

Textliche Festsetzungen

(Juni 2011)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Viehweide“ in der Stadt Lorsch. 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. Änderung,	rechtskräftig seit 30.07.1999
2. Änderung,	rechtskräftig seit 28.12.2001
3. Änderung,	rechtskräftig seit 11.02.2000
Änderung Teilbereich „Georg-Werner-Straße“,	rechtskräftig seit 08.08.2001
4. Änderung,	rechtskräftig seit 06.03.2008
5. Änderung,	rechtskräftig seit 26.02.2004
6. Änderung,	rechtskräftig seit 27.07.2005
7. Änderung,	rechtskräftig seit 01.06.2004
8. Änderung,	rechtskräftig seit 11.10.2005
9. Änderung,	rechtskräftig seit 04.04.2006
10. Änderung,	rechtskräftig seit 30.09.2009

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Nutzungsschablone

Siehe „Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)“.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1 bis WA 7** (ausgenommen **WA 1.2**) sind Anlagen gemäß § 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 und WA 7** (ausgenommen **WA 1.2**) sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nur als Ausnahme zulässig, § 1 Abs. 5 BauNVO.

1.4 - 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 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 - 1.22 Nicht zutreffend

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

2.1 - 2.2 Nicht zutreffend

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

3.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist wie folgt festgelegt:

Im **WA 5.1 und WA 5.2** auf maximal 1 Wohnung pro Reiheneinheit.

Im **WA 2, WA 3, WA 7.1 bis WA 7.3, MI 4, MI_w 5 und MI_w 5.1** auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.

Im **WA 1, WA 1.1 und WA 1.2** auf Grundstücken mit überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 200 m² auf maximal 3 Wohnungen, ab einschließlich 200 m² bis 250 m² überbaubarer Grundstücksfläche auf maximal 4 Wohnungen, ab einschließlich 250 m² überbaubarer Grundstücksfläche auf maximal 5 Wohnungen pro Einzelhaus.

Im **WA 1.3** ist je Gebäude maximal 1 Wohnung zulässig.

Im **WA 2.2** ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

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

Im **MI 5.1** auf maximal 3 Wohnungen pro Einzelhaus.

Im **MI 5.2 und MI 3** auf maximal 4 Wohnungen 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 § 21 a BauNVO sowie § 81 Hessische Bauordnung (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, MI_w 5 und MI_w 5.1** 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, Parzelle 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 Grundstücksfläche 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 Reihenhausgrundstücken im Plan durch Einschrieb (A - B) zugeordneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB herzustellen. In der Teilfläche in Ziffer C sind extensiv begrünte Carports zulässig.

Jeder Reiheneinheit sind mindestens 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 - 6.6 Nicht zutreffend

6.7 Bei ins Gebäude integrierten Garagen ist die Geschossfläche gemäß § 21 a 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, MI_w 5 und MI_w 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 maximal 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 und zum Schutz vor äußeren Einwirkungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 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 Wohngebietes 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	≥ 35 dB(A)
Bei Fenstern	≥ 35 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 Nicht zutreffend

- 8.3 Zwischen dem **MI_G 5** (Getränkemarkt) und dem **MI_w 5 / MI_w 5.1** (Wohnbebauung) ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen des **MI_w 5 / MI_w 5.1** ein durchgehender Lärm- und Sichtschutzzaun (bepflanzter Holzlamellenzaun o.ä.) in der Höhe von 2,5 m zu errichten.

Empfehlung:

Auch bei der Gestaltung der Gebäudegrundrisse sollte die Lärmbelastung von der B 47 und 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 (maximal 70 kWh/(m²a) Wohnfläche) zu erstellen (Berechnung nach dem Leitfaden „Energie im Hochbau - Energiebewusste

Gebäudeplanung“ 1994, des Hessischen Ministeriums für 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 Empfehlungen:

- 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 Grundwasserbewirtschaftungsplanes 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 Planungs- 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 keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

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, Abteilung Arbeitsschutz und 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 im Planteil gekennzeichneten Bereich ein Sichtschutz mit maximal 4,00 m Länge und maximal 2,00 m Höhe zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

9.1 Die straßenseitige Außenwandhöhe ist wie folgt 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, MI_w 5 und MI_w 5.1** maximal 6,50 m

Im **WA 6.2, MI 1, MI_G 5, MI 5.1 und MI 5.2** maximal 7,50 m

Im **WB 3** maximal 7,60 m

Im **WA 6.1, MI 2, GE 1 und GE_E 2** maximal 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 der 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 Gebäudekante.

9.2 Die Firsthöhe ist wie folgt 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 und WA 7.3** maximal 13,00 m

Im **WB 3, MI 1, MI 3, MI 4, MI_w 4, MI_w 4.1, MI_G 5, MI 5.1, MI 5.2, GE 1 und GE_E 2** maximal 13,00 m

Im **WA 6.1 und MI 2** maximal 16,00 m

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

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

9.3 Im **WA 1 bis WA 7** (außer im **WA 1.3, WA 2.2** und im **WA 5.2**), **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 (maximal 1,50 m).

Die Dächer der Gebäude im **WA 1.3** und **WA 2.2** sind als Satteldächer zugelassen.

Die Dächer der Gebäude im **WA 5.2** sind als geneigte 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 (maximal 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 und MI_w 5** (Reihenhäuser und Doppelhäuser) sollten die Gauben hinsichtlich ihrer Gestaltung einander so angeglichen werden, dass auf der Gesamtdachfläche eines Doppelhauspaares bzw. einer Reihenhauseinheit nur eine Gaubengrundform in etwa den gleichen Abmessungen entsteht.

Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite (je Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhauseinheit) 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 der 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 Nicht zutreffend

- 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 gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

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.

11. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Im **WA 1 bis 7 sowie im WB 3, MI 3, MI_w 5 und MI_w 5.1** ist die Nutzung des Vorgartenbereiches als Arbeits- oder Lagerfläche nicht zugelassen.

12. Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 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_G 5, 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 Reihenhausbauung im **WA 5.2** ist auf der Wohngartenseite entlang der seitlichen Nutzungs- / Grundstücksgrenze ein Sichtschutz von maximal 2,00 m Höhe und 2,00 m Tiefe, gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante, zulässig.

12.4 - 12.5 Nicht zutreffend

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO

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

13.1 Auf Baugrundstücken im **WA 1 bis WA 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 mindestens 14 / 16 cm anzupflanzen. Die Pflanzung muss bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Neubaus erfolgt sein.

Empfehlungen:

Im **WA 1 bis WA 7** und im **MI 4, MI_w 5** und **MI_w 5.1** wird bei neuanzulegenden Gärten sowie im **WA 7, dem WB 3** und im **MI 1, MI 2, MI 3, MI_G 5, MI 5.1** und **MI 5.2** 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 Grundstücksfläche betragen.
- Rasen- und Wiesenflächen sollten zusammengenommen jedoch 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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, MI 1 bis MI 3, MI_G 5, MI 5.1 und 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 - 13.6 Nicht zutreffend

14. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 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 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO

15.1 - 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 und WA 6.3** 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 sollte 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 von > 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 von > 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 7** sowie im Mischgebiet **MI 4, MI_w 5 und MI_w 5.1** 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 § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 17.1 In den Gebieten **WA 1 bis WA 7 sowie MI 4, MI_w 5 und MI_w 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 m² angeschlossene Dachfläche sind mit Ausnahme der Gebiete **WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2 und WA 5.2** (Teilbereich an der Einhäuser Landstraße), **WA 6.4** und des Bereiches der 6. Änderung mindestens 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 und WA 6.4** sind je m² angeschlossene Dachfläche mindestens 40 l Zisternenvolumen zu errichten.

17.2 Nicht zutreffend

17.3 Die Ausführung und Bemessung der Versickerungsmulden richtet sich nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Versickerungsmulden und Versickerungsrinnen sind als temporär wasserführende Bereiche entsprechend naturnah auszuführen und zu bepflanzen. Rinnen und Mulden sollten eine Mindestdtiefe 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 Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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, Abteilung 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 Grundwasserhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.

**Anlage 1: Pflanzenauswahl verwendbarer Gehölze und Stauden
im Bebauungsgebiet „Viehweide“ in 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 Weigelie	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

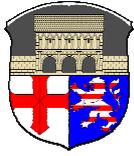
G	Gehölz	B	Beet
GR	Gehölzrand	S	Steinanlagen
Fr	Freifläche	M	Matten

Spalte c

W	Wildstaude
B	Beetstaude

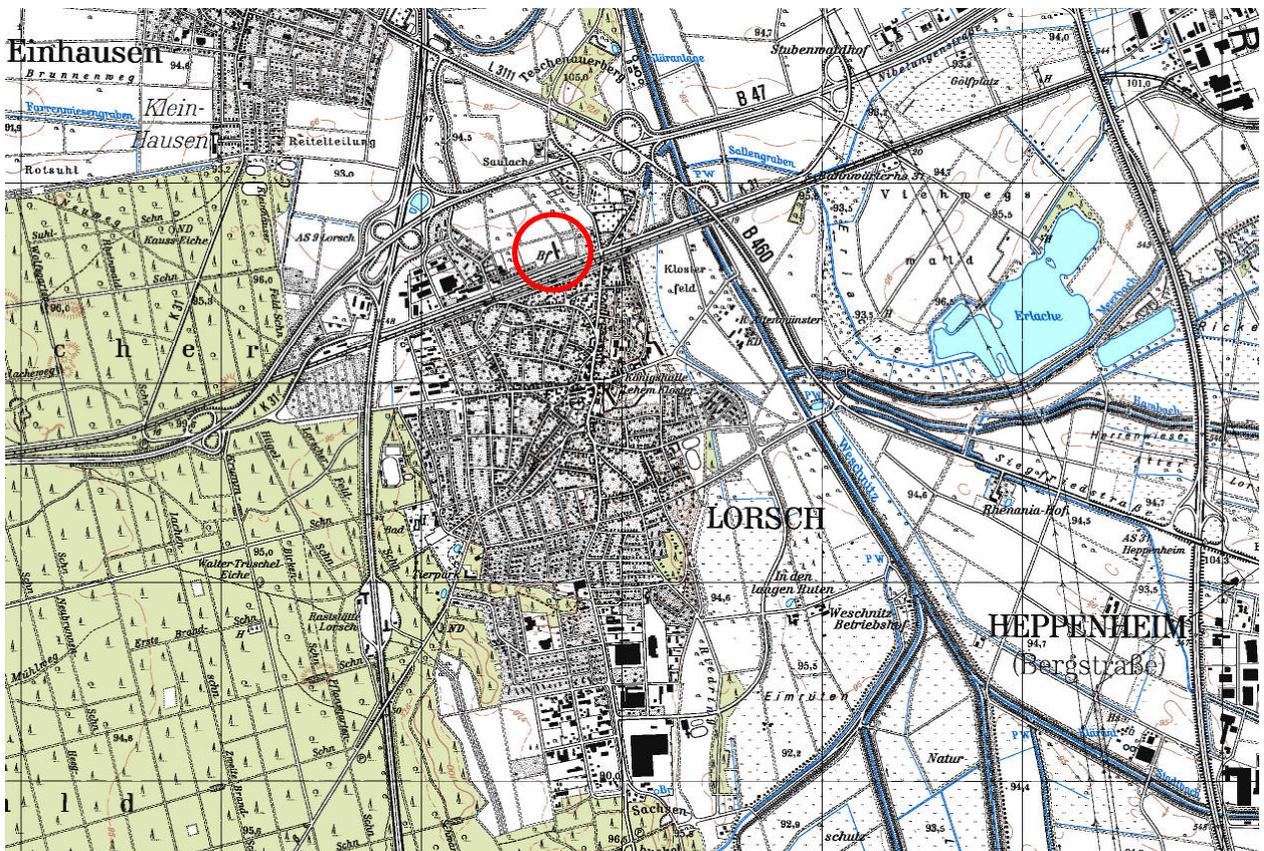
Spalte d

vs	vollsonnig
so	sonnig
s	schattig
as	absonnig
hs	halbschattig



Stadt Lorsch

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Viehweide“ in Lorsch



Begründung

Juni 2011

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
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 der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Vorbelastungen	4
I.1.6	Altlasten	5
I.1.7	Denkmalschutz	5
I.1.8	Erschließungsanlagen	5
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	5
I.3	Grundwasserstände	6
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	6
II.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	7
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 Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Viehweide“. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Bebauung des Flurstückes Nr. 602 durch eine Bauträgergesellschaft.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Grundstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses festgesetzt. Nachdem bereits nördlich und südlich des Grundstückes nach entsprechenden Änderungen des Bebauungsplanes eine Einfamilienhausbebauung errichtet wurde, ist der „Lückenschluss“ auf dem Grundstück Nr. 602 aus stadtgestalterischer Sicht zu begrüßen, da hierdurch die Bebauung der Ostseite der Konrad-Adenauer-Allee harmonisiert wird. Aufgrund der Grundstücksabmessungen sollen im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zugelassen werden. Für das Plangebiet können die Festsetzungen aus dem Teilgebiet WA 1.3 der 10. Änderung des Bebauungsplanes (südlich des Geltungsbereiches) unmittelbar übernommen werden. Es können vier Einzelhäuser errichtet werden.



Abbildung 1: Bebauungskonzept

Da im Wesentlichen nur Übernahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann für die Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich das Grundstück in der Gemarkung Lorsch, Flur 7, Flurstück Nr. 602.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,14 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ und im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen aus dem Jahr 2009 entsprechend als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Die Planung ist an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lorsch stellt den überplanten Bereich als „Wohnbauflächen, Bestand“ dar. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen der seit 30.07.1999 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Viehweide“ in dem überlagerten Bereich.

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.

Der Planbereich der vorliegenden Änderung ist durch die bestehende Mehrfamilienwohnhausbebauung südlich des Plangebietes gegen Schallemissionen der Bensheimer Straße und der Bahnanlagen weitgehend abgeschirmt. Die Bebauung an der Konrad-Adenauer-Allee ist nach verschiedenen Änderungen des Bebauungsplanes, der früher in diesem Bereich ausschließlich Mehrfamilienwohnhäuser vorsah, zwischenzeitlich vor allem durch Einfamilienwohnhäuser geprägt.

I.1.5 Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Wohngebietes „Viehweide“ mit deutlichem Abstand zur Kreisstraße 31 (K 31) sowie die Eisenbahnstrecke Bensheim - Worms. Die Verkehrslärmbelastung des Gebietes ist daher wesentlich 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.

I.1.6 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Stadt keine Informationen zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen, Altflächen oder Altlasten vor. Aufgrund der Vornutzung als Grünland sind Verunreinigungen oder Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.8 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen in der Konrad-Adenauer-Allee erschlossen.

Im Rahmen der geplanten Neuparzellierung des Grundstückes soll die Erschließung der neuen rückwärtigen Grundstücke mittels einer kleinen privaten Erschließungsfläche erfolgen. Hier sind neben dem Geh- und Fahrrecht zugunsten der rückwärtigen Grundstücke auch Leitungsrechte für die erforderlichen neuen Ver- und Entsorgungsleitungen einzutragen.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

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

Die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird in Einzelbaufenster aufgeteilt und diese auf dem Grundstück neu geordnet.

Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die neuen festgesetzten Baugrenzen definiert. Die insgesamt überbaubare Grundstücksfläche entspricht in etwa der bisher festgesetzten Baufläche einschließlich Tiefgarage. Die geplante Erschließungsfläche entspricht hinsichtlich der versiegelten Fläche der bisher festgesetzten Tiefgaragenzufahrt. Eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung nicht erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zusätzlichen Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entsteht somit kein ausgleichender Eingriff.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die GRZ wird wie im benachbarten Gebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Festsetzung für das Gebiet WA 6.1 von 0,3 auf 0,4 erhöht, die GFZ von 0,9 auf 0,8 reduziert.

Wie für die im Verfahren der 9. und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Viehweide“ geänderten Bereiche ist auch für die geplanten Einzelhäuser im vorliegenden Plangebiet die zulässige Zahl der Wohnungen im Plangebiet WA 1.3 auf maximal 1 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 (FH) wird in dem Bereich WA 1.3 wie auch im südöstlich angrenzenden Bereich auf 10,50 m festgesetzt. Die Traufwandhöhe (TWH) wird analog zu den übrigen zweigeschossigen Wohnbauflächen auf 6,50 m festgesetzt. Im Bereich WA 6.1 waren bisher eine Firsthöhe von 16,00 m sowie eine Traufwandhöhe von 9,00 m zulässig. Mit der Planänderung ist somit eine wesentliche Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe verbunden.

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.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Viehweide“ erfolgt ausschließlich zeichnerisch. Alle bisher für die benachbarten Teilflächen mit Bezeichnung „WA 1.3“ geltenden Textfestsetzungen werden unverändert für das vorliegende Plangebiet übernommen.

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-, Setzungs-, 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

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich des im Zusammenhang bebauten Stadtbereiches keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Mit der Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen bzw. aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen (Begrenzung der Gebäudehöhen, der zulässigen Grundfläche, Mindest-Grünanteil, versickerungsfähige Stellplätze usw.).

Für den Geltungsbereich liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der umliegenden bestehenden Bebauung ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 31.03.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Viehweide“ in der Stadt Lorsch gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit umliegendem baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen hier vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, wurden in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Das Planverfahren wurde gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen öffentlichen Auslegung fortgesetzt. Der hierzu erforderliche Beschluss wurde ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 31.03.2011 gefasst.

Alle der Stadt bekannten Informationen zum Planbereich wurden in die Abwägungsentscheidung und Beschlussfassung einbezogen.

Die Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 19.04.2011 bis einschließlich 18.05.2011 öffentlich ausgelegt.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 12.04.2011 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 18.05.2011 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen.

Aufgrund der Einwendungen und Hinweise der Kreisverwaltung sowie eines privaten Einwenders wurden folgende Konkretisierungen und Änderungen in der Planung berücksichtigt:

- Ein Hinweis, wonach mit der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Viehweide“ in Lorsch die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Viehweide“ (rechtskräftig seit dem 30.07.1999) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt wird, wurde auf dem Plan ergänzt.
- Für die beiden östlichen Baufenster wurde die Festsetzung von Firstlinien in Nord-Süd-Richtung ergänzt. Da die Firstrichtung im Bebauungsplan als Gestaltungsfestsetzung nach § 81 HBO festgesetzt ist, erfordert diese Ergänzung keine erneute Offenlage.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch am 21.06.2011 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Viehweide“ in der Stadt Lorsch wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.