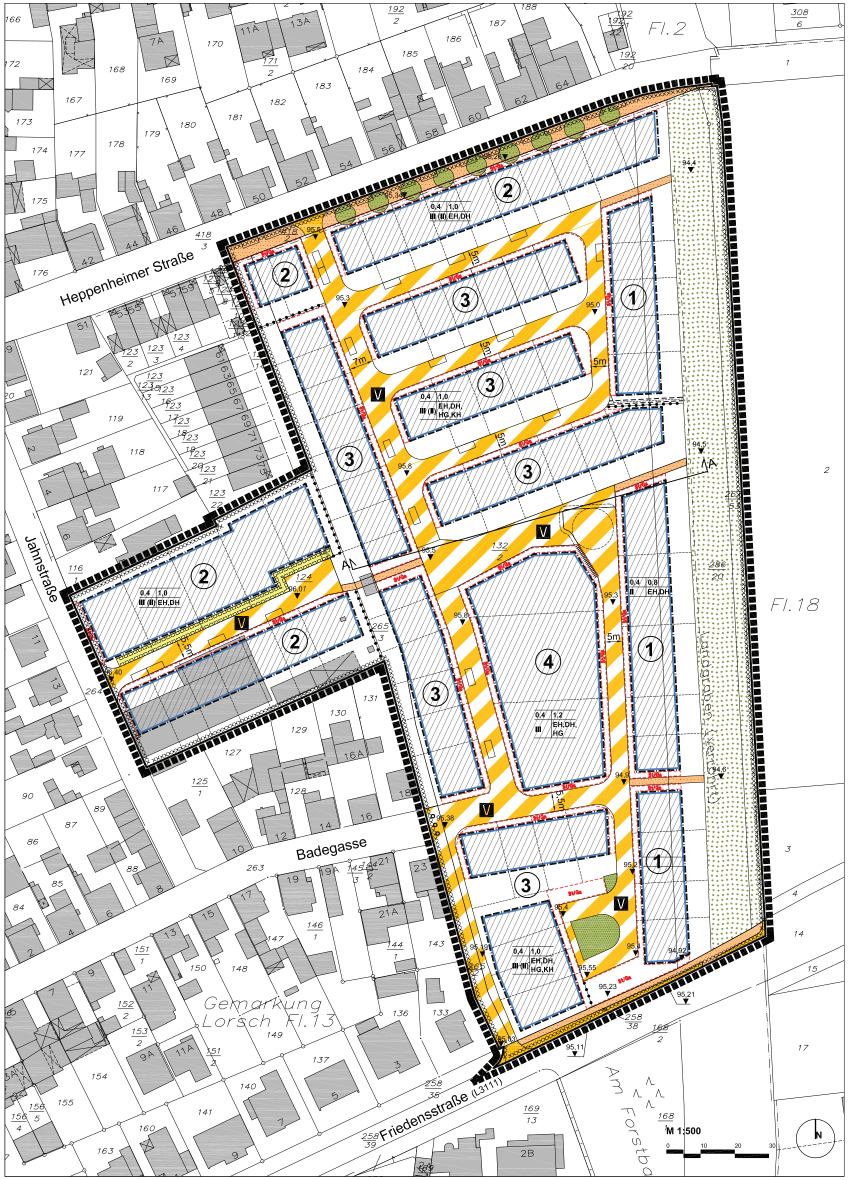
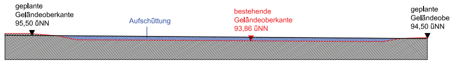
STADT LORSCH: Bebauungsplan Nr. 34/1 mit integriertem Grünordnungsplan "Die Tuchbleiche"



ZEICHNERISCHER HINWEIS: GELÄNDEVERLAUF

Bestehender und geplanter Geländeverlauf gem. Schnitt A-A, M 1:500

üNN = Angaben in Metern über NormalNull



LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- (ohne Schraffur) Nicht-überbaubare Grundstücksfläche
- Abgrenzung von unterschiedlichen Maßen der Nutzung und/oder unterschiedlichen Bauweisen
- 1 — Teilgebiet, s. textliche Festsetzungen
- St/Ga — Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Vorschlag zur Aufteilung (gelb: Bereich für KFZ, orange: Bereich für Fußgänger und Radfahrer) und Vorschlag zur Anordnung von öffentlichen Parkplätzen
- V — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich, mit Vorschlag zur Anordnung von öffentlichen Parkplätzen
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
- Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie mit oberflächennahem Leitungsrecht für Rigole zugunsten der Allgemeinheit
- Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- Oberflächennahes Leitungsrecht für Rigole zugunsten der Allgemeinheit
- Bereich ohne Einfriedungen, s. textliche Festsetzung zu Außenanlagen
- 96,0 — Höhe der geplanten Geländeoberkante in m über NN, s. textliche Festsetzung zu Aufschüttungen

ZEICHNERISCHE KENNZEICHNUNG

- xxxxxxxx — Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind - Vernässungsgefährdeter Bereich

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorschlag zu den Grundstücksgrenzen
- Nicht eingemessener Standort vorhandener Bäume (s. textliche Festsetzung)
- o o o — Geplante Sperrung der Durchfahrt für KFZ durch Poller
- Nutzungsschablone, s. textliche Festsetzungen:

z.B.

0,4	1,0
III (II)	EH,DH, HG,KH

GRZ	GFZ
Vollgeschosse	Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, Kettenhäuser)

- A — A: Schnitt A-A, s. Zeichnerischer Hinweis: Geländeverlauf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß §1(5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in §4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Teilgebiet 1: Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Teilgebiet 2: Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4. Die höchstens zulässige GFZ beträgt 1,0. Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung (HBO) sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.
Bei Errichtung von Doppelhäusern sind bei Unterschreitung der Abstandsflächen (s. Festsetzung Nr. 13) höchstens zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von höchstens 11 m zulässig. Diese Höhe ist bezogen auf die Oberkante der Straßenachse mittig vor dem Gebäude.

Teilgebiet 3: Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4. Die höchstens zulässige GFZ beträgt 1,0. Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach HBO sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.
Bei Errichtung von Doppel- und "Ketten-"häusern (s. Festsetzung Nr. 3) sind bei Unterschreitung der Abstandsflächen (s. Festsetzung Nr. 13) höchstens zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von höchstens 11 m zulässig. Diese Höhe ist bezogen auf die Oberkante der Straßenachse mittig vor dem Gebäude.

Teilgebiet 4: Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4. Die höchstens zulässige GFZ beträgt 1,2. Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

3 Bauweise

Teilgebiet 1 und 2: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Bei Doppelhäusern ist im Fall der Grundstücksteilung für die dann entstehenden Doppelhaushälften eine abweichende Bauweise zulässig: Die Gebäude werden ohne Abstand auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet und halten zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand nach Hessischer Bauordnung ein.

Teilgebiet 3: Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise sowie Ketten- und Doppelhäuser zulässig.

Die Kettenhäuser und Doppelhaushälften werden in abweichender Bauweise auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut und halten zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von mindestens 3 m ein. In diesem Grenzabstand wird eine Garage oder ein Carport oder ein Stellplatz errichtet.
Bei Hausgruppen ist im Fall der Grundstücksteilung für die dann entstehenden Hausgruppeneinheiten (Reihenhausscheiben) sowohl die für die Doppelhäuser geltende abweichende Bauweise (bei Endhäusern) als auch die geschlossene Bauweise (bei Mittelhäusern) zulässig.

4 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Zahl der Wohneinheiten

Teilgebiet 1: Es sind höchstens zwei Wohneinheiten pro Haus oder Doppelhaushälfte zulässig.

Teilgebiet 2 und 3: Es sind bei Einzelhäusern höchstens vier, bei Doppelhäusern und Hausgruppen höchstens zwei Wohneinheiten pro Hausgruppeneinheit oder Doppelhaushälfte zulässig.

6 Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün

Diese Flächen im Süden des Geltungsbereichs sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

7 Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie mit oberflächennahem Leitungsrecht für Rigole zugunsten der Allgemeinheit

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Mulden-Rigolen-System als Versickerungsanlage anzuordnen. Für die Rigole wird ein Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

8 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung

Innerhalb dieser Fläche ist ein Fuß-/Radweg von 2,5 m Breite anzulegen, der die Heppenheimer Straße und die Friedensstraße verbindet.
Innerhalb dieser Fläche können Versickerungseinrichtungen angeordnet werden.

9 Aufschüttungen

Im Bereich der Flurstücke 132/2, 265/2, 265/3 und 286/20 sind Aufschüttungen zulässig. Die neue Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche muss den zeichnerisch festgesetzten Höhen entsprechen. Abweichungen sind im Bereich der Übergänge zur Anpassung an das bestehende Straßennetz zulässig.
Die Geländeoberkante der Baugrundstücke muss an die erschließende Verkehrsfläche angepasst werden.

10 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken über geeignete Versickerungseinrichtungen zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das öffentliche System zur Sammlung und Versickerung der Oberflächenabflüsse einzuleiten.

Hinweis:
Öffentliche befestigte Flächen werden auch in dieses System entwässert.

11 Pflanzgebote für öffentliche Flächen

Baumpflanzungen:
Im Bereich der Heppenheimer Straße sind neun Bäume zu pflanzen. Der Erhalt von bestehenden Bäumen (s. zeichnerischer Hinweis) kann auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.
In der sonstigen öffentlichen Verkehrsfläche sind zusätzlich acht Bäume zu pflanzen.
Für die Pflanzung sind "Bäume 1. Ordnung" (s. Pflanzliste) zu verwenden.

Heckenpflanzungen:
In der "Öffentlichen Grünfläche - Ortsrandeingrünung" sind Heckenpflanzungen vorzunehmen, die Arten sind gemäß Pflanzliste zu wählen. Es sind insgesamt mindestens 1.000 qm Hecken anzulegen (Arten s. Pflanzliste), die sich aus mindestens 5 m breiten Heckenabschnitten mit einer Mindestgröße von 150 qm zusammensetzen. Der Erhalt bestehender Heckenbereiche kann auf diese Heckenfläche angerechnet werden.

12 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen

Baumpflanzungen:
Bis 350 qm privater Grundstücksfläche muss ein Baum (Acer campestre - Feldahorn; Carpinus betulus - Hainbuche; Fraxinus ornus - Blumenesche) gepflanzt werden. Mindestens 10 qm der Oberfläche um Baumstandorte sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
Zusätzliche Bäume sind gemäß Pflanzliste auszuwählen, s. "Bäume 2. Ordnung", "Wildobstgehölze".
Ab 350 qm privater Grundstücksfläche müssen zwei Bäume gepflanzt werden. Baumart: s. Pflanzliste "Bäume 2. Ordnung", "Wildobstgehölze".
Werden bestehende Bäume in die private Grundstücksfläche integriert, können diese auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Heckenpflanzungen:
Pro angefangene 250 qm privater Grundstücksfläche müssen mindestens drei Sträucher gepflanzt werden, Arten: s. Pflanzliste "Sträucher".
Werden bestehende Sträucher in die private Grundstücksfläche integriert, können diese auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

13 Abstandsflächen

Teilgebiet 2: Bei Errichtung von Doppelhäusern ist eine Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes bis zu einem Mindestmaß von 3,0 m zulässig (s. Festsetzung Nr. 2).

Teilgebiet 3: Bei Errichtung von Doppel- und Kettenhäusern (s. Festsetzung Nr. 3) ist eine Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes bis zu einem Mindestmaß von 3,0 m zulässig (s. Festsetzung Nr. 2).

14 Dachgestaltung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° (Teilgebiet 1-3) bzw. 2° (Teilgebiet 4) zulässig. Sie dürfen nicht von einer horizontalen Attika umgeben sein; es darf nicht der optische Eindruck eines Flachdaches entstehen.
Für untergeordnete Dächer und Dächer auf Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer und flacher geneigte Dächer zulässig.
Die Dachdeckung mit spiegelnden oder reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.
Die Dachdeckung mit Solarzellen und -kollektoren ist zulässig.

15 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit hellen Putzen oder Holzverkleidungen in hellen, gedeckten Farben auszuführen. Für die Sockel dürfen keine glänzenden oder spiegelnden Materialien gewählt werden.

16 Außenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten **(Gartenhäuser)** bis zu einer Größe von 15 cbm Rauminhalt zulässig. Diese Gartenhäuser sind an einer seitlichen und an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ohne Abstand zulässig. Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und der erschließenden Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) sind sie unzulässig. Bei Eckgrundstücken sind sie ohne Abstand an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Mülltonnen und -behälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder als Gruppenanlage im Freien durch Umpflanzung oder Rankgerüste mit entsprechender Begrünung der Sicht zu entziehen. Die Rankgerüste dürfen eine Höhe von 2,3 m nicht überschreiten.

Carports sind an den offenen Seiten, die nicht für die Zufahrt benötigt werden, zu begrünen.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecken (höchstens 1,80 m Höhe) anzulegen. Zusätzliche Zäune sind zulässig, müssen aber hinter Hecken in den Privatgrundstücken platziert sein. Erforderliche Stützmauern zur Überbrückung von größeren Höhendifferenzen zwischen Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind zulässig. Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken können entweder als Holzzaun oder mit Hecken in Verbindung mit Knotengitterzaun (jeweils höchstens 1,20 m Höhe) bzw. mit Natursteinmauer (höchstens 0,60 m Höhe) ausgeführt werden.
Es sind ausschließlich Laubgehölze für die Heckenpflanzungen im Bereich der Einfriedungen zu verwenden.

Bereich ohne Einfriedungen: In dem zeichnerisch festgesetzten Bereich dürfen bis zu einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedungen errichtet und keine Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.

C HINWEISE

- Brandwände bei einseitiger Grenzbebauung:
Gebäude, die ohne Grenzabstand auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind an dieser Seite mit einer Brandwand als Abschlusswand zu errichten.

- Anpflanzungen im Bereich von Versorgungskabeln:
Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln der Energieversorgungsunternehmen bzw. der Deutschen Telekom AG aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

- Baugrunduntersuchungen:
In einem Teil des Planungsgebietes können gering tragfähige Baugrundschichten angetroffen werden. Besondere Baugrunduntersuchungen sind daher erforderlich. Hierzu wird auf das geotechnische Gutachten vom 14.12.99 sowie auf das Baugrundgutachten vom 28.10.04 verwiesen. Beide Gutachten können beim Stadtbauamt der Stadt Lorsch eingesehen werden.

- Bodendenkmäler:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bergstraße zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Grundwasserverhältnisse:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Plans hat Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen sowie eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen und ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Bemessung der Gebäude sind die in dem der Stadt Lorsch vorliegenden Gutachten (Ing.-Büro BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt, Dezember 2003) angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzusetzen. Diese Bemessungsgrundwasserstände sind auch für die Bemessung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser heranzuziehen.

Forderungen gegen die Stadt Lorsch, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund sind bei Eintritt von Grundwasserschäden ausgeschlossen.

- Energiesparende Bauweise:
Zur Nutzung von erneuerbarer Energie und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird der Einbau von Solaranlagen sowie das Bauen im Passivhausstandard empfohlen.

- Landschaftsplanerische Hinweise:
Entlang der Heckenpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche - Ortsrandeingrünung sollte ein blütenreicher Krautsaum durch Ansaat mit autochthonem Material entstehen. In dem Mulden-Rigolen-System (Versickerungsanlage) sollten staunässeverträgliche Seggen gepflanzt werden.

Bei Baumaßnahmen beanspruchte Dünensande sollten im Rahmen des Bodenmanagements des Kreises Bergstraße gesichert werden.

Es sollten Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Fledermäuse eingebaut werden.

Zur Minimierung des Eingriffs sollten Bauarbeiten im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Ortsrandeingrünung auf das absolut erforderliche Maß beschränkt und schonend vorgenommen.

D PFLANZLISTE FÜR EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE PFLANZEN / SPONTANVEGETATION

Einzelstehende Bäume 1. Ordnung
Obstbäume: Hochstamm-Sorten,
bei Birnen z.B. — Gelbmöstler, Champagner Bratbirne, Alexander Lukas
bei Äpfeln z.B. — Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Bittenfelder

Deutscher Name	Botanischer Name	giftig*
Spitzahorn	Acer platanoides	nein
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	nein
Winterlinde	Tilia cordata	nein
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	nein
Esche	Fraxinus excelsior	nein
Stieleiche	Quercus robur	nein
Traubeneiche	Q. petraea	nein
Rotbuche	Fagus sylvatica	(+)
Speierling	Sorbus domestica	nein
Roßkastanie	Aesculus hippocast.	(+)
Bäume 2. Ordnung		
Feldahorn	Acer campestre	nein
Schwarzerle	Alnus glutinosa	nein
Hainbuche	Carpinus betulus	nein
Vogelkirsche	Prunus avium	nein
Traubenkirsche	Prunus padus	nein
Sal-Weide	Salix caprea	nein
Elsbeere	Sorbus torminalis	nein
Blumenesche	Fraxinus ornus	nein
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	nein
Eberesche	Sorbus aucuparia 'edulis'	nein
Mehlbeere	Sorbus aria	nein
Sträucher und Stauden		
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis	nein
Haselnuss	Corylus avellana	nein
Kornelkirsche	Cornus mas	nein
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	nein
Schlehe	Prunus spinosa	nein
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	+
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	+
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	(+)
Eingriffl. Weißdorn	Crateagus monogyna	nein
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	++
Liguster	Ligustrum vulgare	+
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	nein
Felsenbirne	Amelanchier lamarkii	nein
Kriech-Rose	Rosa arvensis	nein
Hunds-Rose	Rosa canina	nein
Essig-Rose	Rosa gallica	nein
Wein-Rose	R. rubiginosa	nein
Filz-Rose	R. tomentosa	nein
Feld-Rose	R. agrestis	nein
Busch-Rose	R. corymbifera	nein
Himbeere	Rubus idaeus	nein
Wildobstgehölze		
Wildapfel	Malus sylvestris	nein
Wildbirne	Pyrus pyraster	nein
Speierling	Sorbus domestica	nein
Elsbeere	Sorbus torminalis	nein
Vogel-Kirsche	Prunus avium	nein
Zwetschge	Prunus domestica	nein
Walnuss	Juglans regia	nein
Marone	Castanea sativa	nein
Haselnuss	Corylus avellana	nein
Schlehe	Prunus spinosa	nein
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	nein
Wildrosen-Arten	Rosa spec.	nein
Kletterpflanzen		
Gerüstkletterpflanzen:		
Gewöhnl. Waldrebe	Clematis vitalba	+
Berg Waldrebe	Clematis montana	+
Hopfen	Humulus lupulus	nein
Weinrebe	Vitis vinifera	nein
Knöterich	Polygonum aubertl	nein
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium	+
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	+
Selbstklimmer:		
Efeu	Hedera helix	+
Gew. Wilder Wein	Parthenocissus quinquef.	nein
Kletter-Wein	Parth. tricuspidata	nein

* (+) wenig giftig + giftig ++ stark giftig

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	10.09.1998
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 14.02.2005 bis 18.03.2005
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 14.02.2005 bis 18.03.2005
Prüfung der Anregungen mit Beschlussfassung	21.04.2005
Öffentliche Auslegung	vom 20.05.2005 bis 24.06.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 23.05.2005 bis 24.06.2005
Prüfung der Anregungen mit Beschlussfassung	21.07.2005
Satzungsbeschluss	21.07.2005

Lorsch, den

Genehmigung

Erlangung der Rechtskraft

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

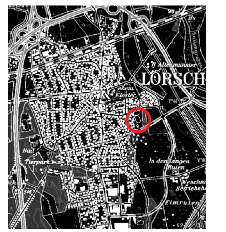
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002

STADT LORSCH:

Bebauungsplan Nr. 34/1 mit integriertem Grünordnungsplan

"Die Tuchbleiche"



Übersicht

Städtebauliches Konzept und Bebauungsplan:

planquadrat elfers, geskes, krämer

DIESING+LEHN STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
Fax: 06151 / 73 56 99
mail@diesing-lehn.de

Grünordnungskonzept und Grünordnungsplan:

Wasserthemen: Kunst-Stadthydrologie-Freiraumplanung-Umwelttechnik

EILING