

1.0 Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch BauGB, die Baunutzungsverordnung BauNVO, das Bundesnaturschutzgesetz, das Hessische Naturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Hessische Wassergesetz HWG, die Hessische Bauordnung HBO, die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B-Planes aktuellen Fassung herangezogen.
Der Eintrag der Grundstücksgrenzen ist ohne Gewähr. Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Angaben und Hinweise	Anmerkungen	
		gemäß BauNVO § 22 Abs. 1 Nr. 1	gemäß BauNVO § 16 (2) #			
GEe	Gewerbegebiet eingeschränkt BauNVO § 8	HBO § 6	(Z): Zahl der Vollgeschosse Höhe der baulichen Anlagen (Traufwandhöhe) Grundflächenzahl Geschosflächenzahl	Dachneigung Dachform		
		abwärtig: o = offene Bauweise	Hauptgebäude BauNVO § 16, § 18 Eingestrichelt durch Forderung der überbaubaren Fläche			
			GRZ	GFZ	Grad (a.T.)	
1	GEe	0	max. 5,50 m	0,3	8° - 25°	Safelbach, Publika

2.0 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1.1 Die überbaubare Fläche ist durch **Baugrenzen** festgesetzt (BauNVO § 23 / BauGB § 9 (2)). Die weiteren Festsetzungen nach der Hessischen Bauordnung (HBO) § 6 sind zu beachten.

2.1.2 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind zulässig: die **Nutzungen** des § 8 BauNVO, ausgenommen Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO.

2.1.3 Für die zu errichtenden Gebäude gilt gem. BauNVO § 16 (3) als **Traufwandhöhe** 5,50m, gemessen ab OK des Kanaldeckels in der Verlängerung der Lagerhausstraße auf Höhe des Pumpwerkes (= + 94,70 m ü.N.N.).
Als zulässige **Dachneigung** wird festgelegt: 8° - 25°.

2.1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 23 (5) Bau NVO)

Notwendige Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch auf dem Grundstück innerhalb der Baufenster herzustellen und zu unterhalten. Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschosfläche nicht zu berücksichtigen.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes

2.2.1 **Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB**
Im Plangeltungsbereich sind ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbau (16/18 STU) oder hochstämmiger Obstbaum (10/12 STU) zu pflanzen, (Arten siehe Liste).
Zur Gestaltung des Übergangs zur **freien Landschaft** ist auf der West- und der Nordseite des Baugebietes (siehe Planeintrag) eine mehrreihige und flächige Pflanzung mit 3,00 m Tiefe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern festgesetzt (Arten siehe Liste).

Größe der Laubbäume 16/18 STU, Abstand 10,00 m
Laubsträucher 60/80 cm, Abstand 1,25 m - 1,50 m

Flächen **zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Baugrenze** sind - mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und ausgewiesenen Stellplätze - als mindestens 2,50 m breite zusammenhängende Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Mindestens 80 % der als nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesenen Grundstücksteile sind von Versiegelung völlig freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die beigefügten Pflanzenlisten zu beachten, insbesondere ist auf die Stadtklimaverträglichkeit der Pflanzen zu achten.

2.2.2 Zuordnungsfestsetzung (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 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.

hier: Ausgleichsmaßnahme der Stadt Lorsch im Bereich "Altes Bruch im Roten Boden"

2.2.3 Externer Ausgleich (§ 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB)

Zum Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensierbarer Eingriffe wird eine externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Gemarkung Lorsch im Bereich "Altes Bruch im Roten Boden" festgesetzt. Diese Fläche wird gem. § 9 (1a) BauGB als Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2.4 Artenliste

Bei nicht weiter detaillierten Pflanzmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den folgenden Artenlisten zu verwenden:

Großbaum

z. B.	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Kastanie	Aesculus hippocastanum
	Stieleiche	Quercus robur

Rotbuche	Fagus sylvatica
Linde	Tilia spec.
Gem. Vogelkirsche	Prunus avium

Mittelgroßer bis kleiner Baum

z. B.	versch. Obstbäume	Prunus padus
	Traubenkirsche	Carpinus betulus
	Hainbuche	Acer campestre
	Feldahorn	Carpinus betulus
	Hainbirke	Betula pendula
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Salweide	Salix caprea

Sträucher

z. B.	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Salweide	Salix caprea
	Wasserschneeball	Viburnum opulus
	Hasel	Corylus avellana
	Hundsrose	Rosa canina
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Weißdorn	Crataegus mono.
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Schlehe	Prunus spinosa
	Schw. Holunder	Sambucus nigra

Fassadenbegrünung

z.B.	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein /in Sorten	Parthenocissus iS
	Kletterrosen /in Sorten	Rosa iS
	Walddrebe	Clematis vitalba
	Geißblatt	Lonicera caprifolium

Bei Absterben von Gehölzen sind diese durch die vorgegebenen Arten nachzupflanzen
§ 9 (1) 25a BauGB.

2.2.5 **Stellplätze, befestigte Wege und Flächen** sind mit einem wasserdurchlässigen, begrüntem Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges **Oberflächenwasser** ist in seitlich angrenzende Grünflächen über Versickerungsmulden zu entwässern (§ 9 (1) 14 BauGB).

2.2.6 Das nicht schädlich verunreinigte **Niederschlagswasser der Dachflächen** ist in seitlich angrenzende Grünflächen über Versickerungsmulden zu entwässern.

2.3 Kennzeichnungen gemäß BauGB § 9 (5)

2.3.1 **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 "Vernässunggefährdete Fläche" eingestuft.
Für das Planungsgebiet "Vereinshalle am Pumpwerk" ist die Maßstabszahl 544,174 mit einer Geländehöhe von 94,36 m ü.N.N. als repräsentativ anzusehen. Für diesen Bereich ist eine Erhöhung des Grundwasserstandes von 92,60 m auf 93,20 m angesetzt, was einer mittleren Grundwasserspiegelanhebung von 0,60m entspricht. Für das Planungsgebiet bedeutet dies nach Umsetzung des Bewirtschaftungsplanes **Grundwasserstände von 1,20 m unter Flur im Mittel**. Der angegebene zulässige Bereich für den Oberen Grundwasserstand, liegt laut Grundwasserbewirtschaftungsplan bei 94,10 m, unter Berücksichtigung der gegebenen Geländeunebenheiten muß künftig mit Grundwasserständen gerechnet werden, die zu besonders regenreichen Zeiten **geringer als 1,00 m unter Flur** liegen (siehe auch Teil V. Bodengutachten vom 19.02.2002).

Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände, sind für das Planungsgebiet "Vereinshalle am Pumpwerk" entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasserseinfluß sowie bauliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen.

2.4 Hinweise

2.4.1 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 (Scherben, Steingeräte, Skeletreste o.ä.) 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 (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.

2.4.2 **Alltastenfunde** 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 Alltasten und Alltastenstandorten wird hingewiesen.

2.4.3 Der oberirdische Ausbau von **Versorgungs- oder Telekommunikationsanlagen** ist im Gebiet nicht zulässig.

2.4.4 **Pflanzmaßnahmen** in der Nähe von Versorgungsleitungen sind mit den Versorgern abzustimmen. Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln aufweisen, bei geringerem Abstand sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. 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.

2.4.5 **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.

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "VEREINSHALLE AM PUMPWERK" MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN, LORSCH

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.3.1. Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

1 Kennziffer, Festsetzungen gemäß Tabelle

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 5 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

5.1.2. Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

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

nichtüberbaubare Fläche mit Pflanzbindung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

13.2. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

13.2. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

13.2. Anpflanzen einer mehrreihigen und flächigen Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

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

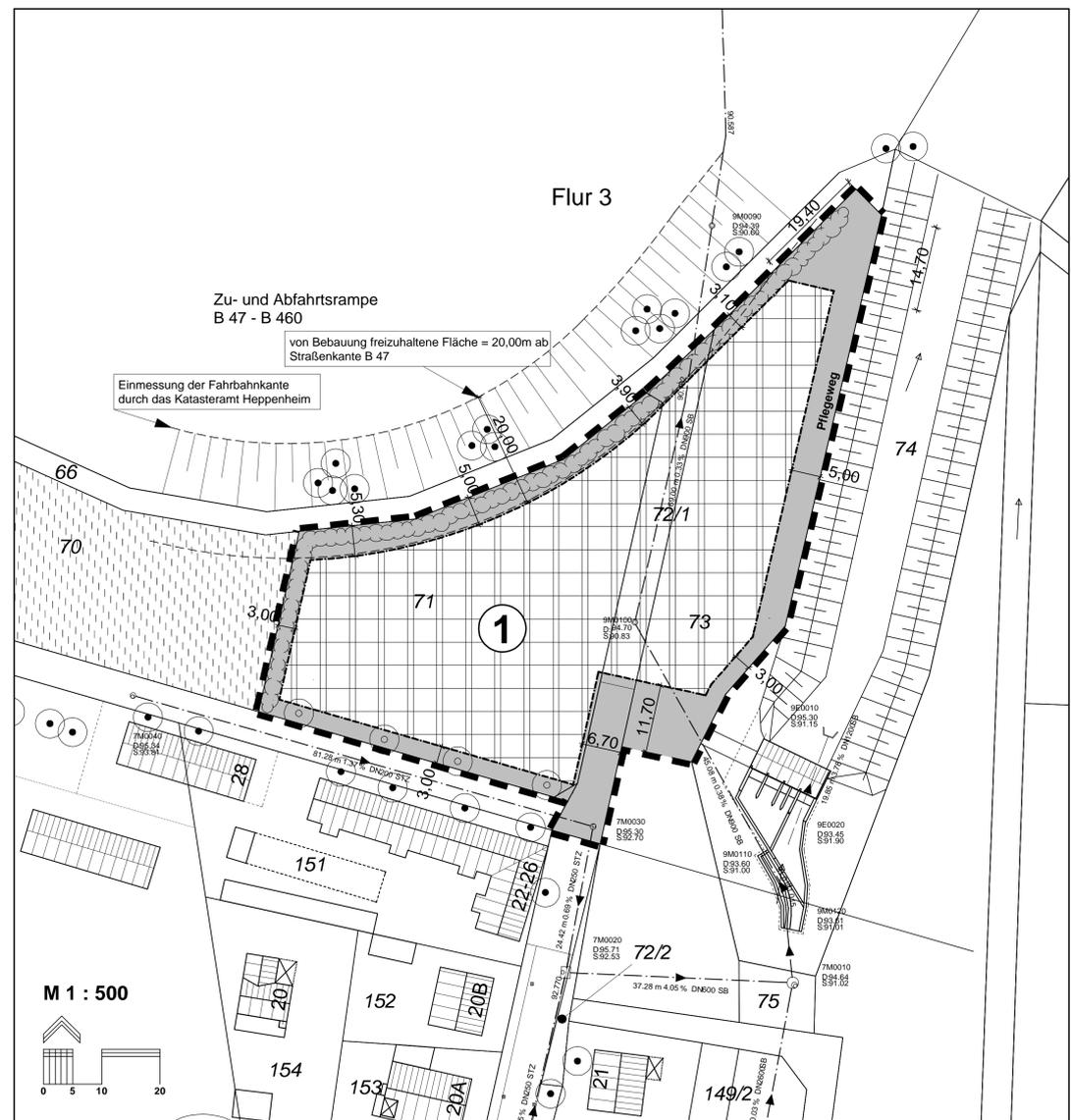
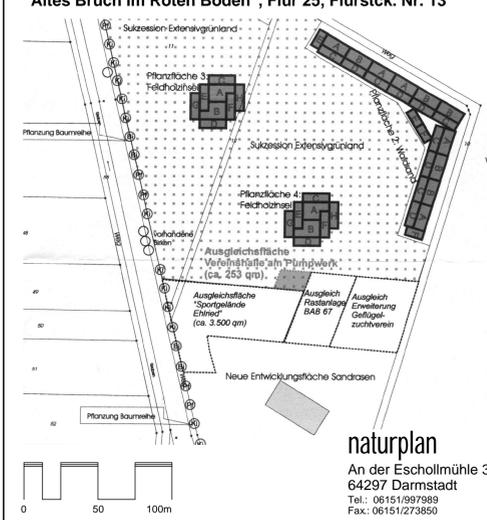
15. Sonstige Planzeichen

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

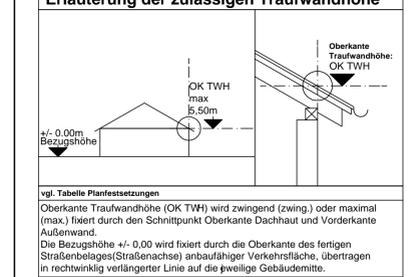
Teilgeltungsbereich

Externe Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB

im Bereich "Altes Bruch im Roten Boden", Flur 25, Flurstück Nr. 13



Erläuterung der zulässigen Traufwandhöhe



Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Heppenheim, den _____ Der Landrat des Kreises Bergstraße - Katasteramt - im Auftrag

Der Bearbeiter:
Bensheim, den _____ Planungsbüro SHR (Dipl. Ing. L. Mundt)

Der einfache Bebauungsplan Nr. 44 " Vereinshalle am Pumpwerk " setzt sich zusammen aus:
- den Planteilen im Maßstab 1:2000 (Ausgleichsmaßnahme)
- und 1:500 (Bebauungsplan mit integrierter Landschaftsplanung)
- der Begründung
- den textlichen Festsetzungen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.05.2002

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2002

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbekanntmachung durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.10.2002

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.01.2003

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.01.2003 bis 21.02.2003

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 17.07.2003

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vommit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vomidentisch ist.

Lorsch, den _____ Der Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998) am2003

Der Bürgermeister

DER MAGISTRAT DER STADT LORSCH

KAISER - WILHELM - PLATZ 1

64653 LORSCH

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "VEREINSHALLE AM PUMPWERK" M 1 : 500

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



PLANUNG:
PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE
DIPL. ING. LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE

PLANUNGSSTAND : 22.07.2003
PLANGRÖSSE : 56,9 cm x 116,0 cm
GEZEICHNET : MU / EI / BA

PROJEKT S-271
BLATT 1