

SATZUNGSEXEMPLAR

Art und Maß der baulichen Nutzung									
Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung BauGB § 9 (1) ff	Bauweise gemäß BauNVO § 22	Maß der baulichen Nutzung				Angaben und Hinweise		Anmerk- ungen
			(Z): Zahl der Vollge- schosse	Höhe der baulichen Anlagen	Grund- flächenzahl BauNVO § 19	Geschoss- flächenzahl BauNVO § 20	Dach- neigung HBO § 81 (1)	Dach- form HBO § 81 (1)	
	GE= Gewerbegebiet BauNVO § 8 SO= sonstiges Sondergebiet BauNVO § 11	Abstände u. Abstands- flächen HBO § 6 zulässig ist: a = abweichende Bauweise		Hauptgebäude BauNVO § 16, § 18					
				max.	GRZ	GFZ	Grad (a.T.)		
1	Kennziffer liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes								
2	GE BauNVO § 8	a Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand 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 und seitlichem Grenzabstand sind zulässig	-	Traufwand-/ Firsthöhe max. 11 m	max. 0,8	-	0 - 30°	frei	
4	GE BauNVO § 8	a Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand sind zulässig	-	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	

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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 Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B-Planes aktuellen Fassung herangezogen.

Der Eintrag 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 *kursiv* oder ~~durchgestrichen~~ als Überarbeitung markiert sind.

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 Regelung gilt auch nicht an den Bauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen entsprechend der Vorschriften des § 23 HStrG 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 ist **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
- Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen 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

- selbständige 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
- Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen 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
- Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden

sind ausnahmsweise zulässig :

- 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 -discounters mit max. 2.900 qm, eines Getränkefachmarktes mit max. 600 qm, eines Fachmarktes (z. B. Dänisches Bettenlager, Zoobedarf o. ä.) mit max. 600 qm und weitere Kleinflächen 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
- Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.

sind ausnahmsweise zulässig :

- 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 § 11 BauNVO

- die Ansiedlung eines Textilfachmarktes und weiterer Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten über die 4.300 qm Verkaufsfläche hinausgehend
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen

1.7 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist im Sinne von § 8 (3) BauNVO als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB auf max. 1 Wohneinheit (WE) je Betriebsgrundstück mit einer Nettowohnfläche von max. 120 qm beschränkt.

1.8 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) ff+ (2) ff BauGB

1.8.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der Traufwandhöhe (TWH) und der Dachneigung festgesetzt. Die angegebene Bezugshöhe (+/-0,00m) ist gleich der Oberkante fertiger Strassenbelag, gemessen in der Fahrbahnnachse der anbaufähigen Verkehrsfläche, übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte. Die Oberkante der Traufwandhöhe (OK TWH) bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberfläche der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand (Oberkante Attika) bei Gebäuden mit Flachdach.

1.9 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB

1.9.1 Notwendige **Stellplätze** sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch auf dem Grundstück innerhalb der Baufenster herzustellen und zu unterhalten.

Zulässig ist auch die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und der vorderen Baugrenze, sofern Pkt. 2.2.2 + 2.5.2 berücksichtigt wird. Nicht zulässig sind von der öffentlichen Erschließungsfläche direkt angebundene Stellplätze in Bereichen mit vorgelagerten öffentlichen LKW- bzw. KFZ-Stellplätzen (z.B. Westseite „Carl – Benz – Straße“). Ebenfalls nicht zulässig sind Carports oder Garagen im Bereich der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung"

(privater Grünbereich zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze).

- 1.9.2 **Nebenanlagen** gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen für Kleintierhaltung werden gem. § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind uneingeschränkt zulässig.
- 1.10 **Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) 11 BauGB
- 1.10.1 **Straßenbegleitendes Grün** kann durch Zufahrten und Zuwege unterbrochen werden.
- 1.10.2 Der **Abstand von Garageneinfahrten** zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mind. 5,00 m betragen.
- 1.10.3 **Bereiche ohne Ein- / Ausfahrten** sind mit Planzeichen 6.4 festgesetzt.
- 1.11 **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 (1) 21 BauGB
Festsetzung gemäß Planeintrag mit Planzeichen 15.5
- 1.12 **Bauliche und sonstige techn. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Passive Schallschutzmaßnahmen
- 1.12.1 Im geplanten Baugebiet sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 8 BauGB für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum (Schlafräume) dienen, wird zusätzlich der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente empfohlen.
- 1.12.2 Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wohnnutzung gemäß Pkt. 1.7 ist nur bei Einhaltung der Lärmschutzwerte zulässig.
- 1.13 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.
- 1.14 Die Oberfläche des jeweiligen Grundstücks ist in ihrer **Höhenentwicklung** so herzustellen, dass ein höhengleicher, durchgängiger Übergang zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist. Diese Höhenlage ist mindestens bis in eine Grundstückstiefe entsprechend der im Planteil dargestellten Fläche auszuführen. Abböschungen auf natürliches Gelände sind bis zu einem Winkel von 30° zulässig. § 9 (1) 17 und (2) BauGB.

II Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes

gemäß § 9 (1) ff BauGB in Verbindung mit § 4 HENatG und § 8 a (1) BNatSchG

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Privatgrundstücke sind zu begrünen (vgl. 2.5).
- 2.2 **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB) sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 2.2.1 Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und separat in Mieten zu lagern. Bei längerer Lagerung ist die Miete zwischenzeitlich zu begrünen. Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist sachgemäß zwischen zu lagern und unmittelbar auf den Grundstücken wieder zu verwenden.
- 2.2.2 Die Beschränkung der maximalen Einleitmenge in l/s*ha in die Abwasserkanalisation wird durch die Stadt Lorsch vorgegeben. Die ausreichende Vorhaltung von Versickerungs- und / oder Rückhalteanlagen auf dem Grundstück ist zwingend. Der Nachweis ist der Wasserbehörde durch den Bauherrn zur Prüfung und Genehmigung bzw. Erteilung einer Erlaubnis vorzulegen.
- 2.2.3 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist weitestmöglich auf dem Grundstück zu versickern. Die dezentrale Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Versickerung über Gräben und Mulden wird empfohlen.
- 2.2.4 Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberflächlich abzuleiten sowie über öffentliche Grünflächen und über die Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen.
- 2.2.5 Das Oberflächenwasser von Lade- und Abfüllflächen ist unter Beachtung der Abwassersatzung der Stadt Lorsch an die Abwasserkanalisation anzuschließen. Falls erforderlich sind vom Grundstückseigentümer technische Maßnahmen zu ergreifen.
- 2.2.6 Bei Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Wege- und Platzflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Drainagepflaster (Einkornbeton), Pflaster mit breiten Fugen (mind. 2,5 cm) oder Einlauftrichtern, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecken zu verwenden. Die Zwischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Split zu verfüllen.
- 2.2.7 Das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist in Mulden zu versickern. Diese Versickerungsflächen sind außerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" anzulegen.
- 2.2.8 Ungegliederte geschlossene Außenwände mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit Klettergehölzen aus der Pflanzliste fachgerecht zu begrünen. Stützen von Carports, Pergolen etc. sind ebenfalls fachgerecht zu beranken.

2.3 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.3.1 Aufgrund der zu erwartenden Grundwasserspiegelerhöhung (vergleiche Maßnahmen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried) sind für das Gebiet entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen.

2.3.2 Bei Außenbeleuchtungen im öffentlichen und privaten Bereich sind UV-Licht-freie Lampen zu verwenden (Natriumhoch- bzw. -niederdruckdampflampen).

2.4 **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

2.4.1 Dargestellte bestehende Gehölz- und Pflanzbestände im Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zu erhalten.

2.4.2 Bei Neuverlegung 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 Hauptachse und den Versickerungsmulden der Erschließungsstraßen wird alle 20 m ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste gesetzt. Ausnahme bilden die Bereiche der Ein- und Ausfahrten.

Die Baumscheiben in den 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 zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Wenn Bäume im Bereich der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" gepflanzt werden, müssen diese einen Mindestabstand von 12 m zur Achse des nächsten Baumes haben. Stellplätze sind mit eben solchen Laubbäumen 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 Befestigungen für Wege 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 (gem. Grünordnungsplan) zu begrünen.

2.5.5 Lagerflächen sind mit heimischen Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,8 m abzupflanzen.

2.5.6 Innerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" entlang der Straßen und um den Verkehrskreisel werden Baumstandorte der Pflanzenliste „Alleebäume“ in einem Abstand zur Fahrbahn hin von 2 m und einem Baumabstand von 15-

20 m (je nach Baumart) empfohlen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen der Saatgutmischung RSM 7.1.2 anzulegen.

- 2.5.7 In Kreuzungsbereichen und im Bereich von Ein- und Ausfahrten dürfen Unterpflanzungen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Ausnahme bilden Hochstämme mit einem ordnungsgemäßen Lichtraumprofil.
- 2.5.8 Innerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" sind zum Gewerbegebietsrand hin Gehölze der Pflanzenliste „Hecke/ Gebüsch“ zu pflanzen. Eine Untersaat der Saatgutmischung RSM 7.1.2 ist anzulegen.
- 2.5.9 Der nördliche Rand des Verkehrskreisels ist mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste abzapflanzen.

2.6 **Zuordnungsfestsetzung** gemäß § 9 (1a) BauGB

Die gem. § 1a BauGB notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den nicht für gewerbliche Zwecke genutzten Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden, werden sämtlichen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

- E 1 Weschnitzrenaturierung nördlich Wattenheimer Brücke
E 2 Umwandlung Ackerfläche in der Fortsetzung der Streuobstwiese östlich Kannengießer Berg (Ausgleich Viehweide)
~~E 3 Umwandlung der Ackerfläche südlich der Kläranlage~~
E 3 A Altmäanderflutung Weschnitzinsel

Waldzuwachsfläche:

für die im Geltungsbereich teilweise in Anspruch genommene Waldzuwachsfläche sind zwei derzeit als Ackerfläche genutzte Flurstücke im Süden der Gemarkung östlich des "Roten Boden" als forstwirtschaftliche Ersatzfläche vorgesehen.

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-Hinweistafel zulässig.

- 3.2.3 Werbeanlagen, Firmenaufschriften, etc. müssen sich in Höhe, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Die Höhe der Werbeanlagen muss unter der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe 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-Hinweistafel 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 HStrG und § 9 FStrG).

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 geführte 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 deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Der **Plangeltungsbereich** ist als "**Vernässungsgefährdete Fläche**" eingestuft.

Der laut Grundwasserbewirtschaftungsplan angegebene zulässige Bereich für den „Oberen Grundwasserstand“ liegt bei 91,2 m. Dieser Wert wird überschritten. Die dem Planungsgebiet am nächsten gelegenen Grundwassermessstellen zeigten Höchststände

von 92,35 m im Jahr 1966 (Messstelle Nr. 544074) sowie von 92,25 m im Jahr 2001 (Messstelle Nr. 544058).

Unter Berücksichtigung gegebener Geländeunebenheiten sind auch künftig Grundwasserstände von 1,50 m unter Flur und höher zu erwarten, es wird darauf 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 Grundwassereinfluss 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 BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt) angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzusetzen.

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 Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege 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 Weschnitz in römischer Zeit schließen lassen, der Geländequerschnitt 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 Bebauung von Altlasten und Altlastenstandorten wird hingewiesen.

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 den im Gebiet befindlichen **Versorgungsleitungen** bei der Bauausführung zu vermeiden, sind die Bauausführenden in die genaue Lage einzuweisen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger 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 ausparzelliert.
- 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 Katastergenauigkeit, die Lage ist vor Ort zu überprüfen.
- 5.6 **Auffüllungsmaterial**
Die geplanten Auffüllungen dürfen nur mit anthropogen unbelastetem 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 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 HStrG und § 9 FStrG 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 parkenden Fahrzeuge, ist ebenfalls durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bepflanzung) auszuschließen.

**Begründung zur 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 33
"Gewerbegebiet Im Daubhart"**

INHALTSVERZEICHNIS

I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Übergeordnete Planungsvorgaben
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung
- 1.4 Eigentumsverhältnisse

2.0 Planung

- 2.1 Anlass der 4. Änderung
- 2.2 Erläuterung der 4. Änderung

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen

III PLANANLAGEN

- Blatt 1 Teilplan 1 - Städtebaulicher Teil - M 1 : 2000, Stand 16.04.2010
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Im Daubhart"
- Blatt 2 Teilplan 2 - Landschaftsplanerischer Teil - M 1 : 25000, Stand 08.03.2010
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Im Daubhart"

IV Ergänzung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

LANDSCHAFTSPLANERISCHE AUSSAGEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT + ANLAGEN

Eiling Ingenieure GmbH, Heidelberg

Stand 31. März 2010

I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im **Flächennutzungsplan** (FNP), der am 11.07.2006 genehmigt wurde, ist der Geltungsbereich der für den Ausgleich festgelegten Fläche mit der Bezeichnung E3A bereits als "bestehende Ausgleichsfläche" dargestellt. Eine **Änderung des FNP** ist daher **nicht erforderlich**.

1.2 Verfahrensablauf

Die **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Im Daubhart“** wurde gem. § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch am 04.10.2007 als **Satzung** beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am 19.10.2007 **rechtsverbindlich**.

Der **Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung** des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 10.04.2008 gefasst und am 02.06.2008 bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**, wobei gem. § 13 (2) 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen wurde.

Gemäß § 13 (3) BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) abgesehen. § 4c war nicht anzuwenden.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Zur **Beteiligung der Bürger** an der Bauleitplanung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Zeit von Montag, dem 09.06.2008 bis einschließlich Montag, dem 23.06.2008 öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde somit gemäß § 13 (2) BauGB **innerhalb angemessener Frist** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die **ortsübliche Bekanntmachung** erfolgte am 02.06.2008.

Den **berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** wurde gemäß § 13 (2) BauGB **innerhalb angemessener Frist** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Diese wurden

mit Schreiben vom 03.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit ab 09.06.2008 bis einschließlich 23.06.2008 aufgefordert.

Nach Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen wurde die 4. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Im Daubhart“** gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2010 als **Satzung beschlossen**.

Nach **ortsüblicher Bekanntmachung** gemäß § 10 (3) BauGB am 05.05.2010 ist die Satzung der **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Im Daubhart“** **rechtsverbindlich** und zu jedermanns Einsicht im Rathaus bereitgehalten.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft den **Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes** mit den erweiterten Geltungsbereichen gemäß Teilplan 2 "Landschaftsplanerischer Teil", hier den Bereich der Ersatzmaßnahme E 3 (Umwandlung Ackerfläche südlich der Kläranlage) und der geplanten Ersatzfläche E3a „Mäanderflutung Weschnitzinsel“, Flur 22, Flurstück 2/1.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die für die Ersatzmaßnahme E3A festgelegte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lorsch.

2.0 PLANUNG

2.1 Anlass der 4. Änderung

Von der Stadt Lorsch wurde im Dezember 2007 der Beschluss gefasst, **eine Biogasanlage neben der Kläranlage zu errichten**.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Im Daubhart" wurde jedoch für die Ersatzmaßnahme E 3 eine Fläche festgelegt, welche sich nun mit den für die geplante Biogasanlage benötigten Flächen überschneidet.

2.2 Erläuterung der 4. Änderung

Aus den vorgenannten Gründen war der Bebauungsplan zu ändern, indem die **Festsetzung der Fläche E 3 aus dem B-Plan Nr. 33 gestrichen** und **der entfallene Ersatz an anderer Stelle kompensiert wird**.

Die Fläche E 3 aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für das "Gewerbegebiet Im Daubhart" wird hierfür **durch eine bereits renaturierte Fläche im Naturschutzgebiet Weschnitzinsel ersetzt**.

Die hierfür festgelegte Fläche wird im geänderten Bebauungsplan als **"Ersatzmaßnahme 3 A - Altmäanderflutung Weschnitzinsel"** bezeichnet, die Punkte für die Fläche sind vom Ökopunktekonto der Stadt Lorsch abzubuchen.

Weitere Angaben zu den **"Landschaftsplanerischen Aussagen"** sind der **Anlage IV** (Eiling Ingenieure GmbH, Heidelberg) zu entnehmen.

Ergänzung der

ANLAGE IV

im Rahmen der **4. Änderung**
des Bebauungsplanes Nr. 33
"Gewerbegebiet Im Daubhart"

LANDSCHAFTSPLANERISCHE AUSSAGEN ERLÄUTERUNGSBERICHT + ANLAGEN

Eiling Ingenieure GmbH, Heidelberg

Stand 31. März 2010



4. Änderung des Bebauungsplans Nr.33 "Gewerbegebiet Im Daubhart" Lorsch

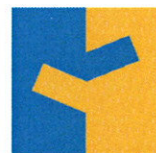
Erläuterungsbericht

Auftraggeber



Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
64653 Lorsch

Bearbeitung



EILING
INGENIEURE

EILING Ingenieure GmbH
Czernyring 22/10
69115 Heidelberg
Fon 0 62 21.65 63 10
Fax 0 62 21.65 63 130
E-Post info@eiling.de
www.eiling.de

Datum

31.03.2010

INHALT

1	AUFTRAG UND ZUSAMMENFASSUNG.....	1
2	EINGRIFFSBESCHREIBUNG.....	1
3	KOMPENSATION.....	2
3.1	Ersatzmaßnahmen.....	2
3.2	Erhaltungsziele und Pflege.....	3
4	SCHLUSSBEMERKUNG.....	4
5	QUELLENVERZEICHNIS.....	6

Anlagen A:

A-1 Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen Daubhart

Anlagen B: (Pläne) lose beigefügt

B-1 Übersichtslageplan Ersatzmaßnahmen B-Plan Daubhart

B-2 Neuabgrenzung Ersatzmaßnahme E3A

1 AUFTRAG UND ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadtverordnetenversammlung Lorsch hat am 20.12.2007 den Beschluss gefasst, eine Biogasanlage zu errichten. Die hierfür benötigten Flächen überschneiden sich mit der Fläche, die für die Ersatzmaßnahme E3 im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Im Daubhart" festgelegt wurde. Aus diesem Grund muss der B-Plan geändert werden. Die entfallene Ausgleichsfläche wird durch einen Teilabschnitt der vorlaufend durchgeführten Ersatzmaßnahme "Altmäanderflutung Weschnitzinsel" ersetzt. Dieser als "E3A" bezeichnete Teilabschnitt wurde dem B-Plan im Mai 2008 neu zugeordnet.

Östlich angrenzend an diesen Abschnitt und ebenfalls als Teilabschnitt der Ersatzmaßnahme Altmäanderflutung Weschnitzinsel liegt die Ausgleichsfläche A13, welche dem B-Plan "Viehweide" zugeordnet ist. Wegen einer im Jahr 2005 erfolgten Neubewertung der Flächen im Zuge der Anrechnung auf das Ökokonto muss diese in ihrer Bilanzierung und räumlichen Abgrenzung nachträglich abgeändert werden. Gleichzeitig erfordert dies eine Anpassung von E3A.

Im Februar 2010 wurde EILING Ingenieure GmbH von der Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH (EGL) beauftragt, die entsprechenden Änderungen für die Ausgleichsfläche E3A vorzunehmen. Dies geschieht über eine Anpassung des im August 2008 an die Stadt Lorsch eingereichten Erläuterungsberichts zur B-Plan-Änderung "Im Daubhart". Betroffen sind textliche Passagen, die Lage- und Bilanzierungspläne sowie die Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen. Ferner sind Empfehlungen für die künftige Pflege der Ausgleichsfläche abzugeben.

Unter Berücksichtigung der angepassten Flächengröße von A13 (Viehweide) und des zu kompensierenden Punktedefizits von 402.436 beträgt die neue Flächengröße von E3A 16.985 m².

2 EINGRIFFSBESCHREIBUNG

Art und Maß des Eingriffs sind im Teil IV der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und werden hier nicht näher erläutert.

Die Festsetzungen für die baulichen Maßnahmen und die in Teil IV der Begründung beschriebenen Minimierungsmaßnahmen bleiben unverändert.

3 KOMPENSATION

3.1 Ersatzmaßnahmen

Gemäß Teil IV der Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Daubhart" verbleibt nach Bilanzierung der überplanten Flächen ein zu kompensierendes Punktedefizit von 1.289.368 Wertpunkten. Dieses Defizit wird außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen.

Im aktuellen Bebauungsplan sind folgende Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der oben angegebenen Punktzahl festgesetzt (vgl. Anlage B-1):

E1 Fortsetzung der Weschnitzrenaturierung nördlich der Wattenheimer Brücke

E2 Umwandlung Ackerfläche östlich des Kannengießer Berg

E3 Umwandlung Ackerfläche südlich der Kläranlage

Wie eingangs erwähnt, ist mit der vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33, "Gewerbegebiet Im Daubhart" eine Inanspruchnahme der Ersatzmaßnahme E3 durch eine geplante Biogasanlage vorgesehen. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist diese Fläche mit einem Guthaben von 402.436 Punkten bewertet worden.

Dieses Guthaben soll nun durch einen Teilabschnitt der vorlaufend durchgeführten Ersatzmaßnahme "Altmäanderflutung Weschnitzinsel" ersetzt werden, welche hier als "E3A" bezeichnet wird. Ziel der Altmäanderflutung ist eine Befeuchtung der angrenzenden und extensiv gepflegten Wiesenbestände, um die Entwicklung von nährstoffarmen Feuchtwiesen zu fördern und die ehemaligen Bodenverhältnisse vor Ort wiederherzustellen. Ferner soll ein größeres Rast- und Nahrungsbiotop für Zug- und Brutvögel geschaffen werden.

Die Aufwertung der Altmäanderflächen wurde über eine im Sommer 2009 durchgeführte pflanzensoziologische Untersuchung abschließend bewertet und bilanziert. Demnach beträgt die Aufwertung unter Einbezug aller Flächen 1.319.668 Ökopunkte. Hiervon wurden bereits 112.000 Ökopunkte für die Ersatzmaßnahme A13 (Viehweide) abgebucht.

Letztere muss jedoch in der Abgrenzung und Bilanzierung nachträglich abgeändert werden, da die Altmäanderflächen mit Antrag auf Anrechnung der Ökopunkte im Juni 2005 neu bewertet wurden.

Die nachträgliche Abänderung von E3A erfordert auch eine Anpassung von E3A, welche hiermit vorgenommen wird.

Die entsprechende Bilanzierung zur Anpassung von E3A ist der Anlage A-1 zu entnehmen. Demnach wurde zur Kompensation eines Punktedefizits von 402.436 eine neue Flächengröße von 16.985 m² bilanziert und abgegrenzt. Dabei gilt zu beachten, dass sämtliche Angaben der Anlage A-1 gemäß der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) angegeben sind, da die Bilanzierung des Eingriffs (Teil IV Begründung zum B-Plan) vor Einführung der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) im Jahr 2005 durchgeführt wurde. Gemäß § 8 KV können vorlaufende Ersatzmaßnahmen, die vor In-Kraft-Treten dieser Verordnung anerkannt wurden, auch nach den bisher geltenden Vorschriften behandelt werden.

Die kartographische Neuabgrenzung der Fläche E3A ist der Anlage B-2 zu entnehmen.

3.2 Erhaltungsziele und Pflege

Die Entwicklung und Erhaltung der Ersatzmaßnahme "Altmäanderflutung Weschnitzinsel" einschließlich des Teilabschnitts E3A verlangt spezifische, auf den Zielzustand ausgerichtete Pflegemaßnahmen, da nur über diese der hochwertige, in der Bilanzierung unterstellte Zustand entwickelt bzw. erhalten werden kann.

Folgende Entwicklungsziele werden verfolgt:

- Schaffung eines größeren Rast- und Nahrungsbiotops für Zug- und Brutvögel
- Förderung der Bestandsentwicklung von nährstoffarmen Feuchtwiesen
- Wiederherstellung der ehemaligen Bodenverhältnisse

Folgende Pflegemaßnahmen sind für E3A und die angrenzenden Flächen durchzuführen:

- die an den Altmäander grenzenden Feucht- und Frischwiesenbestände sind zu erhalten und im Jahresverlauf nicht vor dem 15. Juni ein- bis maximal zweimal zu mähen. Zu diesem Zeitpunkt ist die Entwicklung der meisten Pflanzenarten, vorwiegend sich spät entwickelnder Stauden, für das Jahr abgeschlossen

- die Pflege der Vegetationsbestände im Altmäander ist situationsbedingt unter Berücksichtigung von Wasserführung und Bewuchsdichte durchzuführen. So bald eine verstärkte Ausbreitung der konkurrenzstarken Seggenriedbestände zu verzeichnen ist, sind diese zurückzuschneiden, um der Gefahr eines erhöhten Nährstoffeintrags und zunehmender Verlandung des Altmäanders vorzubeugen
- die Flächen sind mit einem Balkenmäher zu mähen. Um Nährstoffeintrag durch Schnittgut zu unterbinden, ist dieses stets zu entfernen
- jegliche Düngung der Flächen ist zu unterlassen
- in besonderen Fällen (situationsbedingt z. B. von dort beobachteten Vögeln) kann von der genannten Pflege abgewichen werden

Darüber hinaus ist zu beachten, dass in der pflanzensoziologischen Untersuchung der Abschlussbewertung im südöstlichen Teil der Weschnitzinsel (trockener Abschnitt der Brache) das Vorkommen eines Exemplares von *Reynoutria japonica* (Japanischer Staudenknöterich), eine gebietsfremde, invasive Pflanzenart, festgestellt wurde.

Hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben, da die Art aufgrund ihres ausgeprägten Wurzelsystems und vegetativer Vermehrung dafür bekannt ist, sich in dichten Beständen sehr schnell auszudehnen. Ist dies erst einmal geschehen, ist die Ausbreitung nur noch schwer einzudämmen.

Empfohlen wird ein unverzügliches Ausgraben der Pflanze. Dabei sind die Wurzeln soweit wie möglich zu entfernen und die Entwicklung der Fläche zu beobachten (Monitoring).

4 SCHLUSSBEMERKUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft ist die Ausbuchung der Punkte für die Fläche E3A vom Ökokonto der Stadt Lorsch zu beantragen. Der Antrag ist mit Vorlage der Erklärung über die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel bei der UNB, Kreis Bergstraße, einzureichen.

Der Antragsteller

Lorsch, den _____

Stadt Lorsch

Jäger, Bürgermeister

Der Verfasser

Heidelberg, den 31.03.2010

EILING Ingenieure GmbH

Dipl.-Ing. Adolf Eiling

QUELLENVERZEICHNIS

STADT-HAUS-RAUM (2003): Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Daubhart“, Begründung
Teil I bis VIII

ANLAGEN A

Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen zum Gewerbegebiet Daubhart

Bezeichnung	Flur	Flurstück	Ausgangszustand	Wertepunkte des Ausgangszustandes	Größe (m ²)	Zustand nach Fertigstellung der Maßnahme	Größe (m ²) der Maßn.	Wertepunkte nach Fertigstellung der Maßnahme	Guthaben ((SP. 9-Sp. 5) x Sp. 8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
E1 Weschnitzre- naturierung Nord			11.191 Acker	13	12.500	06.910 Int. Gen. Damm	3.200	21	25.600
			05.250 Begradigte /ausgeb. Bäche	23	2.100	05.220 naturnahe Fluss- abschnitte	2.100	66	90.300
			06.910 Int. Gen. Damm	21	4.500	05.220 naturnahe Fluss- abschnitte	4.500	66	202.500
Zwischensumme					19.100		19.100		811.300
E2 Kannengießler Berg		62	11.191 Acker	13	5.332	06.310 Ext.gen. Frischwiesen*	5.332	39	138.632
Zwischensumme					5.332		5.332		138.632

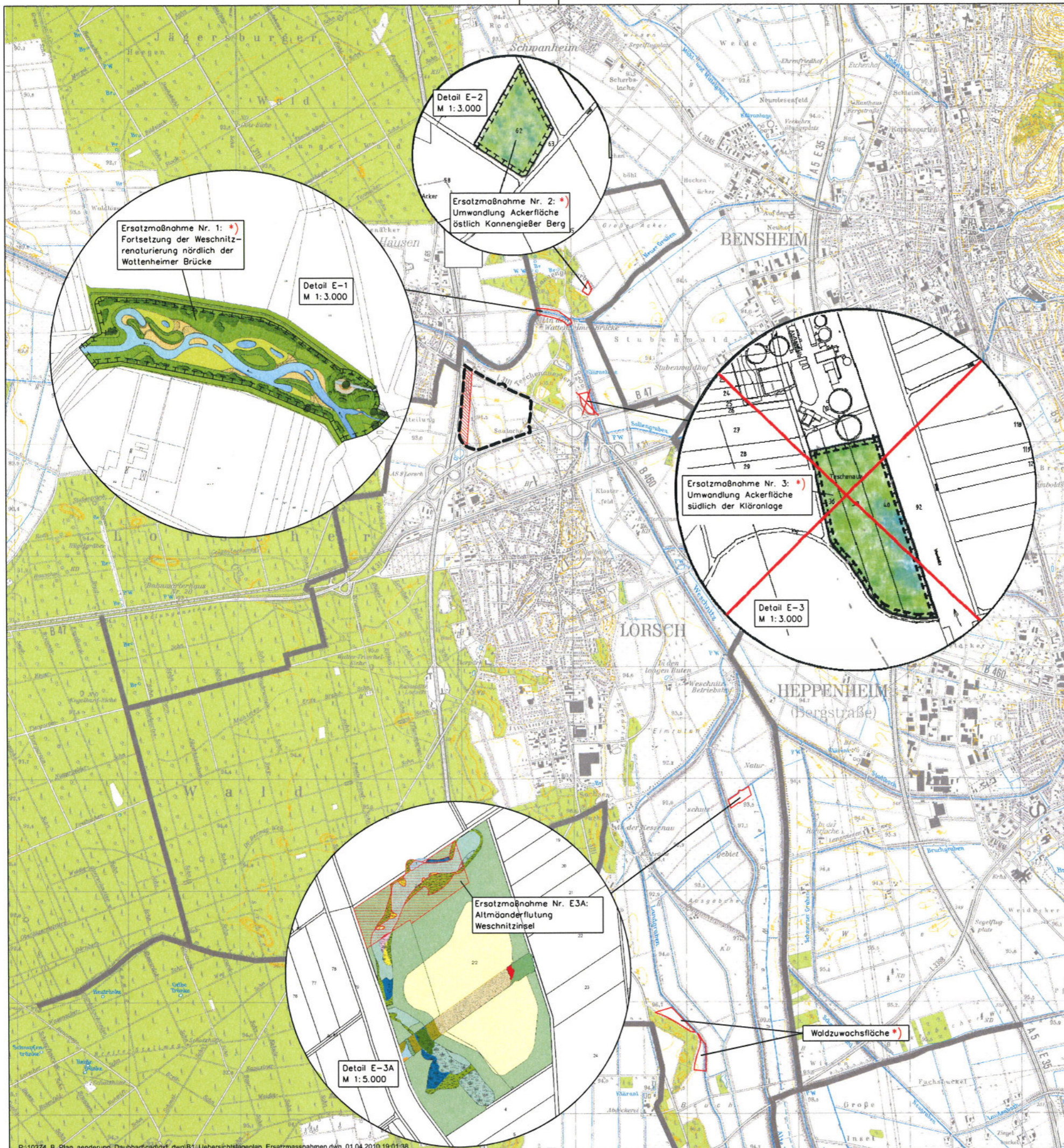
Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen zum Gewerbegebiet Daubhart

Bezeichnung	Flur	Flurstück	Ausgangszustand	Wertepunkte des Ausgangszustandes	Größe (m ²)	Zustand nach Fertigstellung der Maßnahme	Größe (m ²) der Maßn.	Wertepunkte nach Fertigstellung der Maßnahme	Guthaben ((SP. 9-Sp. 5) x Sp. 8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
E3_A Altmäanderflutung Weschnitzinsel			06.910 Intensiv genutzte Wirt- schafts- wiese* ¹	27	6.099	05.440 (B) Großseggen- riede / -röhricht	6.099	56	176.878
					2.700	06.110 (B) Nährstoffarme Feuchtwiesen	2.700	59	86.400
					8.186	06.310 (B) Extensiv genutzte Frischwiese	8.186	44	139.162
					16.985				
Zwischensumme			Summe Fläche	41.417			16.985	Summe	1.352.372

* Abwertung von 44 auf 39 Punkte, da Ausgangsbedingungen nicht Grünland

*¹ mit Bewirtschaftungsauflagen (in Abstimmung mit der UNB)

ANLAGEN B



Legende

- Geltungsbereich
- Gemarkungsgrenze
- Freihaltfläche Deutsche Bahn
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Lorsch



D				
C				
B				
A				
Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeitet	Geprüft



Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH
Kaiser-Wilhelmplatz 1
64653 Lorsch

Datum, Unterschrift Antragsteller



EILING Ingenieure GmbH
Czernyring 22/10
69115 Heidelberg
Fon 0 62 21 . 65 63 10
Fax 0 62 21 . 65 63 130
E-Post info@eiling.de

Datum, Unterschrift Planverfasser

Maßnahme

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Im Daubhart"

Planinhalt

Übersichtslageplan Ersatzmaßnahmen

	Datum	Name
Bearb.	08.03.10	CF
Gezeich.	08.03.10	SZ
Geprüft	08.03.10	AE

Plannummer / Index

B-1

Projekt-Nr.:
10374

Maßstab
1:25.000

Blattgröße
DIN A2

Blatt:



Legende

Gruppierung pflanzensoziologischer Einheiten nach Standard-Nutzungstypen (KV) mit Wertpunkten

- 02.100 B** Gebüsch, trocken bis frisch, sauer, voll entwickelt (36)
- Feldgehölz (*Prunus spinosa*)
 - Weidengebüsch
- 05.440 B** Großseggenriede/-röhricht (56)
- Caricetum gracilis* (Schlankseggen-Ried) - Ausprägung mit *Alopecurus pratensis*
 - Caricetum gracilis* (Schlankseggen-Ried) - Ausprägung mit *Iris pseudacorus*
 - Caricetum gracilis* (Schlankseggen-Ried) - Ausprägung mit *Phalaris arundinacea*
 - Caricetum gracilis* (Schlankseggen-Ried) - Ausprägung mit *Phragmites australis*
 - Caricetum gracilis* (Schlankseggen-Ried) - typische Ausprägung
 - Glycerietum maximae* (Wasserschwaden-Röhricht)
 - Phragmitetum communis* (Schilf-Röhricht)
 - Rohrglanzgras-Röhrichte - Ausprägung mit *Alopecurus pratensis*
 - Rohrglanzgras-Röhrichte - Ausprägung mit *Iris pseudacorus*
- Bilanzierte Gesamtfläche Altmäandeflutung Weschnitzinsel; 55.894 m²
- Ersatzmaßnahme A13 "Viehweide"; 5.052 m², 112.000 Ökopunkte
- Ersatzmaßnahme E3A "Im Daubhart"; 16.985 m², 402.436 Ökopunkte

06.110 (B) Nährstoffarme Feuchtwiesen (59)

- Silgen-Wiese

06.130 B Flutrasen (42)

- Carex hirta*-Bestand

06.310 (B) Extensiv genutzte Frischwiesen (44)

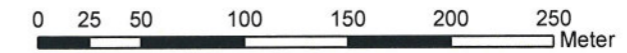
- Arrhenatheretum elatioris* (Glatthaferwiese) frischer bis wechselfeuchter Standort
- Arrhenatheretum elatioris* (Glatthaferwiese) mäßig trockener bis trockener Standort

09.130 (B) Wiesenbrachen und ruderalen Wiesen (39)

- Brache feuchter Standorte
- Brache trockener Standorte

Nicht bilanzierter Nutzungstyp

- Brombeer-Gestrüpp



 <p>Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH Kaiser - Wilhelm Platz I 64653 Lorsch</p>	 <p>EILING Ingenieure GmbH Czernyring 22/10 69115 Heidelberg Fon 0 62 21 . 65 63 10 Fax 0 62 21 . 65 63 130 E-Post: info@eiling.de www.eiling.de</p>			
Datum, Unterschrift Antragssteller	Datum, Unterschrift Antragssteller			
<p>Maßnahme: 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Im Daubhart"</p> <p>Planinhalt: Neuabgrenzung Ersatzmaßnahme E3A</p>				
Gezeichnet	Datum	Name	Projektnummer: 10374	Plan-Nr.: B-2
Bearbeitet	19.03.10	CF	Maßstab: 1:2500	
Geprüft	19.03.10	AE	Blattgröße: 573 x 297	
Gesehen				