

Textliche Festsetzungen

Stand 06.03.00

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „ehem. Autobahnmeisterei“ der Stadt Lorsch zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GR und BM sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die maximal zulässige Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH) wird auf den Bezugspunkt „Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Mitte der Betriebszufahrt“ bezogen.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 (2) BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Von den nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet (GE) zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Eine Betriebstankstelle ist zulässig. Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches sind nur dann zulässig, wenn es sich um Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben handelt, bzw. sofern der Verkauf nicht auf dem Grundstück stattfindet (Einzelhandel mit Bringservice und Verkauf direkt am Wohnort der Kunden). Lebensmittel- und Verbrauchermärkte u.ä. sind unzulässig. Es ist je Grundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Wohnfläche von maximal 200 m² nicht überschritten werden darf und die Wohnung dem Gewerbebetrieb direkt zugeordnet sein muß.

Die innerhalb des Teilbereiches „B“ zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorhandenen 6 Wohneinheiten sind als Ausnahme von den vorgenannten Festsetzungen zulässig. Erweiterungen an dem Bestand dieser Wohnungen dürfen jedoch nur dann erfolgen, wenn diese einem Gewerbebetrieb direkt zugeordnet sind und sich der Betrieb auf dem gleichen Grundstück befindet wie die Wohnnutzung.

Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Teilbereiches „B“ ist durch die Festsetzung „GE_E“ auf Betriebe eingeschränkt, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig sind.

Innerhalb des im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bereiches ist eine Lagerung von Gefahrstoffen unzulässig.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker oder sonstige Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können, soweit nicht als Flächen zur Erhaltung bzw. zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen festgesetzt, als innerbetriebliche Verkehrs- und Lagerflächen genutzt werden.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

4. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sind folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

4.1 Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

4.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandene Sträucher und Bäume innerhalb der im Plan festgesetzten Bereiche sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der vorhandene Bewuchs ist durch Neuanpflanzungen gem. Punkt 4 zu ergänzen. Diese sind ebenfalls zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

Sofern als zu erhaltend festgesetzte Grünstrukturen durch erforderliche Zufahrten unterbrochen werden müssen, ist für den entfallenden Grünbestand eine Ersatzpflanzung nach § 4 innerhalb der überbaubaren Flächen oder der als Lager- und Verkehrsflächen zugelassenen Bereiche zwingend vorzunehmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

1. § 87 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Es sind alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung wird auf maximal 30 ° alter Teilung begrenzt. Es sind nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

Unbeleuchtete und beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Fläche von 18 m² nicht überschreiten und sind nur unterhalb der zulässigen Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

Werbeanlagen sind mit Ausnahme des Bereiches der A 67 einschließlich Anschlußast und K 31 nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig.

Längs der A 67 sowie dem Anschlußast B 47/A 67 dürfen gem. § 9 Abs. 6 FStrG Werbeanlagen in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für die Freihaltung der gem. § 23 Abs. 1 HStrG geltenden Bauverbotszone längs der K 31

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, insbesondere auf den Autobahnstreifen, die Kreisstraße sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen.

2. § 87 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Als Ausnahme auch höher zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc.

Zäune sind angrenzend an öffentliche Flächen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig, an Grenzen zu privaten Grundstücken sind die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechts maßgebend.

3. § 87 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

Ab 4 nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je angefangener 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breittfugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) zu befestigen. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

4. § 87 (2) Nr. 3 HBO: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Eine Nutzung als Brauchwasser z.B. für Fahrzeugwäsche o.ä. wird empfohlen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Die Maßnahmen sind u.U. zuschufähig. Näheres hierzu ist bei der Stadtverwaltung zu erfahren.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen, befestigten Hofflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb des Grundstückes zu versickern oder in den bestehenden Graben auf der Parzelle 86 einzuleiten. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Die entsprechenden Maßnahmen sind nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Sofern innerhalb des Grundstückes eine dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnnutzung erfolgen soll, sind die für eine Wohnnutzung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf Kosten des Bauherrn gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 zu bemessen und herzustellen. Forderungen an die Straßenbauverwaltung oder die Stadt sind ausgeschlossen. Es wird empfohlen, an allen straßenzugewandten Gebäudeseiten von Wohnungen, Büros oder sonstigen lärmempfindlichen Nutzungen geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen, wie

- Schallschutzfenster einer entsprechenden Schallschutzklasse
- Schalldämmung der Rolladenkästen
- Schalldämmung von dünnwandigen Heizkörpernischen

3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, 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).

4. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, daß von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, daß Grundwasser oberflächennah ansteht.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange von Natur und Landschaft wegen des „einfachen B-Planes“ nicht bilanziert wurden. Auf dem Grundstück durch Erweiterungen der baulichen Anlagen oder Veränderungen im Bereich der Freiflächengestaltung verursachte Eingriffe sind so weit möglich auf dem Grundstück selbst auszugleichen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist auf die Ebene der konkreten Baugesuche verschoben.

STADT LORSCH

Einfacher Bebauungsplan

“Ehemalige Autobahnmeisterei”

Begründung

Kreisausschuss des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

Satzung veröffentl. am 13.11.2002

Rechtswirksam am 13.11.2002

aufgestellt durch:

SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

März 2000

Inhalt:

1. SITUATION UND GRUNDLAGEN	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Planungsvorgaben	4
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4 Aktuelle Nutzung des Plangeltungsbereiches	5
2. STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung	5
2.2 Verkehrssituation, Stellplätze	6
3. PLANUNGSINHALT	6
3.1 Städtebauliches Grundkonzept	6
3.2 Bauliche Nutzung	7
3.3 Gestaltung der Baukörper	7
3.4 Stellplätze und Garagen	8
3.5 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes	8
4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	9
5. VER- UND ENTSORGUNG	9

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Auf Antrag der Firma Gebrüder Rapp GmbH aus Mannheim wird ein Verfahren zur Aufstellung eines "einfachen" Bebauungsplanes nach § 2 BauGB in Verbindung mit § 8 und 9 BauGB sowie § 30 BauGB durchgeführt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht innerhalb eines Gewerbegebietes auf den Flächen der ehemaligen Autobahnmeisterei Lorsch zur Vorbereitung der Firmenumsiedlung der Fa. Rapp von Mannheim nach Lorsch.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.12.1998 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch beschlossen.

Die Baurechtschaffung über einen Bebauungsplan ist erforderlich, weil die bisherige Nutzung lediglich über eine Eintragung im Flächennutzungsplan der Stadt mit der Aussage "Autobahnmeisterei" planungsrechtlich berücksichtigt war. Somit ist für eine allgemeine gewerbliche Nutzung eine Baugenehmigung innerhalb der bisher bereits baulich genutzten Flächen auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich. Da es sich bei der Firmenumsiedlung nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des BauGB handelt, scheidet auch eine Genehmigung nach § 35 aus.

Eine Genehmigung zur Bebauung der Grundstücke kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, wenn durch einen Bebauungsplan oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) entsprechendes Baurecht geschaffen wird. Der V+E-Plan scheidet als Planinstrument aus, da innerhalb des Geltungsbereiches neben der Fa. Rapp noch weitere Grundstücke der ehem. Autobahnmeisterei zu berücksichtigen sind, für die derzeit noch kein Kaufinteressent bekannt ist und somit kein eindeutiger "Vorhabenträger" benannt werden kann. Wegen der bisherigen baulichen Nutzung sowie den geringen Konfliktpotentialen zu umgebenden Nutzungen, weiterhin aufgrund der bereits vorhandenen verkehrlichen Erschließung und vertraglichen Verpflichtung der Fa. Rapp zur Vervollständigung dieser Erschließung auf eigene Kosten, wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB als Beurteilungsgrundlage für ausreichend angesehen. Es ergeben sich für die Grundstückseigentümer Vorteile dadurch, dass nicht im Bebauungsplan abschließend über die Belange von Eingriff und Ausgleich entschieden werden muss, sondern diese Entscheidung im Rahmen der konkreten Bauanträge nach § 34 BauGB getroffen wird.

Der Bebauungsplan konkretisiert hier im wesentlichen lediglich das Baurecht nach § 34 BauGB durch Festlegung von überbaubaren Flächen, des Maß der baulichen Nutzung sowie von Festsetzungen zur Berücksichtigung des geringen Abstandes zur Bundesautobahn.

Die Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen bzw. ein "Brachflächenrecycling" ist aus Gründen des Landschaftsschutzes einer Ausweitung des Stadtgebietes in die freie Landschaft vorzuziehen. Zudem ist eine wirtschaftliche Verwertung der ehemaligen Autobahnmeisterei, wie sie durch das zuständige Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen beabsichtigt ist, ohne Schaffung eines allgemeinen Baurechtes durch B-Plan nicht möglich.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessens 1995 ist der Geltungsbereich als "Gelbfläche" mit deutlich erkennbarem baulichen Bestand ausgewiesen. Die überplante Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als "Sonderbaufläche - Autobahnmeisterei" dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

Belange, die gegen eine bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Der FNP muß jedoch im Parallelverfahren geändert werden. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 Bau-GB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der K 31, westlich der A 67 und südöstlich der B47 und betrifft die Grundstücke Gemarkung Lorsch, Flur 9, Flurstücke Nr. 73 (teilweise), 82, 84, 85, 86 (teilweise) und 87.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 29.500 m² und ist in zwei Teilgeltungsbereiche geteilt.

1.4 Aktuelle Nutzung des Plangeltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches wurde bisher als Autobahnmeisterei genutzt. Im Teilbereich B bestehen drei Wohngebäude mit insgesamt 6 Wohneinheiten, davon zwei in Doppelhaushälften. Die Freiflächen dieses Teilgeltungsbereiches sind in den Randbereichen durch Hecken- und Gebüschstrukturen geprägt, die als zu erhalten festgesetzt werden. Die übrigen Freiflächen sind durch intensiv gepflegte Gartenbereiche und befestigte Wege geprägt.

Im Teilbereich A war die eigentliche Autobahnmeisterei mit Büro- und Verwaltungsgebäude, Lager- und Lkw-Hallen untergebracht. Weite Teile des Grundstückes sind aufgrund der bisherigen Nutzung bereits befestigt. Innerhalb der unbefestigten Flächen, insbesondere in den Randbereichen, sind Bäume und Sträucher vorhanden, die in den Randflächen als zu erhalten festgesetzt werden.

Aktuell steht der Teilbereich A leer, im Bereich B sind noch zwei Wohnungen belegt. Vereinbarungsgemäß wurde der Winterdienst der Saison 98/99 noch vom Standort aus unterstützt, indem das dort befindliche Streusalzlager zur Nachbefüllung der Streufahrzeuge genutzt wurde. Zwischenzeitlich wurde der Teilbereich "A" vollständig geräumt und an den künftigen Nutzer übergeben.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Verkehrsanlagen umschlossen und liegt dadurch abseits weiterer Bebauung. In Gegenlage an der K 31 befinden sich weitere gewerblich genutzte Grundstücke. Die nicht überplante Dreiecksfläche innerhalb des Straßendreiecks ist weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Maßstäbe für künftige Planfestsetzungen sind allenfalls im Gebäudebestand auf den Flächen selbst zu suchen. Beeinträchtigungen der Umgebung durch gewerbliche Emissionen sind aufgrund fehlender Umgebungsbebauung sowie wegen der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

2.2 Verkehrssituation, Stellplätze

Das Plangebiet wird durch die K 31 (Bensheimer Straße) erschlossen. Die unmittelbare Grundstückszufahrt des Teilbereiches A besteht über eine städtische Wegefläche, die straßenmäßig ausgebaut ist.

Durch die unmittelbare Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist eine optimale Verkehrserschließung gerade für den gewerblichen Verkehr gegeben. Die Fa. Rapp wird nach der Umsiedlung mit ca. 50 - 60 Lkw operieren, d.h. es werden morgens ab ca. 7:00 Uhr die entsprechenden Lkw das Grundstück überwiegend mit Fahrtziel Autobahn verlassen und ab ca. 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr das Grundstück wieder anfahren. Die zu erwartende Spitzenverkehrsstärke liegt in der Morgenspitze bei ca. 50 Lkw/h. Langfristig ist eine Erweiterung auf einen Bestand von bis zu 100 Lkw vorgesehen.

Die aufgrund der künftigen Nutzungen gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen werden. Weitere Regelungen sind in diesem Punkt nicht erforderlich.

3. Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Grundkonzept

Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche unterteilt, die sich hinsichtlich der zulässigen Grundflächen und Baumasse (GR und BM) sowie der zulässigen Nutzungen unterscheiden.

Während innerhalb des Teilgeltungsbereiches A keine Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen vorgenommen wird, muss in Teilbereich B zur Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnnutzung eine Einschränkung der zulässigen Emissionen erfolgen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch diese Festlegung ist eine minimale städtebauliche Ordnung gewährleistet, ohne die gewerblich erforderlichen Bebauungs- und damit Nutzungsspielräume zu stark zu beeinträchtigen. Aufgrund der isolierten Lage sind die städtebaulichen Ansprüche an eine Ordnung des Bereiches gering. Auf weitergehende Festsetzungen zu Gebäudestandorten und Gebäudestellungen kann verzichtet werden.

Die Bauweise wird für den Geltungsbereich nicht bestimmt, da hierfür aus den o.g. Gründen kein Erfordernis gesehen wird.

3.2 Bauliche Nutzung

Für den gesamten Bereich wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Diese wird jedoch nicht zwingend festgesetzt, da für gewerbliche Hallen eine eingeschossige Bauweise zu erwarten ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über GR und BM bestimmt und gemäß Nutzungsschablone festgesetzt. Im Teilbereich A dürfen insgesamt 9.000 m² durch Gebäude überbaut werden. Dies entspricht bei rund 22.000 m² Grundstücksfläche einer GRZ von ca. 0,41. Der Gebäudebestand ist in dieser Summe bereits berücksichtigt.

Für den Teilbereich B entspricht die maximal überbaubare Fläche von 2.250 m² einer GRZ von ca. 0,31. Hier wurde die überbaubare Fläche anteilig geringer festgesetzt, um die mit einer Bebauung einhergehenden Verluste von Grünflächen zu begrenzen.

3.3 Gestaltung der Baukörper

Es werden, mit Ausnahme von Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung, keine gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude getroffen, da aufgrund der Lage außerhalb bebauter Stadtgebiete keine Gestaltungsanforderungen zur Einfügung in das Stadtbild bestehen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung (nicht spiegelnde Materialien) dient der Sicherheit des Verkehrs auf der Autobahn und den übrigen angrenzenden Straßen. In die gleiche Richtung zielen auch die Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen erfolgen zur Regelung der gewerblichen Sicherheitsansprüche, da diese Zaunhöhen über die nach Hess. Nachbarrecht zulässigen Höhen hinaus erfordern.

3.4 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch zu ermitteln. Der genaue Stellplatzbedarf ist zu gegebener Zeit im Rahmen des Bauantrages zu führen. Im Plan sind jedoch unabhängig vom tatsächlichen Nachweis Flächen festgesetzt, in denen Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen.

3.5 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes

Auch wenn der "einfache" Bebauungsplan die Belange von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft nicht abschließend regelt, werden dennoch einige Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe bzw. zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe getroffen.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und damit Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung durch Versickerung), wird für Stellplätze festgesetzt, dass nur teilbegrünte und teildurchlässige Materialien wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig sind.

Das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist zu nutzen oder zu versickern. Hierdurch wird neben dem positiven Aspekt der Grundwasseranreicherung auch eine Minimierung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems erzielt.

Die Randeingrünung der Grundstücke wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert bzw. ergänzt. Wertvolle Strukturen, insbesondere in der Teilfläche B werden so geschützt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Eventuelle Grundstücksveränderungen sind durch privatrechtliche Verträge abzudecken. Eine Berücksichtigung von Erschließungsflächen ist wegen der vorhandenen Wege- und Straßenflächen nicht erforderlich. Ergänzungen hinsichtlich Erschließungsflächen sind aufgrund öffentlicher Ansprüche nicht erforderlich. Der Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen wird direkt durch die Bauherren vorgenommen. Entsprechende Verträge mit der Stadt werden noch abgeschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich durch die K 31 (Bensheimer Straße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt zu Lasten der Grundstückseigentümer und wird durch Verträge geregelt. Die Stadt wird durch die weitere Gebietserschließung finanziell nicht belastet.

Die derzeit vorhandene Kleinkläranlage im Bereich der ehem. Autobahnmeisterei wird stillgelegt. Alle Grundstücke des Geltungsbereiches werden an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die übrige Ver- und Entsorgung des Bereiches wird im Auftrag des Erwerbers der Teilfläche "A" derzeit geplant. Hierzu zählt auch die Trink- und Löschwasserversorgung. Nach Druckmessungen und hydraulischen Berechnungen hat sich die Verlegung einer weiteren Wasserleitung zur Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge als erforderlich herausgestellt.

Die mit der erstmaligen Erschließung (Kanal und Wasserleitung) verbundenen Kosten werden durch diesen Erwerber getragen. Eine entsprechende Regelung erfolgt in einem Städtebaulichen Vertrag.

Zur Einsparung von Trinkwasser bzw. Förderung der Grundwasserneubildung wird empfohlen:

- Regenwasser zu sammeln und z.B. zur Grünflächenbewässerung zu verwenden
- Bei Mehrfamilienhäusern wohnungsbezogene Wasserzähler vorzusehen
- wassersparende Technik im Haushalt zu verwenden
- befestigte Flächen zu entsiegeln und Neuversiegelungen zu minimieren
- sich über Förderprogramme zu informieren
- sorgsam mit Wasser umzugehen

C

C