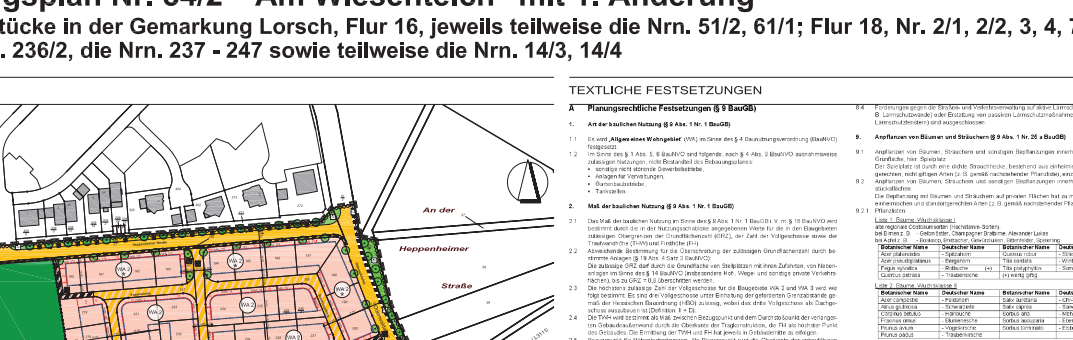
Bebauungsplan Nr. 34/2 "Am Wiesenteich" mit 1. Änderung

für die Flurstücke in der Gemarkung Lorsch, Flur 16, jeweils teilweise die Nrn. 51/2, 61/1; Flur 18, Nr. 2/1, 2/2, 3, 4, 7/1, 14/6 sowie die Nrn. 159 - 172, Nr. 177, die Nrn. 182 - 235, Nr. 236/1, Nr. 236/2, die Nrn. 237 - 247 sowie teilweise die Nrn. 14/3, 14/4

Stadt Lorsch

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. d. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Kennzeichnung Baugebiet (§ 4 BauNVO) Kennzeichnung (*) siehe textliche Festsetzung Teil A, Ziffer 8

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone)
(§ 9 Abs. 1, BauGB i. V.m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TWH Traufwandhöhe als Obergrenze in Meter über Bezugspunkt

FH Firsthöhe als Obergrenze in Meter über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. d. BauNVO)

ED Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Verkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentlicher Parkplatz)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Fußgängerbereiche / Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Fuß- Radweg

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenbegleitgrün

Öffentliche Grünflächen, hier: Parkanlage

Öffentliche Grünflächen, hier: Spielplatz

Private Grünflächen

7. Anpflanzungen von Bäumen und für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen Bäume

Erhaltung Bäume

TABELLARISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Kennzeichnung	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)				Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	Gestaltung (§ 9 (1) Nr. 1 HBO)
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH		Mindestgröße Höchstgröße	Dachform Dachneigung
WA 1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	10,50	ED	250 m² 800 m²	Satdach- Walmdach 25° - 45°
WA 2	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II+D	0,4	7,50	11,00	ED	250 m² 800 m²	Satdach- Walmdach 25° - 45°
WA 3*	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II+D	0,4	7,50	11,00	ED	450 m² 800 m²	Satdach- Walmdach 25° - 45°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SI / GI Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Gallonenwand

II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Versickerungsfähiger Bereich

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone (§ 23 HStrG)

IV. Hinweise

Gebäude Bestand

Flurgrenzen mit Flurstücksbezeichnung (Bestand)

vorhandene Straßenbezeichnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird **„Allgemeines Wohngebiet"** (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Garten baubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH).

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Schuppen, Hütten, Wege und zulässige private Verkehrsflächen), bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.3 Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse für die Baugebiete WA 2 und WA 3 wird festgesetzt. Es sind die Vollgeschosse unter Einhaltung der geforderten Gesamtabstände gemäß der zulässigen Bauweise (HBO) zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebaut ist (Definition II + D).

2.4 Die TWH wird festgesetzt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudeaufmauers durch die Oberkante der Traufkonstruktion, die TH als höchster Punkt des Gebäudes. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

2.5 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche mit Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

2.6 Gebäudeeinflüsse die Baugrundstücke im Sinne des § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 Hessische Bauordnung (HBO).
Die Gebäudehöhe eines Baugrundstückes (Soll-Gebäudehöhe) wird festgesetzt als die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Baugrundstückes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
Die so festgestellte Gebäudehöhe (Soll-Gebäudehöhe) darf höchstens +20 cm aufgeschüttet oder -20 cm abgegraben werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen über die notwendigen Ingrabtiefen zur Herstellung der Soll-Gebäudehöhe.

3. Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 6 m sind. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück möglichst unterbaut, sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, in beiden Fällen müssen die erforderlichen Grenzabstände nach HBO zueinander eingehalten werden.
Von der Ausnahmeregelung ist ausgeschlossen die der Bauverbotszone zugewandten Baugrenzen, hier ist eine Überschreitung in die durch Planeintrag festgesetzte Bauverbotszone unzulässig.

4. Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

4.1 Für selbstständig bebaubare Grundstücke werden folgende Mindestgrundstücksgrößen, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und Grundstücke für Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (zum Beispiel Trafostation) festgesetzt:
- WA 1: mindestens 250 m² und höchstens 800 m² je Grundstück
- WA 2: mindestens 250 m² und höchstens 800 m² je Grundstück
- WA 3: mindestens 450 m² und höchstens 800 m² je Grundstück

5. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Es sind höchstens zwei Wohneinheiten (WE) je Gebäude zulässig. Die real geteilten Doppelhäuser gelten mehrmals 2 WE je Doppelhaushälfte.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen:
Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen (Ga)" nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind darüber hinaus auch innerhalb der „Flächen für Stellplätze (St)" nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig.

6.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO:

6.2.1 Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese Grundflächen den Bereich 15 m nicht überschreiten.

6.2.2 Innerhalb des Baugebiets WA 3 ist in der Ziffer 6.2.1 bezeichnete untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich im Bereich der Vorgartenzone zulässig, d. h. zwischen straßenseitiger Baugrenze und der anbaufähigen Verkehrsfläche. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

6.2.3 Obige Festsetzungen gelten auch für nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.

6.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO:
Die der Versorgung des Gebietes dienen oder Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften zulässig, bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), hier: Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen im Sinne des § 44 BNatSchG

7.1 Zur Minderung der Eingriffswirkung für geschützte und bedrohte Vogelarten sind folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorzusehen:

M 01 Beschränkung der Rodungszeit
Die Rodungsarbeiten oder auf alle sonstigen strukturbegleitenden Gebüsche erfolgen der Hoppenheimer Straße muss zwingend außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres erfolgen.

M 02 Gebäudeabriß i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB „private Grünfläche")
Der innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Lorsch, Flur 18, Nr. 3/1 und 3/2 als „private Grünfläche" i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzte, im Bestand bestehende Gebäude Gemarkung ist als weiteres Brutobjekt, als mögender Fledermaus und wichtiges Winterquartiere der lokalen Anfauna in seiner Funktion für die vorhandene Fauna in seiner derzeitigen Ausprägung zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und im Fortbestand dauerhaft zu sichern. Eine Rodung des Baums und Strauchbestandes ist nicht zulässig.
Sollen die Rodung einzelner Bäume erforderlich ist oder natürliche Abgänge zu verzeichnen sind, sind diese durch Neuanpflanzungen (Laubgehölze Arten) zu ersetzen.

M 03 Beschränkung der Ausführungszeit
Zum Zeitpunkt der Erteilung (Fertigkeit bis Juli 2011) wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Bestandteile des Offenlandes angetroffen. Zur perspektivischen Verminderung von Verbotstatbeständen (z. B. Schutz der Gelege von Bodenbrütern) und zur Kompensation der Eingriffswirkung auf Vogelarten des Offenlandes muss ab dem 01.03.2012 die Durchführung von Erdarbeiten und die Baufeldvorbereitung außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01. und 30.09 eines Jahres erfolgen.

M 04 Baufeldkontrolle (Alternativ zu M 04)
Sollten die artlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, muss das betroffene Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodenbrüter abgesucht werden, im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der qualifizierte Nachweis der erfolgten Handlungen durch fachlich geeignetes Personal ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8. Verhaltungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Lärmgrenzbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind innerhalb der im Plandruck durch Pfeilzeichen gekennzeichneten Bereiche auf den Grundstücken entlang der Frankenstraße, der Odenwaldstraße und der Heppenheimer Straße die straßenseitigen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109.
Mit Ausnahme der dies, dem Kreuzwinkelmarkt südlichst des Plangebiets nächstgelegenen Grundstücke, die im Lärmpegelbereich IV liegen, gilt für die übrigen Grundstücke entlang der Frankenstraße, der Odenwaldstraße und der Heppenheimer Straße die Lärmpegelbereich III (gut schallschutztechnische Unterschung Dr. Grauchlez, Arch. 1.3, 2.3, 3.8). Die Fensterflächen Schlafzimmer-Mulde der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungen und Raumgröße als Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

8.2 Schallgemmende Lüftungseinrichtungen
Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind innerhalb der im Plandruck durch Pfeilzeichen zeichnerisch Baugebiete auf den Grundstücken entlang der Frankenstraße, der Odenwaldstraße und der Heppenheimer Straße die straßenseitigen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109.
Mit Ausnahme der dies, dem Kreuzwinkelmarkt südlichst des Plangebiets nächstgelegenen Grundstücke, die im Lärmpegelbereich IV liegen, gilt für die übrigen Grundstücke entlang der Frankenstraße, der Odenwaldstraße und der Heppenheimer Straße die Lärmpegelbereich III (gut schallschutztechnische Unterschung Dr. Grauchlez, Arch. 1.3, 2.3, 3.8). Die erforderlichen Schallkammer-Mulde der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungen und Raumgröße als Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

8.3 Schallgemmende Lüftungseinrichtungen
Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind innerhalb der im Plandruck durch Pfeilzeichen zeichnerisch Baugebiete auf den Grundstücken entlang der Frankenstraße, der Odenwaldstraße und der Heppenheimer Straße Außenwohnbereiche (Garten, Terrassen, Balkone) auf die straßenabgewandte Gebäudeseite zu legen.

8.4 Fortsetzungen gegen die Straßen und Verkehrsverwaltung auf dieser Lärmschutzwandhöhe (z. B. Lärmschutzwände) oder Errichtung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, hier: Spielplatz
Der Spielplatz ist durch eine dichte Strauchhecke, bestehend aus einheimischen und standortgerechten nicht giftigen Arten (z. B. gemäß nachstehender Pflanzliste), einzufrieden.

9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen.
Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

9.2.1 Pflanzliste:

Liste 1: Baume (Hochstamme)
alle regional Obstbaumsorten (Hochstamme-Sorten),

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Fagus sylvatica	- Rotbuche (+)	Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Quercus petraea	- Traubeneiche	(+) wenig gifig	

Liste 2: Baume (Hochstamme 2

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	- Feldahorn	Salix alba/fragilis	- Uferweide
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Salix caprea	- Salweide
CORNUS MAS/O	- HARTRIEGEL	SORBUS ARIA	- MEHLBEERE
Frasinus ornus	- Blumenesche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Prunus padus	- Traubenkirsche		

Liste 3: Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus/Corylus avellana	- Gem. Haselnuss	Rhamnus cathartic	- Trauben/kirsche
Amelanchier lamarck	- Felsenbirne	Rosa arvensis	- Ackerrose
Berberis vulgaris	- Berberitze	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa gallica	- Essigrose
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa tomentosa	- Filzrose
Crataegus spp.	- Weißdorn -Arten	Rosa agrestis	- Feldrose
Lonicera xylos.	- Gem. Heckenkirsche	Rosa corymbifera	- Hundsrose
Pyrus/Malus communis	- Wildapfel/-birne	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus	- Wasserschlauch/ Gemeinschaft

9.2.2 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Strauchpflanzen 60/ 100 Hochstamm 3 x 18-20 cm
Baumarten (Hochstämme 8) Hei 2xv Mindestgröße 125-150 cm;
Baumarten (Hochstämme 1) Hei 2xv, Mindestdurchmessung 14-16 cm
Es ist darauf zu achten, nur nichtmaschinell entwähntes Pflanzgut einzusetzen.

9.2.3 Neuanlagen Baumgruppen
Innerhalb der privaten Gartenflächen (nicht Überbauungen und nicht baulich in Anspruch genommene Grundstücksflächen) sind folgende Grundsätze:
- bei Grundstücksgrößen bis 600 m²: mindestens 1 Baum der Wuchsklasse II,
- bei Grundstücksgrößen über 600 m²: mindestens 2 Bäume der Wuchsklasse II,
z. B. gemäß der Artenliste unter Ziffer 9.2.1, zu pflanzen.
Die in Planeintragungen festgesetzten Pflanzgebote (Anpflanzen Bäume) sind verbindlich und auf vorstehende Anpflanzverpflichtung anzurechnen.
Sofern hinderlich zulässige Baumstandorte nachweisbar entfallen, können Baumpflanzungen auch an anderer Stelle innerhalb des Grundstückes nachgewiesen werden.

9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb öffentlicher Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
An den im Plan festgesetzten Standorten (Anpflanzen Bäume) ist jeweils ein einheimischer, standortgerechter Baum der Wuchsklasse I (z. B. gemäß der Artenliste unter Ziffer 9.2.1) zu pflanzen. Sofern hierdurch zulässige Baumstandorten (wie z. B. Leitungsverlegung im Zuge der Erschließung) entgegen stehen, können die Baumstandorte auch an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes verschoben werden. Mindestens die erforderlichen Grenzabstände nach HBO zueinander eingehalten werden.
Von der Ausnahmeregelung (Unterbringen der der Bauverbotszone zugewandten Baugrenzen, hier ist eine Überschreitung in die durch Planeintrag festgesetzte Bauverbotszone unzulässig).

4. Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB):

4.1 Für selbstständig bebaubare Grundstücke werden folgende Mindestgrundstücksgrößen, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und Grundstücke für Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (zum Beispiel Trafostation):
- WA 1: mindestens 250 m² und höchstens 800 m² je Grundstück
- WA 2: mindestens 250 m² und höchstens 800 m² je Grundstück
- WA 3: mindestens 450 m² und höchstens 800 m² je Grundstück

5. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

5.1 Es sind höchstens zwei Wohneinheiten (WE) je Gebäude zulässig. Die real geteilten Doppelhäuser gelten mehrmals 2 WE je Doppelhaushälfte.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen:
Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen (Ga)" nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind darüber hinaus auch innerhalb der „Flächen für Stellplätze (St)" nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig.

6.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO:

6.2.1 Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese Grundflächen den Bereich 15 m nicht überschreiten.

6.2.2 Innerhalb des Baugebiets WA 3 ist in der Ziffer 6.2.1 bezeichnete untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich im Bereich der Vorgartenzone zulässig, d. h. zwischen straßenseitiger Baugrenze und der anbaufähigen Verkehrsfläche. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

6.2.3 Obige Festsetzungen gelten auch für nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.

6.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO:
Die der Versorgung des Gebietes dienen oder Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften zulässig, bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), hier: Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen im Sinne des § 44 BNatSchG

7.1 Zur Minderung der Eingriffswirkung für geschützte und bedrohte Vogelarten sind folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorzusehen:

M 01 Beschränkung der Rodungszeit
Die Rodungsarbeiten oder auf alle sonstigen strukturbegleitenden Gebüsche erfolgen der Hoppenheimer Straße muss zwingend außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres erfolgen.

M 02 Gebäudeabriß i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB „private Grünfläche")
Der innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Lorsch, Flur 18, Nr. 3/1 und 3/2 als „private Grünfläche" i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzte, im Bestand bestehende Gebäude Gemarkung ist als weiteres Brutobjekt, als mögender Fledermaus und wichtiges Winterquartiere der lokalen Anfauna in seiner Funktion für die vorhandene Fauna in seiner derzeitigen Ausprägung zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und im Fortbestand dauerhaft zu sichern. Eine Rodung des Baums und Strauchbestandes ist nicht zulässig.
Sollen die Rodung einzelner Bäume erforderlich ist oder natürliche Abgänge zu verzeichnen sind, sind diese durch Neuanpflanzungen (Laubgehölze Arten) zu ersetzen.

M 03 Beschränkung der Ausführungszeit
Zum Zeitpunkt der Erteilung (Fertigkeit bis Juli 2011) wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Bestandteile des Offenlandes angetroffen. Zur perspektivischen Verminderung von Verbotstatbeständen (z. B. Schutz der Gelege von Bodenbrütern) und zur Kompensation der Eingriffswirkung auf Vogelarten des Offenlandes muss ab dem 01.03.2012 die Durchführung von Erdarbeiten und die Baufeldvorbereitung außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01. und 30.09 eines Jahres erfolgen.

M 04 Baufeldkontrolle (Alternativ zu M 04)
Sollten die artlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, muss das betroffene Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodenbrüter abgesucht werden, im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der qualifizierte Nachweis der erfolgten Handlungen durch fachlich geeignetes Personal ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8. Verhaltungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Lärmgrenzbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind innerhalb der im Plandruck durch Pfeilzeichen zeichnerisch Baugebiete auf den Grundstücken entlang der Frankenstraße, der Odenwaldstraße und der Heppenheimer Straße die straßenseitigen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109.
Mit Ausnahme der dies, dem Kreuzwinkelmarkt südlichst des Plangebiets nächstgelegenen Grundstücke, die im Lärmpegelbereich IV liegen, gilt für die übrigen Grundstücke entlang der Frankenstraße, der Odenwaldstraße und der Heppenheimer Straße die Lärmpegelbereich III (gut schallschutztechnische Unterschung Dr. Grauchlez, Arch. 1.3, 2.3, 3.8). Die erforderlichen Schallkammer-Mulde der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungen und Raumgröße als Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

8.2 Schallgemmende Lüftungseinrichtungen
Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind innerhalb der im Plandruck durch Pfeilzeichen zeichnerisch Baugebiete auf den Grundstücken entlang der Frankenstraße, der Odenwaldstraße und der Heppenheimer Straße Außenwohnbereiche (Garten, Terrassen, Balkone) auf die straßenabgewandte Gebäudeseite zu legen.

8.3 In allen anderen Bereichen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter, Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzäune) zulässig. Zulässige Zäune als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen durch eine mindestens einreihige Heckenpflanzung von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgerückt und dahinter eine Bauhöhe von 1,5 m über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

8.3.3 Einfriedungen des gesamtlichen Bereiches sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten (z. B. gemäß Pflanzliste in Ziffer A 9.2.1) in einer Mindestbreite von 1,0 Meter und bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter anzulegen. Die Absicht der zu Nachbargrundstücken zu Abfriedungen der Pflanzschnitte sind gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

8.3.4 Der Verwendung von Thuja- oder Chamaecypanis Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

9.1 Sofern eine Befestigung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind bereits Bäge Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässigen oder befestigten Oberflächen (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

10.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Befestigung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenabläufe wasserdurchlässig auszubauen (z.B. Sickerpflaster, Rasengitterzäune etc.)

10.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C. Hessisches Wassergesetz neu (§ 37 Abs. 4 HWG): Verwenden von Niederschlagswasser:

1.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

1.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewässerungsanlagen erfolgen, sofern die Verwendung des Niederschlagswassers unschädlich ist. Schadhafte Bodenbereiche dürfen nicht entstehen und das Wasser ist dann seine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Der geforderte Mindestabstand von 1 m zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand ist einzuhalten. Die Versickerung mit Bodenpassage ist erlaubnisfrei (Ziffer 1.1).
Es ist mit der Unteren Wasserbehörde durch Vorlage ausgestaltfähiger Unterlagen zu beantragen.

D. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB):

1. Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Versickerungsfähiger Bereich)

Versickerungsfähiger Bereich
Versickerungsfähiger Der Gültungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Gültungsbereiches des Grundwasserschutzverordnungsplanes Hessisches Ried. Der Planungsbereich ist also innerhalb der Zone III, Zone IIIA und Zone I