

## 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 *Amt für Bodenmanagement* abzugleichen.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen der 4. 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, 5 und 6 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

**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 1.13 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 1.8 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.13 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 1.8 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.13 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) 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 1.8 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.13 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 **für den Bereich Kennziffer 6****Sondergebiet (SO) „Möbelhaus“**

*gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO*

**sind zulässig:**

*- die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von max. 4.100 qm. Hierbei sind zentrenrelevante Sortimente als möbelhausaffine Randsortimente im Sinne der unter Punkt 5.10 genannten Sortimentsliste auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für die Sondergebietsnutzung „Verkaufsfläche“ wird mit einem Verhältniswert von 0,53, die maximale Fläche der genannten Randsortimente mit einem Verhältniswert von 0,053 festgesetzt. Der Verhältniswert bezieht sich jeweils auf die Gesamtgrundstücksfläche.*

*- Werkstatt- und Lagerräume des Möbelhauses*

**es können ausnahmsweise zugelassen werden:**

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Räume für soziale, sportliche oder gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen (nicht größer als 120 qm) im Sinne der Festsetzung 1.8 und nach Maßgabe der Festsetzung 1.13,

*soweit sie insgesamt 25 % der errichteten Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

**sind nicht zulässig:**

**im gesamten Gebiet** gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO

- die Ansiedlung sonstiger Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Einzelhandel für Güter des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfes im Sinne der unter Punkt 5.10 genannten Sortimentsliste.

- 1.8 **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.

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

1.9.1 **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 Fahrbahnachse 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.

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

1.10.1 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 ).

1.10.2 **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.

1.11 **Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) 11 BauGB

1.11.1 **Straßenbegleitendes Grün** kann durch Zufahrten und Zuwege unterbrochen werden.

1.11.2 Der **Abstand von Garageneinfahrten** zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mind. 5,00 m betragen.

1.11.3 **Bereiche ohne Ein- / Ausfahrten** sind mit Planzeichen 6.4 festgesetzt.

1.12 **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 (1) 21 BauGB  
Festsetzung gemäß Planeintrag mit Planzeichen 15.5

1.13 **Bauliche und sonstige techn. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Passive Schallschutzmaßnahmen**

1.13.1 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.

1.13.2 Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wohnnutzung gemäß Pkt. 1.8 ist nur bei Einhaltung der Lärmschutzwerte zulässig.

1.14 **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.

1.15 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 Rückhalteeinrichtungen 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 m<sup>2</sup> 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 abzupflanzen.

## 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 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 der 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.

### 5.10 **Sortimentsliste**

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

*Grund- und Nahversorgungsgüter, die dem täglichen Bedarf dienen:*

*- Lebensmittel/ - Getränke/ - Drogerie/ - Pharmazeutika/ - Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel/ - Zeitungen, Zeitschriften/ - Schreibwaren, Schulbedarf/ - Blumen*

*Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf:*

*- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe/ - Baby- und Kinderartikel*

*- Sanitärwaren, Parfümerie/ - Blumen, Zooartikel, Tiernahrung/ - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe/ - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle/ - Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)/ - Foto, Video, Optik, Akustik/ - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel/ - Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel/*

*- Beleuchtungskörper, Lampen/ - Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger/*

*- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel/ - Fahrräder und Zubehör/*

*- Waffen und Jagdbedarf/ - Uhren, Schmuck, Silberwaren/ - Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik/ - Elektroklein- und -großgeräte*

**Nicht zentrenrelevante Sortimente**

- Bad-, Sanitäreinrichtung und –zubehör/ - Bauelemente, Baustoffe/ - Beschläge, Eisenwaren/ - Bodenbeläge, Teppiche/ - Boote und Zubehör/ - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse/ - Büromöbel und –maschinen/ - Erde, Torf/ - Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör/ - Farben, Lacke und Tapeten/ - Fliesen/ - Gartenhäuser, - geräte/ - Installationsmaterial, Heizung, Öfen/ - Möbel, Küchen/ - Pflanzen und –gefäße/ - Rollläden, Markisen/ - Werkzeuge

5.11 Die Umsetzung der Festsetzungen für den Bereich der "Kennziffer 6" ist zwischen dem Grundstückseigentümer (der EGL) und dem Käufer im Kaufvertrag festzuschreiben.

<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>									
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.)		
<b>1</b>	Kennziffer liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes								
<b>2</b>	<b>GE</b> BauNVO § 8	<b>a</b> Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand sind zulässig	-	<b>Traufwand-/ Firsthöhe max. 15 m</b>	<b>max. 0,8</b>	-	<b>0 - 30°</b>	<b>frei</b>	
<b>3</b>	<b>GE</b> BauNVO § 8	<b>a</b> Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand sind zulässig	-	<b>Traufwand-/ Firsthöhe max. 11 m</b>	<b>max. 0,8</b>	-	<b>0 - 30°</b>	<b>frei</b>	
<b>4</b>	<b>GE</b> BauNVO § 8	<b>a</b> Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand sind zulässig	-	<b>Firsthöhe max. 12,5 m</b>	<b>max. 0,8</b>	-	<b>0 - 30°</b>	<b>frei</b>	
<b>5</b>	<b>SO</b> BauNVO § 11 "Großflächiger Einzelhandel"	<b>a</b>	-	<b>Traufwand-/ Firsthöhe max. 15 m</b>	<b>max. 0,8</b>	-	<b>0 - 30°</b>	<b>frei</b>	
<b>6</b>	<b>SO</b> BauNVO § 11 "Möbelhaus"	<b>a</b> Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand sind zulässig	-	Traufwand-/ Firsthöhe Möbelhaus max. 11 m Traufwand-/ Firsthöhe Lager-/ Werkstattgebäude max. 12,5 m	<b>max. 0,8</b>	-	<b>0 - 30°</b>	<b>frei</b>	

**Begründung zur 5. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 33  
"Gewerbegebiet Im Daubhart"**

# INHALTSVERZEICHNIS

## **I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN**

### **1.0 Rahmenbedingungen**

- 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung
- 1.4 Eigentumsverhältnisse

### **2.0 Planung**

- 2.1 Anlass der 5. Änderung
- 2.2 Erläuterung der 5. Änderung
  - 2.2.1 Geplante Maßnahme
  - 2.2.2 Bestehender Standort/ geplanter Standort
  - 2.2.3 Flächenbedarf für das geplante Möbelhaus mit Lager und Werkstatt
- 2.3 Konkrete Änderungen des Bebauungsplanes
  - 2.3.1 Geplante Festsetzungen
  - 2.3.2 Geplante Bauweise
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Ruhender Verkehr

## **II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Tabelle zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen

## **III PLANANLAGEN ZU DEN STÄDTEBAULICHEN AUSSAGEN**

- Anlage 1 Planteil 5.Änd. B-Plan Nr. 33 "Gewerbegebiet Im Daubhart", M 1 : 1000
- Anlage 2 Ausschnitt aus dem zu ändernden Flächennutzungsplan

## I STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

### 1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Lorsch liegt im **Verdichtungsraum** zwischen Darmstadt und Heidelberg. Die **regionalplanerischen Vorgaben** weisen der Stadt Lorsch als **Mittelzentrum** eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit zu.

**Konkreter Anlass der 5. Änderung** des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Festsetzung einer Teilfläche als Sondergebiet „Möbelhaus“.

Für das geplante **Sondergebiet "Möbelhaus"** wurde eine **Abweichung** vom neu genehmigten Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 beantragt, welcher in der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2009 zugestimmt wurde. Der entsprechende Bescheid des Regierungspräsidiums wurde am 8. Juli 2009 erteilt.

Im **Flächennutzungsplan** (FNP), der am 11.07.2006 genehmigt wurde, ist die o. g. Teilfläche als **Gewerbliche Baufläche Bestand** dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den betroffenen Bereich wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2009 beschlossen. Der FNP ist zu ändern, der dargestellte Bereich ist entsprechend der Ziele des Bebauungsplanes demnach als „Sonderbaufläche“ darzustellen. (Darstellung s. Anlage 2)

#### 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 erfolgt im **vereinfachten Verfahren nach § 13** BauGB, ein Satzungsbeschluss erfolgte noch nicht.

Der **Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung** des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 26.03.2009 gefasst und am 03.07.2009 bekannt gemacht. Die 5. Änderung erfolgte im **Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB**.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 10.07.2009 bis 07.08.2009 statt, diese wurde am 03.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Unterrichtung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.07.2009 in der Zeit ab 10.07.2009 bis einschließlich 07.08.2009.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 24.09.2009 die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen und den **Entwurf für die Auslegung**.

Zur **Beteiligung der Bürger** an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Zeit vom 06.10.2009 bis einschließlich 06.11.2009 öffentlich ausgelegt, die **ortsübliche Bekanntmachung** erfolgte am 29.09.2009.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit ab 06.10.2009 bis einschließlich 06.11.2009 aufgefordert.

Nach Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen wurde die 5. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Im Daubhart“** gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2010 als **Satzung beschlossen**.

Der Bebauungsplan mit Begründung und den weiteren erforderlichen Unterlagen wurde gemäß § 10 (2) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) zur **Genehmigung** vorgelegt. Die **Erteilung der Genehmigung** erfolgte am **06.07.2010**.

Nach **ortsüblicher Bekanntmachung** gemäß § 10 (3) BauGB am 19.07.2010 ist die Satzung der **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Im Daubhart“** rechtsverbindlich und zu jedermanns Einsicht im Rathaus bereitgehalten.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung

Der zu ändernde **Teilbereich** des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst eine **Grundstücksfläche von ca. 7.700 qm**, betroffen von der Änderung ist **Flur 7 mit der Parzelle 490/3 (teilweise)**.

Es handelt sich um den westlichen Teil des Grundstücks 490/3 der Kennziffer 3, dieses befindet sich südlich des "Otto-Hahn-Ring", östlich angrenzend an eine öffentliche Grünfläche (in Verlängerung der "Carl-Benz-Straße") und nördlich der Trasse der B 47.

### 1.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes betrifft das Grundstück Gemarkung Lorsch, Flur 7, Parzelle 490/3 teilweise.

Die genannte Parzelle befindet sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Lorsch.

## 2.0 PLANUNG

### 2.1 Anlass der 5. Änderung

**Konkreter Anlass der 5. Änderung** des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Teilfläche des Bebauungsplanes als **Sondergebiet „Möbelhaus“**.

Die Abweichung von den Zielen des RPS 2000 für die Fläche des beantragten Sondergebietes wurde gemäß § 12 Abs. 3 HPLG von der Regionalversammlung Südhessen am 26.06.2009 mit folgenden Maßgaben zugelassen:

1. „Die Verkaufsfläche für das Sondergebiet „Möbelhaus“ ist im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens auf maximal 4.100 m<sup>2</sup> zu begrenzen.“
2. „Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Sortimente als möbelhausaffine Randsortimente, wie bspw. Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Kunst und –gewerbe, Bilder, Beleuchtungskörper, Lampen oder Elektrokleingeräte (siehe beigefügte Sortimentsliste) im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen. Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel für Güter des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfes im Sinne der beigefügten Sortimentsliste ist in dem Sondergebiet „Möbelhaus“ im Rahmen der Bebauungsplanänderung gänzlich auszuschließen.“
3. „In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger sind diese Regelungen umzusetzen.“

Die Maßgaben wurden getroffen, um mögliche schädliche Auswirkungen des geplanten Sondergebietes „Möbelhaus“ auf die Innenstadt (=Versorgungskern) der Stadt Lorsch sowie die benachbarten Gemeinden zu vermeiden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird nun entsprechend der unter 1., 2. und 3. benannten Maßgaben der genehmigten Abweichung geändert.

## 2.2 Erläuterung der 5. Änderung

### 2.2.1 Geplante Maßnahme

Ein seit langem in der Stadt Lorsch (Mittelzentrum) ansässiges **Möbelhaus plant die Verlegung seines Standortes in das Gewerbegebiet "Im Daubhart"** und zwar an die südliche Grenze des Gesamtgeltungsbereiches, benachbart der bestehenden Sondergebietsfläche "Großflächiger Einzelhandel".

Ziel der geplanten **Umsiedlung** ist eine **Zusammenlegung der Betriebszweige Lager, Werkstatt und Verkauf an einem Standort**. Gleichzeitig ist mit einer **Vergrößerung der Verkaufsflächen** die weitere Positionierung sowie Stärkung des Familienunternehmens (im Jahr 2011 besteht das Unternehmen 100 Jahre) geplant, um am Standort Lorsch auch zukünftig wettbewerbsfähig bleiben zu können.

### 2.2.2 Bestehender Standort/ geplanter Standort

**Derzeit sind die bestehenden Flächen** für Lager, Werkstatt und Verkauf **an verschiedenen Standorten** im Norden der Stadt Lorsch angesiedelt, umgeben von engen WA-Gebieten.

Die bestehenden Standorte bieten **keine Möglichkeiten zur Erweiterung der Betriebe**, die **erforderlichen Stellplätze können nicht auf dem eigenen Grundstück angeboten werden**, die Kunden des Möbelhauses weichen auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum aus.

Der **geplante neue Standort** liegt nur ca. 650 m Luftlinie vom traditionellen Verkaufsstandort des Unternehmens entfernt und **bietet** aufgrund der im "Daubhart" möglichen Größe der ankaufbaren Grundstücksfläche (7.700 qm) **die gewünschten Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für das Unternehmen**. Der gewählte Standort ist erschlossen, verkehrstechnisch gut anzudienen und wirtschaftlich zu betreiben. Die Fläche weist eine **enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bereits bestehenden Siedlungsgebieten** auf.

Die Ansiedlung des Möbelhauses am neuen Standort im „Gewerbegebiet Im Daubhart“ wird von der Stadt Lorsch befürwortet zumal dies der Entwicklung des Gebietes als **Standort für höherwertiges Gewerbe** entspricht. Im „Gewerbegebiet Im Daubhart“ wurde **klar definiert, welche Nutzungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind und welche dort seitens der Stadt Lorsch nicht gewünscht** sind. Zudem befindet sich das betreffende **Grundstück in exponierter Lage des Gebietes**, d. h. am Rand des Gebietes an der vorbeiführenden Bundesstraße 47, auch bedingt dadurch wird seitens der Stadt auf eine entsprechende Gestaltung und Außenwirkung des geplanten Objektes Wert gelegt.

Entsprechend dieser Zielsetzungen wurden für den geplanten Standort die Festsetzungen gewählt, die Ansiedlungswünsche behandelt und die weiteren Vertragsgrundlagen gestaltet.

Neben der **Zweckbestimmung des Sondergebietes mit der Ansiedlung eines Möbelhauses** gemäß Festsetzung 1.7 sowie der **Errichtung von Werkstatt- und Lagerräumen des Möbelhauses** können **auf verbleibenden Flächen ausnahmsweise zugelassen werden**

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Räume für soziale, sportliche oder gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen (nicht größer als 120 qm) im Sinne der Festsetzung 1.8 und nach Maßgabe der Festsetzung 1.13

**Nicht verträglich für das Gebiet und daher nicht zulässig ist**

- die Ansiedlung sonstiger Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Einzelhandel für Güter des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfes im Sinne der unter Punkt 5.10 genannten Sortimentsliste.

### **2.2.3 Flächenbedarf für das geplante Möbelhaus mit Lager und Werkstatt**

**Am geplanten neuen Standort** ist die **Ansiedlung von Werkstatt- sowie Lagerflächen** aufgrund der **bestehenden rechtskräftigen Festsetzungen als Gewerbegebiet (GE)** bereits heute **zulässig** und könnte umgehend erfolgen.

Geplant ist die Schaffung von ca. **800 qm Lagerflächen sowie 300 qm Werkstattflächen.**

Für die **Umsiedlung des Möbelhauses** dagegen ist, wegen der **Gesamtgröße der Verkaufsflächen von 4.100 qm**, die **Festsetzung eines Sondergebietes „Möbelhaus“** erforderlich.

Die geplante Größe der Verkaufs- und Lagerflächen steht in Relation zu der Größe des Versorgungsbereiches der Stadt Lorsch.

## 2.3 Konkrete Änderungen des Bebauungsplanes

**Das beantragte SO-Gebiet "Möbelhaus" wird im südlichen Bereich des Bebauungsplanes angesiedelt, östlich anschließend an das bestehende SO-Gebiet "Großflächiger Einzelhandel".**

Für die Fläche des SO-Gebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung bisher Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen (Kennziffer 3), die Fläche, die das Baufenster umgibt, ist als "nichtüberbaubare Fläche mit Pflanzbindung" festgesetzt.

Nördlich des Grundstücks verläuft die Marie-Curie-Straße, westlich grenzt eine öffentliche Grünfläche an, südlich des Grundstücks verläuft die höherliegende Trasse der B 47.

Im Zuge der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden diese aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** zu äußern (§ 4 (1) BauGB).

Die im Baugesetzbuch aufgelisteten **Schutzgüter der Umwelt, des Naturhaushalts und des Landschaftsraums** (§§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB) bleiben unverändert. Eine umfangreiche Betrachtung und Bewertung der Belange der Umwelt erfolgte bereits im Rahmen des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit 28.01.2004).

Durch die beschriebenen **Änderungen** sind voraussichtlich **keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt zu erwarten.**

Eine weitergehende **Umweltprüfung** wird daher im Rahmen der Bebauungsplanung nicht durchgeführt.

### 2.3.1 Geplante Festsetzungen

Mit der 5. Änderung wird für das **Sondergebiet "Möbelhaus" die neue "Kennziffer 6"** eingeführt, die sich bezüglich "Art der baulichen Nutzung" (vormals GE) und "zulässiger Gebäudehöhe für das Lager-/ Werkstattgebäude" (vormals 11 m) von den bisherigen Festsetzungen der "Kennziffer 3" unterscheidet und folgendes festsetzt:

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung:                                | Sondergebiet "Möbelhaus" (SO), |
| 2. Maß der baulichen Nutzung:                                | Grundflächenzahl max. 0,8,     |
| 3. Bauweise:   | abweichende Bauweise           |
| 4. zulässige Traufwandhöhe für das Möbelhaus:                | max. 11,00 m,                  |
| Firsthöhe:   | max. 11,00 m                   |
| zulässige Traufwandhöhe für das Lager-/<br>Werkstattgebäude: | max. 12,50 m,                  |
| Firsthöhe:   | max. 12,50 m                   |
| 5. Dachneigung: 0-30°, Dachform: frei                        |                                |

Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze bleiben als **"nichtüberbaubare Flächen mit Pflanzbindung"** festgesetzt.

Für die **Fläche des SO-Gebietes „Möbelhaus“** werden im geänderten B-Plan die Festsetzungen unter der **neuen Kennziffer 6** getroffen, dabei werden die unter o. g. Punkt 2.1 benannten **Maßgaben 1., 2. und 3. der genehmigten Abweichung entsprechend berücksichtigt.**

Zur Konkretisierung der Planinhalte, begründet durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 -4 CN 3.07-, wird eine **detaillierte Festsetzung für Verkaufsflächen** vorgenommen. Hierzu wird die **maximal zulässige Verkaufsfläche** (VK max. 4.100 m<sup>2</sup>) für das SO-Gebiet in Bezug zu der Grundstücksfläche gesetzt, d. h. 4.100 m<sup>2</sup> VK/ 7.700 m<sup>2</sup> Grundstück, daraus ergibt sich der **Verhältnis-Wert von 0,53**. Ebenso wird die **maximale Fläche der genannten Randsortimente** max. 10 % der VK) mit einem **Verhältniswert von 0,053** festgesetzt. Diese Werte wurden in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7 aufgenommen. Dadurch wird, auch im Falle einer möglichen Grundstücksteilung, die Festsetzungsbestimmtheit der Planung sichergestellt.

Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 1.7 folgendermaßen getroffen:

„1.7 **für den Bereich Kennziffer 6**

**Sondergebiet (SO) „Möbelhaus“**

gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO

**sind zulässig:**

- die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von max. 4.100 qm. Hierbei sind zentrenrelevante Sortimente als möbelhausaffine Randsortimente im Sinne der unter

Punkt 5.10 genannten Sortimentsliste auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für die Sondergebietsnutzung „Verkaufsfläche“ wird mit einem Verhältniswert von 0,53, die maximale Fläche der genannten Randsortimente mit einem Verhältniswert von 0,053 festgesetzt. Der Verhältniswert bezieht sich jeweils auf die Gesamtgrundstücksfläche.

- Werkstatt- und Lagerräume des Möbelhauses

**es können ausnahmsweise zugelassen werden:**

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,

- Räume für soziale, sportliche oder gesundheitliche Zwecke,

- Wohnungen (nicht größer als 120 qm) im Sinne der Festsetzung 1.8 und nach Maßgabe der Festsetzung 1.13,

soweit sie insgesamt 25 % der errichteten Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**sind nicht zulässig:**

**im gesamten Gebiet** gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO

- die Ansiedlung sonstiger Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Einzelhandel für Güter des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfes im Sinne der unter Punkt 5.10 genannten Sortimentsliste.

Die weiteren Festsetzungen sowie die Sortimentsliste sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen. Die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes übertragen ihre Gültigkeit, soweit sie im Text- bzw. Planteil nicht neu getroffen wurden.

### 2.3.2 Geplante Bauweise

Geplant ist die Erstellung eines **zweigeschossigen Verkaufsgebäudes für das Möbelhaus** im südlichen Bereich des benannten Gesamtgrundstückes angrenzend an die B 47. Hierfür ist eine maximale Traufwand- bzw. Firsthöhe von 11 m zulässig.

Nördlich daran angrenzend soll auf dem gleichen Grundstück das **Werkstattgebäude mit Hochregallager** entstehen, dessen maximal zulässige Traufwand- bzw. Firsthöhe bei 12,5 m liegt.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die Struktur der vorhandenen und derzeit im Bau befindlichen gewerblichen Unternehmen ein.

## 2.4 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches wurde gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht geändert.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist der geplante Standort gut in das bestehende regionale bzw. überregionale Straßennetz eingebunden.

Der Standort ist sowohl für den Fahrzeugverkehr, als auch für Radfahrer, Fußgänger und Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs aus Richtung Lorsch gut zu erreichen (im Gebiet befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV, Buslinie 643) und ist aufgrund seiner Nähe zur zugeordneten, benachbarten Gemeinde Einhausen ebenso für die dortige Bevölkerung attraktiv.

Die Nachweise zur verkehrstechnischen Erschließung wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung "Gewerbegebiet Im Daubhart" geführt, zusätzlich wurde bereits im Antrag für das geplante Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (2. Änderung) das Verkehrsaufkommen ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Erschließungsmaßnahmen nachgewiesen.

Die Zufahrt auf das Grundstück wird aus nördlicher Richtung, d. h. vom bereits ausgebauten Otto-Hahn-Ring aus erfolgen.

## 2.5 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplatzflächen sind auf der Grundlage der Stellplatzverordnung der Stadt Lorsch zu berechnen und gemäß der textlichen Festsetzungen herzustellen und zu unterhalten.

**ANLAGE 2**

**KARTENAUSZUG ZUR DARSTELLUNG DES ZU ÄNDERNDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

