o Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Übersichtsplan

Stadt Lorsch

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 "Viehweide"

MST.: 1:500	DATUM: Mai 2004	GEZ.: Schl
	PROJ.NR.: 935	BLATT: 3.0
GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.:
SARTORIUS + PARTNER PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO		Fehlheimer Str. 59 64625 Bensheim Tel.: 06251/1085 0 Fax.: 06251/108510