

## **Textliche Festsetzungen**

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Viehweide“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die bisher getroffenen Festsetzungen für das Gebiet WA 2 übertragen ihre Gültigkeit auf das Gebiet WA 2.1, soweit sie im Folgenden nicht neu getroffen werden.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### **8. Bauliche und Technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 (1) 23 BauGB zum Schutz vor äußeren Einwirkungen gemäß § 9 (5) 1 + 3 BauGB**

- 8.6 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.

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.

#### **9. Gebäudegestaltung**

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

## **17. Behandlung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51 (3) HWG**

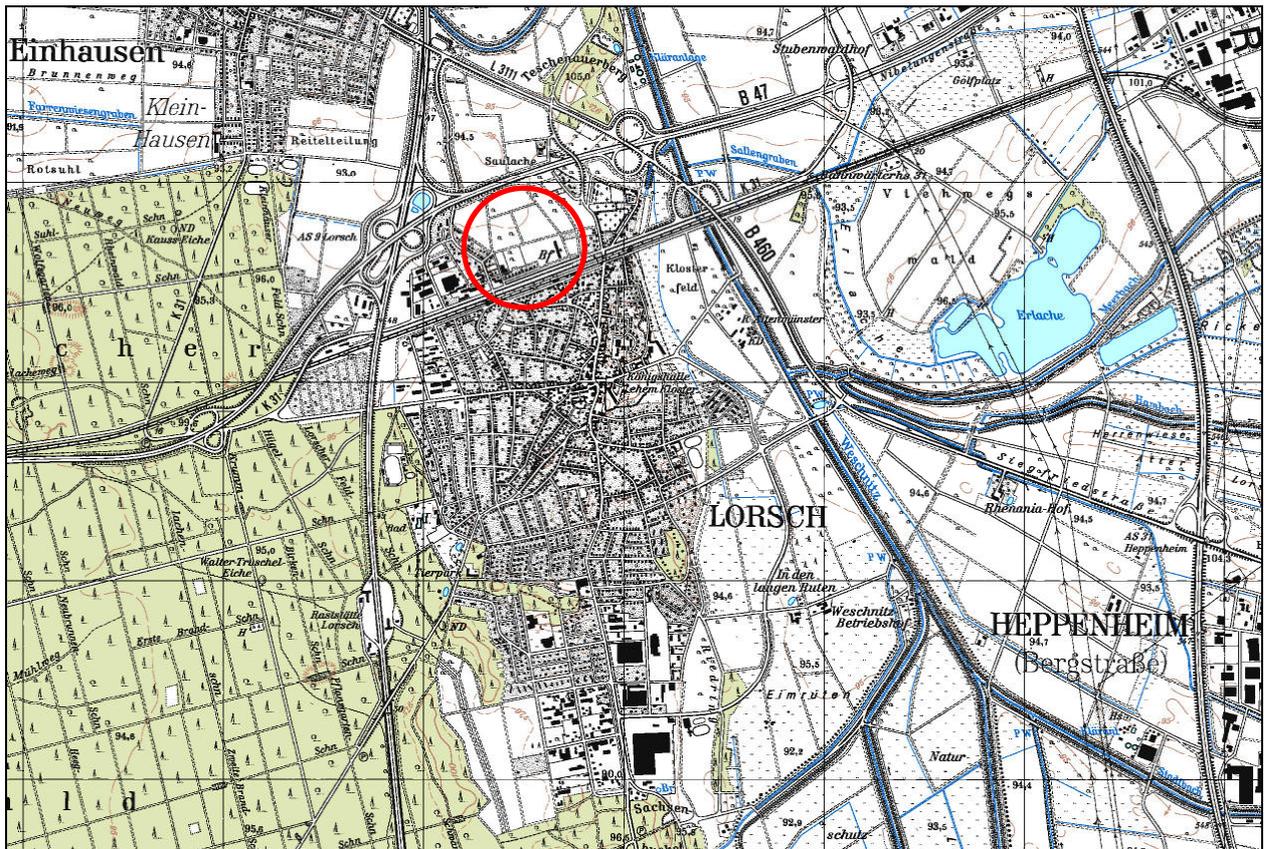
- 17.1 Das von den Dachflächen der Gebäude abfließende Niederschlagswasser ist in dafür auf den Grundstücken anzulegenden Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. die Brauchwassernutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen ist an den Kanal anzuschließen. Hierbei kann eine Versickerungsmulde auf dem Grundstück zwischengeschaltet werden.

Je m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche sind mind. 40 l Zisternenvolumen zu errichten.



**Stadt Lorsch**

## 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 “Viehweide“



### Begründung

28.09.2005

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	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	3
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.3	Grundwasserstände	4
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	5
II.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	5
III.	Planverfahren und Abwägung	5

## **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 der Flurstücke Nr. 703 und 704 mit je einem freistehenden Einfamilienhaus anstelle der bisherigen Festsetzung zur Bebauung mit je einer Doppelhaushälfte.

Die in Rede stehenden Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer Größe für eine Einzelhausbebauung. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine Einzelhausbebauung geschaffen werden.

Da ansonsten im Wesentlichen nur Übernahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, kann das Verfahren der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB gewählt werden. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Viehweide“ werden durch die 8. Änderung nicht berührt.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lorsch, Flur 7, Flurstücke Nr. 703 und 704.

Die Fläche der Änderung hat eine Größe von 1.051 m<sup>2</sup>.

#### **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 „Wohngebiet“ dar. Die Planung ist aus dem FNP entwickelt.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Das Baugebiet „Viehweide“ ist weitgehend realisiert. Einzelne Baulücken werden derzeit bebaut. Wenige freie Bauplätze können kurzfristig eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfahren. Die Umgebung des Planbereiches weist verschiedene Formen der Wohnbebauung auf. Südlich grenzt eine Reihenhauserzeile an. Im Übrigen ist das Gebiet von Einzelhausbebauung umgeben. Die umliegende Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. Die auf den östlich benachbarten Grundstücken früher vorgesehene Doppelhausbebauung wurde im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes in eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern geändert.

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet ist über die vorhandene Theodor-Heuss-Straße voll erschlossen. Beide Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Die Stellplätze und Garagen sind auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes „Viehweide“ stimmen im Wesentlichen mit den getroffenen Festsetzungen im Gebiet WA 2.1 der 7. Änderung überein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Die Bauflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt.

Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die neuen festgesetzten Baugrenzen definiert. Weiter wird die bisherige Festsetzung einer Doppelhausbebauung in eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern geändert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und GFZ, sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Weiterhin geben die durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen die Lage der Gebäude auf den Grundstücken vor. Die insgesamt überbaubare Fläche wird durch die Planung geringfügig reduziert. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Des Weiteren werden die baulichen Anlagen im Plangebiet durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte begrenzt; die zulässige Firsthöhe wird auf 13,50 m und die Traufwandhöhe auf 6,50 m festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen ist 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 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche reduziert.

## **I.3 Grundwasserstände**

Im Bereich des Baugebietes „Viehweide“ ist mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Zur Bemessung der Bauwerke sind die jemals gemessenen maximalen und minimalen Grundwasserstände an einer repräsentativen Messstelle zu beachten.

Bei der Bemessung von Gebäuden wird empfohlen, die in dem der Stadtverwaltung vorliegenden Gutachten (14.01.2004) angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzuwenden. Dieser Grundwasserspiegel sollte auch für die Bemessung der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Zusätzlich werden objektbezogene Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen empfohlen, um bei Baumaßnahmen für diese geeignete Schutzmaßnahmen gegen steigendes und fallendes Grundwasser bestimmen zu können.

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. Es ist nicht beabsichtigt, die Grundstücksaufteilung im Plangebiet zu verändern.

## **II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht**

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

Durch die Bebauungsplanänderung werden am Grad der versiegelten Flächen nur geringfügige Änderungen hervorgerufen. Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile sind als Garten- und Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Eine erneute Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Darstellung des Planverfahrens wird entsprechend den jeweiligen Verfahrensschritten ergänzt. Zunächst wird die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird, da der Kreis der möglicherweise Betroffenen nicht klar abzugrenzen ist, im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat am 02.06.2005 die Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.06.2005 bis 27.07.2005. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 27.07.2005 gegeben.

Alle aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2005 von der Verwaltung zur Behandlung vorgeschlagen. Zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge haben, wurden nicht vorgebracht.

Nach erfolgter Behandlung wurde die Bebauungsplanänderung wie vorgelegt beschlossen und am 10.10.2005 durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.