"GEWERBEGEBIET IM DAUBHART" - TEILPLAN 1
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
4. ÄNDERUNG

Textliche Festsetzungen

1.0 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 Gemeindeordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B-Planes aktuellen Fassung herangezogen.
Der Entwurf der Grundstücksgrenzen ist ohne Gewähr.
Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht nachfolgend als Änderung/ Ergänzung durch oder **durchgestrichen** als Gleichrangig markiert sind.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Kenn.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung					Angaben und Hinweise	Anmerkungen
			(1) Zahl der Vollgeschosse	(2) Zahl der baulichen Anlagen	Höhe der baulichen Anlagen	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachgestaltung	Dachform
			gemäß BauNVO § 16			BauNVO § 19	BauNVO § 20	HBO § 81 (1)	HBO § 81 (1)
	Zu-lässige Grundflächen BauNVO § 17	Abstände in Metern gemäß HBO							
1					Höchstzulässige Gesamthöhe in m ü. N.N.				
			max.	GRZ	GFZ	Grad (a.T.)			
1	Kennziffer laut außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes								
2	**GE** BauNVO § 8	**a** Gebäude mit einer Länge über 50 m auf seitlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig	-	**Traufwand-/ Firsthöhe max. 15 m**		**max. 0,8**	**-**	**0 - 30°**	**frei**
3	**GE** BauNVO § 8	**a** Gebäude mit einer Länge über 50 m auf seitlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig	-	**Traufwand-/ Firsthöhe max. 15 m**		**max. 0,8**	**-**	**0 - 30°**	**frei**
4	**GE** BauNVO § 8	**a** Gebäude mit einer Länge über 50 m auf seitlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig	-	**Traufwand-/ Firsthöhe max. 12,5 m**		**max. 0,8**	**-**	**0 - 30°**	**frei**
5	**SO** BauNVO § 11 "Großflächiger Einzelhandel"	**a**	-	**Traufwand-/ Firsthöhe max. 15 m**		**max. 0,8**	**-**	**0 - 30°**	**frei**

2.0 Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 ff BauGB
1.1.1 Die überbaubare Fläche ist durch **Baugrenzen** festgesetzt. Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten und dergleichen in einer maximalen Ausdehnung von 1,50 m über die Baugrenzen überschritten werden, wenn sie im Einzelnen nicht länger als 5,00 Meter sind und von Nachbargrenzen mind. 2,00 Meter entfernt bleiben. Diese Regelung gilt nicht an öffentlichen Verkehrsflächen. Diese müssen mindestens 4,50 m Abstand zwischen Bordsteinkante und Gebäuden Straßen entsprechend der Vorschriften des § 23 (HBO) und § 9 FStrG. Die weiteren Festsetzungen gem. § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind zu beachten.
1.1.2 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zu den Kennziffern 2, 3, 4 und 5 **die abweichende Bauweise** gem. § 22 (4) BauNVO mit Gebäudelängen über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig.

1.2 **Für den Bereich Kennziffer 1**
Vorhaltefläche für Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 (1) 11 + 24 BauGB
(Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung)

1.3 **Für den Bereich Kennziffer 2**
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
sind zulässig :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Verkaufsstellen von im Gebiet zulässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.
- Tankstellen

sind ausnahmsweise zulässig :
im Bereich entlang der „Carl – Benz- Straße" bis zu einer Grundstückstiefe von 100 m gemäß § 1 (4) + (5) BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Hubschrauberlandeplätze, ohne regelmäßigen Flugbetrieb
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden sofern bei den vorgenannten Nutzungen die in Festsetzung 1.12 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind nicht zulässig : im gesamten Gebiet gemäß § 1 (5) + (6) BauNVO
- selbstständige Lagerplätze
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- Vergnügungsstätten

1.4 **Für den Bereich Kennziffer 3**
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
sind zulässig :
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden
- Verkaufsstellen von im Gebiet zulässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.

sind ausnahmsweise zulässig im gesamten Gebiet gemäß § 8 (3) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die höchstzulässige Anzahl und Größe gemäß Festsetzung 1.7 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.12 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind ausnahmsweise zulässig :
im Bereich zwischen der L 3111 und dem „Otto – Hahn – Ring"
gemäß § 1 (4) + (5) BauNVO
- Tankstellen

sind nicht zulässig :
im gesamten Gebiet gemäß § 1 (5) + (6) BauNVO
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- selbständige Lagerplätze
- Vergnügungsstätten

1.5 **für den Bereich Kennziffer 4**
Gewerbegebiet (GE)
gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
sind zulässig :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Verkaufsstellen von im Gebiet zulässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden

sind ausnahmsweise zulässig im gesamten Gebiet gemäß 8 (3) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die höchstzulässige Anzahl und Größe gemäß Festsetzung 1.7 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.12 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind nicht zulässig :
im gesamten Gebiet gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
- Tankstellen
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- selbständige Lagerplätze und Lagerhäuser
- Vergnügungsstätten

1.6 **für den Bereich Kennziffer 5**
Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel"
gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO
sind zulässig :
- die Ansiedlung einer Verkaufsfläche von max. 4.300 qm
- die Verkaufsfläche beinhaltet die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters plus -discounter mit max. 2.900 qm, eines Getränkefachmarktes mit max. 600 qm, eines Fachmarktes (z. B. Dänisches Bettenlager, Zoobetrieb o. ä.) mit max. 600 qm und weiteren Kleinläden für Handel und Dienstleistungen mit 200 qm.
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden
- Verkaufsstellen von im Gebiet zulässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.

sind ausnahmsweise zulässig im gesamten Gebiet gemäß 8 (3) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die höchstzulässige Anzahl und Größe gemäß Festsetzung 1.7 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.12 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind nicht zulässig :
im gesamten Gebiet gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
- Tankstellen
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- selbständige Lagerplätze und Lagerhäuser
- Vergnügungsstätten

1.7 **Für den Bereich Kennziffer 2, 3, 4 und 5**
Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel"
gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO
sind zulässig :
- die Ansiedlung einer Verkaufsfläche von max. 4.300 qm

2.4.2 Bei Neuversiegelung von Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Bäumen einzuhalten. Bei Baumaßnahmen sind ordnungsgemäße Schutzmaßnahmen für die bestehenden Bäume durchzuführen.

2.5 **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
2.5.1 In dem Grünstreifen entlang der Hauptäche und den Versickerungsmulden der Erschließungsstraßen sind alle 20 m ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste gesetzt. Ausnahme bilden die Bereiche der Ein- und Ausfahrten.
Die Baumscheiben in der 2 m breiten Grünstreifen werden mindestens 4,5 m lang.
2.5.2 Die Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche ist zu 25%, intensiv mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste zu begrünen. Auf großflächige Zierrasenflächen ist zu verzichten. Je angefangene 400 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzungen sind so pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Wenn Bäume im Bereich der "nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit Pflanzbindung" gepflanzt werden, müssen diese einen Mindestabstand von 12 m zur Achse des nächsten Baumes haben. Stellplätze sind mit einem solchen Laubbaum je 5 Stellplätzen zu überstellen, sofern sie den 12 m Abstand zu den straßenbegleitenden Bäumen nicht unterschreiten.
2.5.3 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, intensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind auf der Tiefgarage gelegene notwendige Betriebsgruppen für Ringe und Plätze.
2.5.4 Geschlossene Fassaden sind mit einem Mindestanteil von 30% zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung des Ortsbildes mit Klettergehölzen der Pflanzliste artfremde Verwendung von mineralischen Rollstoffen / Altfällen (Technische Regeln) unterschreitet.
2.5.6 Die **nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung**[1] entlang der Straßen und um den Verkehrsinsel werden Baumstandorte der Pflanzenliste „Alleebäume" in einem Abstand zur Fahrbahn von 2 m und einem Stammabstand von 15-20 m (je nach Baumart) empfohlen. Die Flächen sind neben Lagerarbeiten auch Anlagen zum abfüllen, umschlagen, herstellen, behandeln und verwenden wassergefährdender Stoffe sowie Rohrleitungsanlagen.

2.5.8 **Bauverbotszone**
Entsprechend der Vorschriften des § 23 HSrG und § 9 FSrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen entlang der Bundes- und Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und entlang der Autobahnen in einer Entfernung bis zu 40 m - gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand - nicht errichtet werden.
2.5.9 Eine Blendung des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen, hervorgerufen durch störende Lichtquellen, ist auszuschließen, die Außenbeleuchtung ist mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen. Eine Blendung des Verkehrs auf den Bundesfernstraßen, beispielsweise durch die auf dem Grundstück gekenden Fahrzeuge, ist ebenfalls durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bepflanzung) auszuschließen.

5.2.1 Bei eventuell erforderlichen **Grundwasserhaltungen** im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder auch bei privater und gewerblicher Grundwassernutzung ist die Qualität des Grundwassers überprüfen zu lassen. Bei Auffälligkeiten ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt, Dezernat 41.5, hierüber umgehend zu informieren. Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.

5.3 Um Beschädigungen an dem im Gebiet befindlichen **Versorgungsleitungen** bei der Bauausführung zu vermeiden, sind die Bauausführenden in die genaue Lage einzuweisen. Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch Ausschachtungen zu errichten.

5.4 Der oberirdische Ausbau von **Versorgungs- oder Telekommunikationsanlagen** ist im Gebiet nicht zulässig. Die Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB werden gem. Planzeichen nach Bedarf ausgewiesen.

5.5 **Vorhandene Versorgungsleitungen** im Gebiet sind, soweit bekannt, dargestellt. Die Eintragung der Leitungen erfolgt auf der Grundlage von Angaben der jeweiligen Versorger. Es besteht keine Katastergewährleistung, die Lage ist vor Ort zu überprüfen.

5.6 **Auffüllungsmaterial**
Die geplanten Auffüllungen dürfen nur mit entsprechenden unbelasteten Material / Erdaushub erfolgen, das den Zuordnungswert Z 0 gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 06.11.1997 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (Technische Regeln) / unterschreitet.

5.7 **Wassergefährdende Stoffe** (§ 31 HWG)
Nach § 31 HWG ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Hierunter fallen neben Lageranlagen auch Anlagen zum abfüllen, umschlagen, herstellen, behandeln und verwenden wassergefährdender Stoffe sowie Rohrleitungsanlagen.

5.8 **Bauverbotszone**
Entsprechend der Vorschriften des § 23 HSrG und § 9 FSrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen entlang der Bundes- und Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und entlang der Autobahnen in einer Entfernung bis zu 40 m - gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand - nicht errichtet werden.

5.9 Eine Blendung des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen, hervorgerufen durch störende Lichtquellen, ist auszuschließen, die Außenbeleuchtung ist mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen. Eine Blendung des Verkehrs auf den Bundesfernstraßen, beispielsweise durch die auf dem Grundstück gekenden Fahrzeuge, ist ebenfalls durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bepflanzung) auszuschließen.

III Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) und Landesvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

3.1 **Dächer**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 30 Grad zulässig.

3.2 **Werbeanlagen**
3.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
3.2.2 Hinweisschilder sind als Teil einer Gesamt-Hinweisstatel zulässig.
3.2.3 Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Höhe, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung ordnen. Die Höhe der Werbeanlagen muss unter der Traufhöhe der angrenzenden Gebäuden liegen.
3.2.4 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
3.2.5 Die Errichtung einer selbständigen Werbeanlage als Gesamt-Hinweisstatel gemäß § 2 (1) 7 HBO ist zulässig. Die maximale Höhe wird auf 30 m begrenzt.
3.2.6 Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbefläche

3.2.7 Der Mindestabstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 47 und L 3111 bzw. 40 m bis zum befestigten Fahrbahnrand BAB A 67 darf bei der Errichtung von Werbeanlagen und Hochbauten nicht unterschritten werden (gem. § 23 HSrG und § 9 FSrG).

3.3 **Oberflächengestaltung**
3.3.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität (z.B. Fußwege, Platzflächen, Stellflächen) sind als teilversiegelte Flächen anzulegen; zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 15 %, wassergebundene Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.
3.3.2 Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Platzflächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, welche die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten.

3.4 **Grundstückseinfriedungen**
3.4.1 An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen diese nur in 3.0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Als Einfriedungen sind, wo notwendig, in Hecken oder Gehölzen gefüllte Zäune und leichte Stahlgitterkonstruktionen zulässig (max. zulässige Höhe 2,0 m, Laubgehölze sind in der doppelten Höhe zulässig). Undurchsichtige Einfriedungen, wie z.B. Mauern, geschlossene Holzzäune o.ä. sind nicht zulässig. Massive Sockel sind bis 0,30 m zulässig.

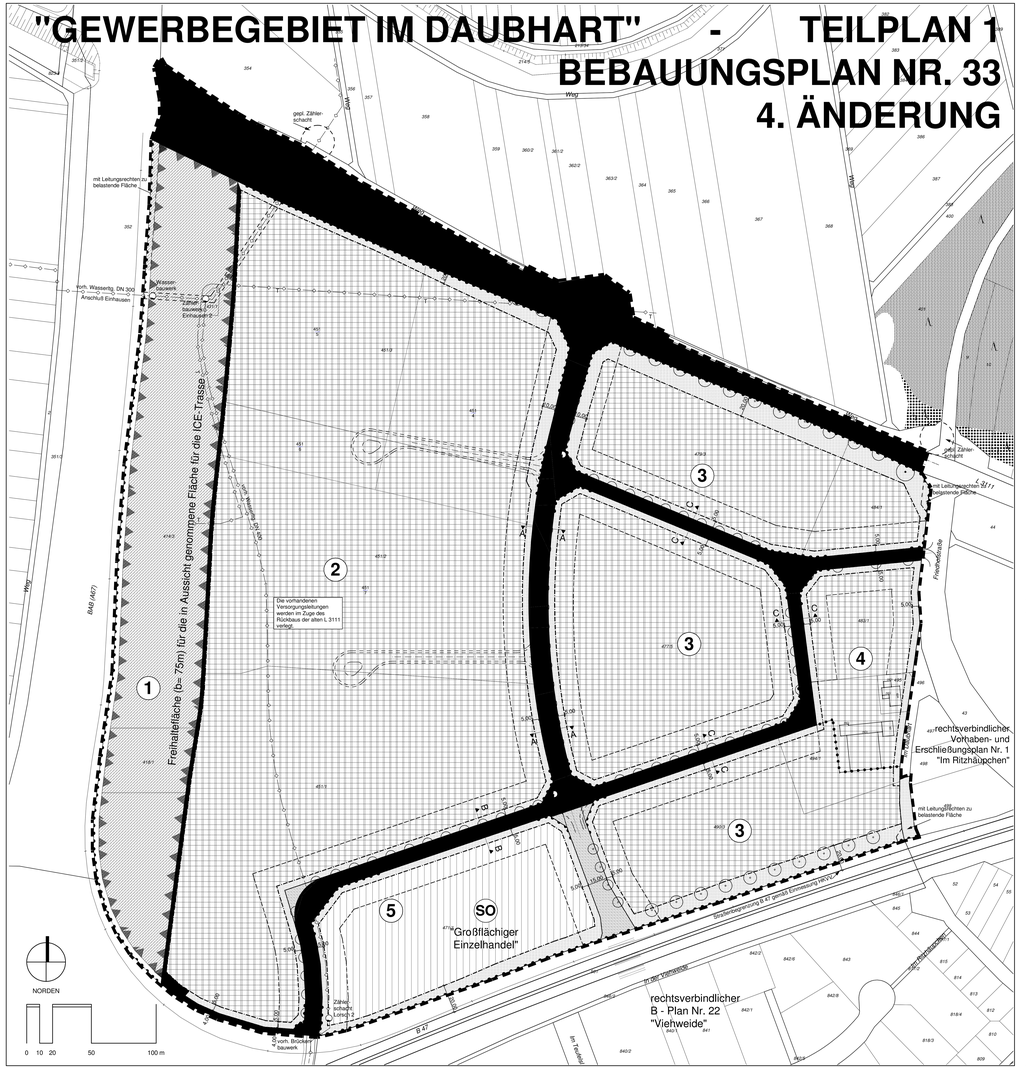
IV Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) 1 BauGB

4.1 **Flächen, bei denen Bebauung besonders baulische Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder gegen besonders bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.**
Der **Plangeltungsbereich** ist als **"Verwässerungsgefährdete Fläche"** eingestuft.
Der laut Grundwasserschichtenplan angegebene zulässige Bereich für den „Älteren Grundwasserstand" liegt bei 91,2 m. Dieser Wert wird überschritten. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Grundwasserpeilstellen - jeweils Höhenstände von 92,35 m im Jahr 1966 (Messstelle Nr. 544074) sowie von 92,25 m im Jahr 2001 (Messstelle Nr. 544058).
Unter Berücksichtigung „gegebener Gelände"unterschiede sind auch künftig Grundwasserstände von 1,50 m unter Flur und höher zu erwarten, es wird daraufhin hingewiesen, dass mit Grundwasserschwankungen bis zu 2,0 m gerechnet werden muss. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasseraufstieg vorzusehen.
Auf Keller und Tiefgaragen sollte verzichtet werden. Zur Bemessung von Bauwerken, auch Bauwerken zur Versickerung von Regenwasser, sind die in dem der Stadt vorliegenden Gutachten (Ing.-Büro BGG Umweltplanung GmbH, Darmstadt) angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzuwenden.

V Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

5.1 Vor- oder frühgeschichtliche **Bodendenkmäler** (§ 19 HDSchG) im Bereich des Plangeltungsbereiches sind nicht bekannt.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletttreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmäpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren. Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.
5.1.1 Bei den Baumaßnahmen zur **Verlegung des Deiches** ist auf Spuren zu achten, die auf die vermutete Verlegung der Waschmühle im ehmaeler Zeit schließen lassen, der Geländeoberschnitt sollte festgestellt werden.

5.2 **Altlastenfunde** sind unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium in Darmstadt anzuzeigen, auf die Erlasse vom 12.01.87 und 07.04.89 bezüglich der Behauung von Altlasten und Altlastenstandorten wird hingewiesen.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.BauGB; § 1ff 11 BauNVO)
- 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 (2-9) BauNVO)
- (2) Kennziffer, Festsetzungen gemäß Tabelle

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- 6.1. Straßenverkehrsflächen (incl. Darst. Entwässerungsmulde)
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche; F Fußgänger- und Radwegbereich; W Wirtschaftsweg; H Haltestelle Bus

- 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung; Wasser; Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch; T = Telekom
- Eintragung nach Angabe der Versorger, siehe hierzu auch TF 5.5, sie bedarf keiner Katastergenauigkeit.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentlich; nichtüberbaubare Fläche mit Pflanzbindung

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Bestand Nadelwald; Bestand Mischwald

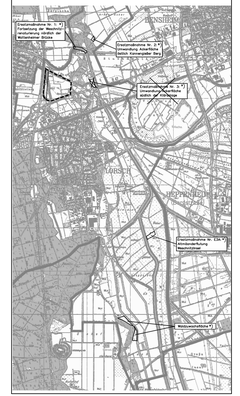
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2. Anpflanzen: Bäume; Anpflanzen: Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- 13.2. Erhaltung: Bäume; Erhaltung: Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.8. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 15.10. Höhenlage bei Festsetzungen, z.B. Oberkante Straße (§ 9 Abs. 2 und 3 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Umgrenzung der vereinfachungsgefährdeten Fläche
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Bereich, dessen Höhenniveau an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzugleichen ist (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ersatzmaßnahmen

Übersicht mit Darstellung der erweiterten Geltungsbereiche gemäß Teilplan 2 " Landschaftsplanerischer Teil "



Der Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Im Daubhart", 4. Änderung, setzt sich zusammen aus :
- dem Planteil 1 im Maßstab 1:1000 mit integrierter Landschaftsplanung, einschließlich Übersicht mit Darstellung der erweiterten Geltungsbereiche
- dem Planteil 2 im Maßstab 1:25000 sowie 1:3000
- der Begründung
- den textlichen Festsetzungen
- dem städtebaulichen Vertrag.

Verfahrensvermerke

Beschluss
der 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.04.2008

Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2008

Billigung des Entwurfes
und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.04.2008

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 02.06.2008

Öffentliche Auslegung
der 4. Änderung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung am 09.06.2008 bis 23.06.2008

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 25.03.2010

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2010 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2010 übereinstimmt.

Lorsch, den 30.04.2010

Der Bürgermeister

Rechtskräftig
durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (Satzungsbeschluss) am 05.05.2010
ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich am 05.05.2010

Der Bürgermeister

Der Bearbeiter:

Bensheim, den 2.2. April 2010

Planungsbüro SHR
Dipl.-Ing. Lothar Munzel

DER MAGISTRAT DER STADT LORSCH

KAISER - WILHELM - PLATZ 1
64653 LORSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 33
"GEWERBEGEBIET IM DAUBHART"
4. ÄNDERUNG - STÄDTEBAULICHER TEIL - M 1:1000
TEILPLAN 1 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

AUFTRAGGEBER
Entwicklungsgesellschaft Lorsch
STIFTSTRASSE 1
64653 LORSCH

PLANUNG
PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
STÄDTEBAU HOCHBAU INNENAUSBAU
DIPL. ING. LOTHAR MUNZEL
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLEIERMACHERSTR. 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE

SHR

PLANUNGSSTAND :	16.04.2010			
PLANGRÖSSE :	84,1 cm x 194,9 cm	PROJEKT	BLATT
GEZEICHNET :	AS	S -250	1