Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 9. 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 die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 6.1 übertragen ihre Gültigkeit auf die Gebiete WA 1.3, WA 2.2 und WA 6.4, soweit sie im Folgenden nicht neu getroffen werden.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

3.1.1 Im WA 1.3 sind je Gebäude maximal 2 WE zulässig.

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

6.3 Im WA 6.4 sind Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen an den im Planteil ausgewiesenen Stellen zulässig.
Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

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.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

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.

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

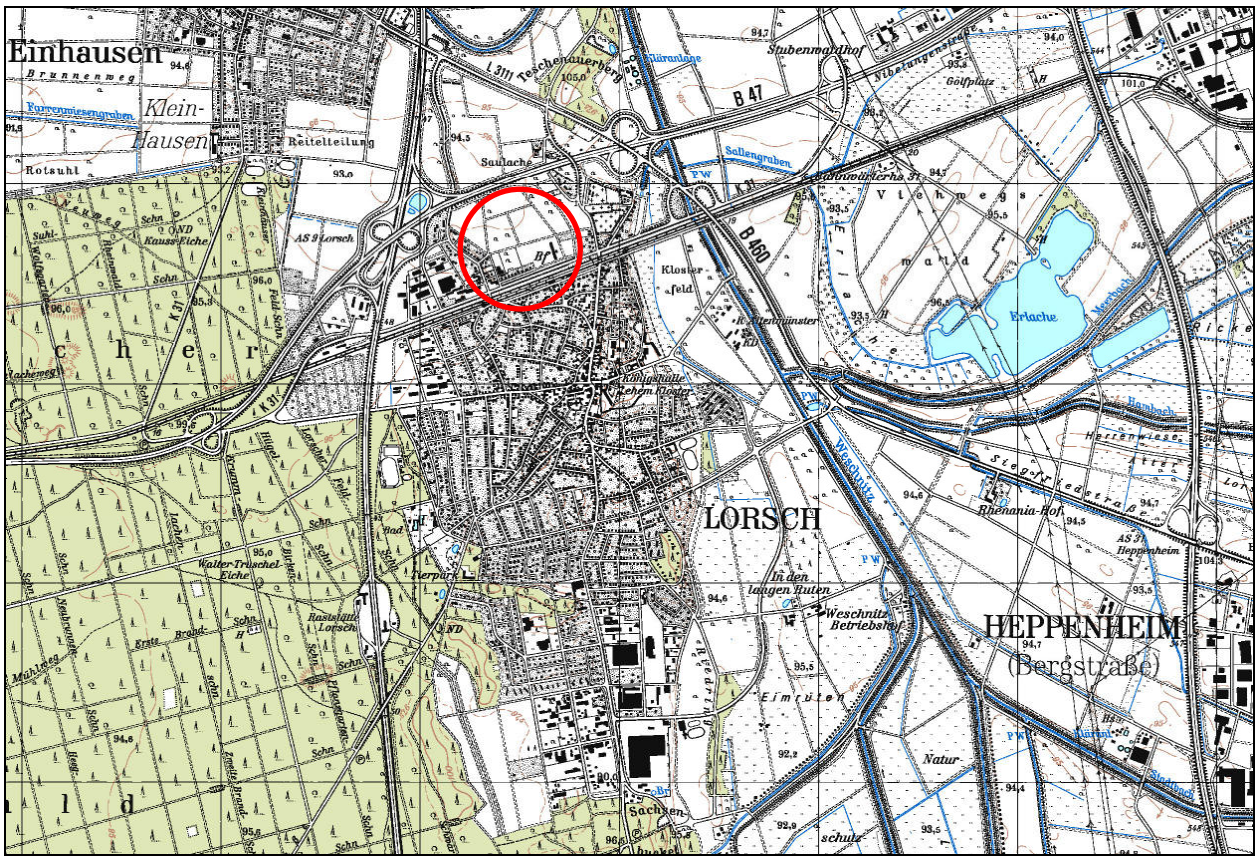
17.1 Das von den Dachflächen der Gebäude abfließende Niederschlagswasser ist in dafür auf den Grundstücken anzulegenden Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. die Brauchwassernutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen ist an den Kanal anzuschließen. Hierbei kann eine Versickerungsmulde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

Je m² angeschlossene Dachfläche sind mind. 40 l Zisternenvolumen zu errichten.

Ordnungsschlüssel: 006-31-16-3029-004-022-09

Stadt Lorsch

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 “Viehweide“



Begründung

15. März 2006

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 4
I.1.5 Vorbelastungen 4
I.1.6 Erschließungsanlagen 4
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
I.3 Grundwasserstände 5
I.4 Bodenordnende Maßnahmen 6
II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht 6
III. Planverfahren und Abwägung 6

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

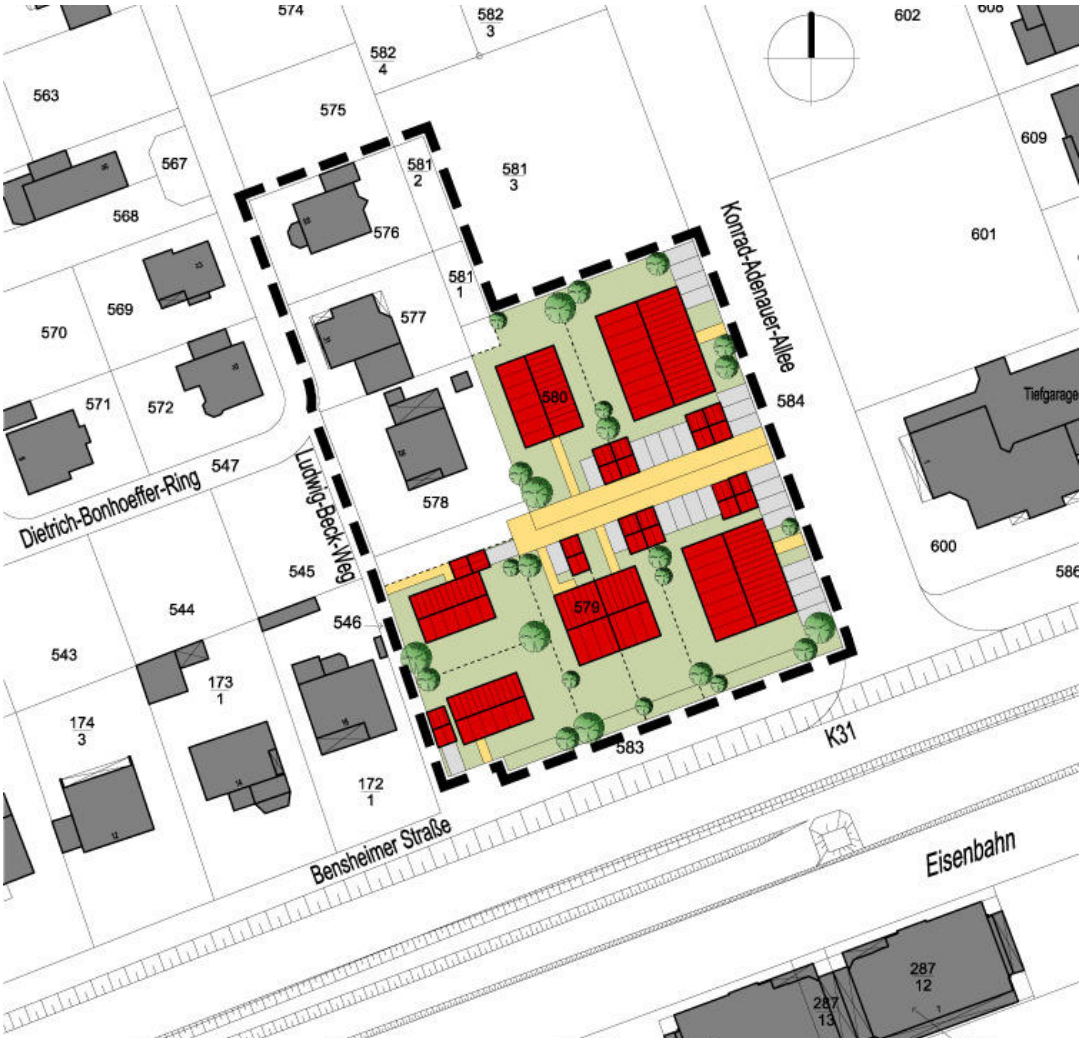
I.1 Grundlagen

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. 579 und 580.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für beide Grundstücke die Errichtung von Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Derzeit besteht jedoch kaum eine Nachfrage für Geschosswohnungsbau in dieser Größe. Daher soll hier eine Unterteilung der Parzellen erfolgen.

Entlang der Konrad-Adenauer-Allee ist die Errichtung zwei dreigeschossiger Gebäude als Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für den rückwärtigen Bereich soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung das Baurecht für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Zugleich werden die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 576, 577 und 578 entsprechend den durch Zukauf veränderten Grundstücksgrößen moderat angepasst.



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 9. Änderung nicht berührt.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lorsch, Flur 7, Flurstücke Nr. 576, 577, 578, 579, 580, 581/1, 581/2 und 583 (teilweise).

Die Fläche der Änderung hat eine Größe von ca. 0,55 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 „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.

I.1.5 Vorbelastungen

Die beplanten Grundstücke liegen am südlichen Rand des Wohngebietes „Viehweide" an die Kreisstraße K 31 sowie die Eisenbahntrasse Bensheim – Worms angrenzend.

Aufgrund dieser vorliegenden Verkehrsbelastung, insbesondere der südlichen Grundstücke, sind bereits in den textlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen und Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen getroffen worden, die für die Bebauungsplanänderung weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Es sind zum Schutz der Aufenthaltsräume an den Wohngebäuden bauliche und sonstige Maßnahmen zur Schalldämmung mit einem Mindestschalldämmmaß von 30 dB (A) vorzusehen. Für die der K 31 nächstgelegene Häuserzeilen werden sogar die Verwendung von Bauteilen mit einem Bauschalldämmmaß von 35 dB (A) empfohlen.

I.1.6 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen in den umgebenden Straßen Konrad-Adenauer-Allee, Bensheimer Straße, Dietrich-Bonhoeffer-Ring und Ludwig-Beck-Weg erschlossen.

Im Rahmen der geplanten Neuparzellierung der Grundstücke 579 und 580 soll die Erschließung der neuen rückwärtigen Grundstücke mittels einer kleinen Stichstraße erfolgen. Die erforderlichen neuen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen innerhalb dieser Verkehrsfläche verlegt werden.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen. Für die Grundstücke mit Kennziffer 6.4 wird die Verpflichtung zur Herstellung von Tiefgaragen aufgehoben, da diese bei den vergleichsweise kleinen Mehrfamilienhäusern sehr unwirtschaftlich wären.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Charakter der Konrad-Adenauer-Allee (WA 6.4) soll weiterhin erhalten bleiben. Deshalb wird die Festsetzung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern hier beibehalten. Es werden hier lediglich die Form und Größe der Baufenster verändert.

Die überbaubaren Flächen der drei bereits bebauten Grundstücke entlang des Dietrich-Bonhoeffer-Rings (WA 1.3) werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung erweitert. Somit kann den Besitzern dieser Grundstücke die Errichtung von Anbauten (z.B. Wintergärten) ermöglicht werden. Der Bebauungsplan reagiert hier auf die zwischenzeitlich bereits geänderten bzw. zur Erweiterung vorgesehenen Grundstücksflächen dieser Grundstücke.

Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die neuen festgesetzten Baugrenzen definiert. Die insgesamt überbaubare Fläche wird durch die Planung bei Berücksichtigung der bisherigen Flächen für die Tiefgaragen geringfügig reduziert. Die geplante Stichstraße stellt eine zusätzliche Versiegelung dar, die jedoch durch die reduzierte Gebäudefläche ausgeglichen wird. Eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung nicht erforderlich.

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.

Der vorab geäußerten Anregung von Nachbarn folgend, wird die zulässige Zahl der Wohnungen im Plangebiet WA 1.3 auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt.

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 in den Bereichen WA 1.3 und WA 2.2 auf 13,00 m und die Traufwandhöhe auf 6,50 m festgesetzt. Im Bereich WA 6.4 bleiben die Festsetzungen von 16,00 m für die Firsthöhe bzw. 9,00 m für die Traufwandhöhe bestehen.

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 m² 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.

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. Notwendige Grundstücksneuordnungen können über eine Teilungsvermessung vorgenommen werden.

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 Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat am 26.01.2006 die Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.02.2006 bis 13.03.2006. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.03.2006 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 30.03.2006 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 03.04.2006 durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.