

Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch BauGB, die Baunutzungsverordnung BauNVO, das Bundesnaturschutzgesetz, das Hessische Naturschutzgesetz, das Bundesimmissionschutzgesetz, 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 Katasteramt abzugleichen.

Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO
- 1.1.1 Für den Bereich der **Kennziffer 1** wird die **Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt**. Die Zulässigkeit ergibt sich gemäß § 34 BauGB aus den bestehenden Nutzungen der Umgebung. Folgende Nutzungsarten sind unter anderem anzutreffen: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, Wohnen, Arztpraxen, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie.
- 1.1.2 Für den Bereich der **Kennziffer 2** wird die **Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Bereich wird als Erweiterung des angrenzenden Sondergebietes „Klosterbezirk“ gemäß dort geltendem Bebauungsplan Nr. 8 VII festgesetzt.
- 1.1.3 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der **Traufwandhöhe** (TWH), der **Firsthöhe** und der **Dachneigung** festgesetzt. Die festgesetzte Traufwandhöhe ergibt sich aus der Höhe des im Februar 2004 genehmigten Bestandes für jedes Gebäude. Der Bezugspunkt für die maximalen Traufwandhöhen wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (bei traufständigen Gebäuden) bzw. bis zur waagrechten Grundlinie der Giebelfläche (bei giebelständigen Gebäuden) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.
Kennziffer 1: TWH max. Höhe des Bestandes
Kennziffer 2: TWH max. 5,20 m (Hauptgebäude), max. 2,70 m Anbau
Firsthöhe max. 9,20 m (Hauptgebäude), max. 4,30 m Anbau
- 1.1.4 **Größe der Grundfläche baulicher Anlagen** gemäß § 19 BauNVO
Die Nutzung der Grundstücke mit der Lage im Ortskern von Lorsch entspricht im Bereich der Kennziffer 1 der einer Mischnutzung, die GRZ wird hier mit 0,6 festgesetzt. Mögliche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) werden nicht zugelassen. Für den Bereich der Kennziffer 2 wird die Grundfläche mit max. 115 qm festgeschrieben.
- 1.1.5 **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 20 BauNVO
Kennziffer 1: Z = II, maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse
Kennziffer 2: Z = I, maximal zulässig ist ein Vollgeschöß

II Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

- 1.2.1 Innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zu Kennziffer 1 und Kennziffer 2 ist gem. § 22 (4) BauNVO eine (von der offenen bzw. geschlossenen) **abweichende Bauweise** festgesetzt, die der Baustruktur der historischen Altstadt entspricht. Vordergebäude entlang der Verkehrsflächen sind entlang der Baulinien in geschlossener Bauweise zu errichten, seitliche Baulinien bzw. zurückgesetzte Baugrenzen legen Gebäudekanten in der Fassadenabwicklung fest.
- 1.2.2 Die **überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 23 BauNVO Fläche ist durch **Baugrenzen und Baulinien** festgesetzt. Baulinien begrenzen das Baufenster auf den städtebaulich bedeutenden Seiten und legen die Anordnung der Baukörper fest. Im Bereich der Baulinien sind keine Vor- oder Rücksprünge zulässig. Straßenseitige Baugrenzen werden mit einem im Planteil vermaßten Abstand von der Grundstücksgrenze festgelegt. 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.
Die weiteren Festsetzungen gemäß § 6 HBO sind zu beachten.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie sonstige nach der Landesbauordnung innerhalb der Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Ausnahmen gem. § 14 (2) BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.2.3 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ist entlang der Verkehrsflächen gemäß der im Planteil festgesetzten Hauptfirstrichtung auszuführen.

III Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 1.3.1 Notwendige **Stellplätze und Garagen** sind entsprechend der jeweils gültigen kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen und zu unterhalten.

II Landschaftsplanerische Festsetzungen

- gemäß § 9 (1) ff BauGB in Verbindung mit § 4 HENaIG
- 2.1 **Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB
- 2.1.1 Dargestellte bestehende Gehölz- und Pflanzbestände sind zu erhalten.
- 2.1.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen. Zur Gestaltung der an die Klostermauer angrenzenden Gartenbereiche sind kleinkronige Laubbäume (16/18 STU) oder hochstämmige Obstbäume (10/12 STU) zu pflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Auf großflächige Zierrasenflächen ist zu verzichten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
- 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 Bei Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Wege- und Platzflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Drainagepflaster (Einkornbeton), Pflaster mit breiten Fugen (mind. 2,5cm) oder Einlauffrichtern, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecken zu verwenden. Die Zwischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Splitt zu verfüllen.

III Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) und Landesvorschriften

- gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO
- 3.1 **Dächer** § 81 (1) HBO
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 45 Grad zulässig. Dachneigungen sind nicht zulässig. Zur Eindeckung der Gebäudeächer sind keine reflektierenden oder glasierten Materialien zu verwenden. Faserzement ist auch bei Nebengebäuden unzulässig.
- 3.1.1 zu Kennziffer 1:
Als Dachaufbauten sind Schlep-, oder Spitzgauben, pro Dach ist nur eine Gaubenform zulässig. Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Länge von insgesamt 1/3 der betreffenden Dachfläche. Der Mindestabstand zwischen mehreren Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche ist die Dachaufbautenbreite. Zwischen Dachaufbauten und aufgehenden Firstwand muß ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden. Zur aufgehenden Wand der Traufseite muß ein Mindestabstand von 50 cm eingehalten werden. Der First des Dachaufbaus muß mindestens 50 cm unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Bei Grenzbebauung sind die Dachaufbauten nur auf der von der Grenze abgewandten Dachseite zulässig.
- 3.1.2 zu Kennziffer 2:
Dachaufbauten können nur in Abstimmung und mit Genehmigung der Denkmalpflege zugelassen werden.
- 3.2 **Werbeanlagen** § 81 (1) HBO
3.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen sich auf das jeweilige Geschoss beschränken.
3.2.2 Werbeanlagen, Firmenaufschriften, etc. müssen sich in Höhe, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen.
3.2.3 Die Errichtung einer selbstständigen Werbeanlage als Gesamt-Hinweistafel gemäß § 2 (1) 7 HBO ist unzulässig.
3.2.4 Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbefläche

III Grundstücksfreiflächen § 8 (1) HBO

- 3.3.1 Die nicht überbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

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, Hochwasserschutz) erforderlich sind.**
Hochwasserschutz:
Das Plangebiet liegt im „Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins“, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. Bei Sanierung und Neubau von Objekten im Geltungsbereich sind bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich wird empfohlen, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen zu reduzieren.
Grundwasser:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Grundwasserstände gefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Den Bauherren wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren sowie im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende, bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungsschäden sind ausgeschlossen. Forderungen gegen die Stadt Lorsch, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund sind bei Eintritt von Grundwasserschäden ausgeschlossen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserstände im Plangebiet schwanken können, daher kann während der Bauphase eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Für die Grundwasserentnahme wird eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Kreises Bergstraße benötigt.
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, in dessen Rahmen großflächige Grundwasserspiegelanhebungen vorgesehen sind. Eine dauerhafte Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser, z.B. in Form einer weißen Wanne, ist aufgrund der relativen Grundwasserschwankungen dringend anzuraten. Deshalb sollte die Gründung auf einer statisch bewehrten Platte erfolgen.
- V **Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise** gemäß § 9 (6) BauGB
- 5.1 Vor- oder frühgeschichtliche **Bodendenkmäler** (§ 19 HDschG) im Bereich des Pangelungsbereiches sind nicht bekannt. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den geschützten Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes an.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletreste 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 Beträgen entsprechend zu belehren. Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.
- 5.2 **Kulturdenkmal**
Im Geltungsbereich befinden sich zwei als Kulturdenkmal gekennzeichnete Gebäude, der gesamte Bereich ist Teil des Denkmalensembles „Gesamtanlage Ortskern“. Der angrenzende Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes ist umgeben von der unter Denkmalschutz stehenden Klostermauer.
- 5.3 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind nur im Bereich der Baufenster zulässig. Im Bereich der Klostermauer sind Geländeänderungen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 5.4 **Informationen aus der Altflächendatei** sind der entsprechenden Liste beim Bauamt der Stadt Lorsch zu entnehmen. **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.

- 5.5 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.

- 5.6 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 Versorgungssträger zu errichten.

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

- 5.8 **Wassergefährdende Stoffe** (§ 31 HWG)
Nach § 31 HWG ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g Versaerhaushaltsgesetz (VHG) der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Hierunter fallen neben Lageranlagen auch Anlagen zum Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe sowie Rohrleitungsanlagen.

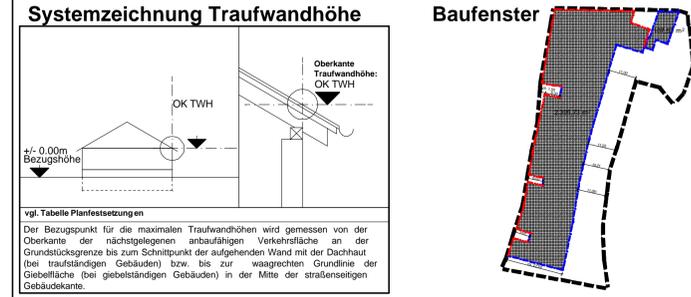
- 5.9 **Qualifizierter Freiflächenplan**
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist als Bestandteil der Planvorlagen ein qualifizierter Freiflächenplan (mind. M 1:200) beizufügen, der neben den bebauten Flächen, die Freiflächengestaltung mit Stellplätzen, Zufahrt etc. sowie die Umsetzung der grünplanerischen Festsetzungen wie Erhaltung von Gehölzen, Neuanlage von Pflanzflächen und die Art ihrer Bepflanzung, sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes darstellt. Die Planung ist zu bilanzieren.

Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

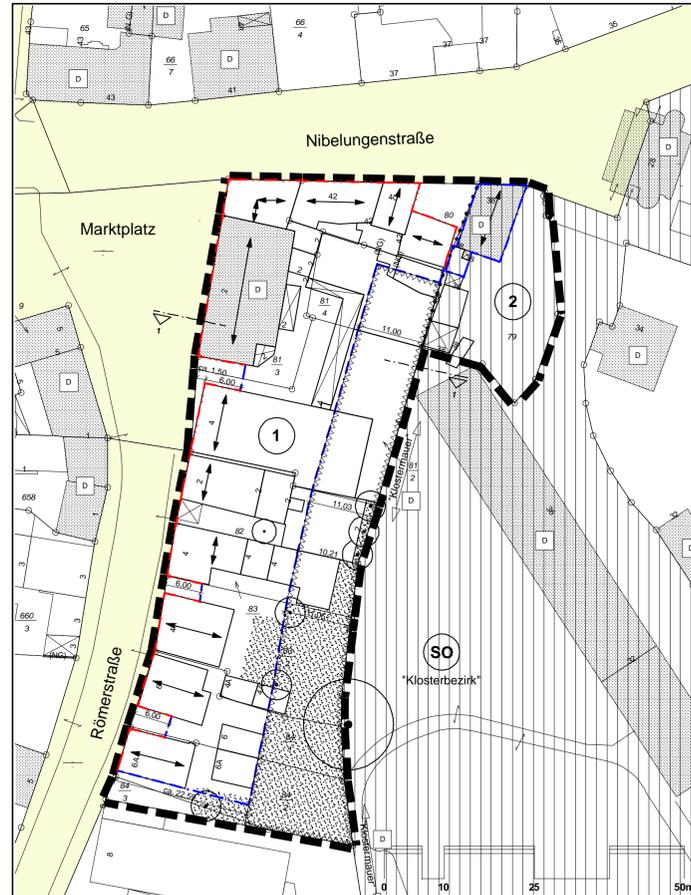
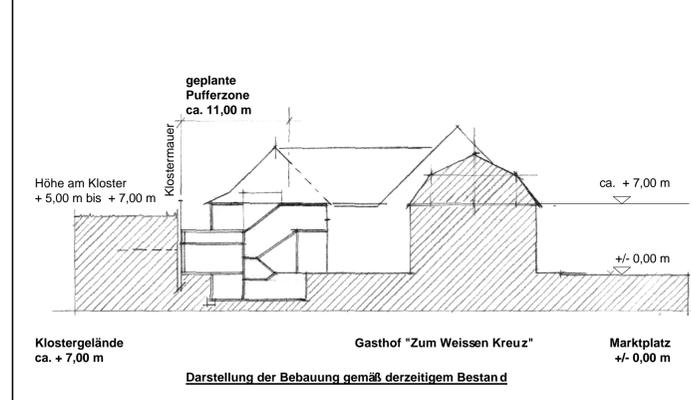
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB	Maß der baulichen Nutzung § 16 (2) ff BauNVO	Zu- oder Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO	Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO	Grundflächenzahl/Grundfläche § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl	nicht festgelegt
1	nicht festgelegt, Beurteilung gem. § 34	a	II	TWH max. Höhe des Bestandes	0,6	nicht festgelegt		
2	SO "Klosterbezirk"	a	I	TWH max. 5,20 m Hauptgebäude max. 2,70 m Anbau FH max. 9,20 m Hauptgebäude max. 4,30 m Anbau	max. 115 qm	nicht festgelegt		

Legende

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
sonstiges Sondergebiet, hier: "Klosterbezirk"
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 (2-6) BauNVO)
Kennziffer, Festsetzungen gemäß Tabelle
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.4. Baulinie 3.5. Baugrenze
9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
privat
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.2. Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
14. **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. **Sonstige Planzeichen**
15.8. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, Umgrenzung der vernässungsgefährdeten Fläche
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
bestehende Grundstücksgrenze
Hauptfirstrichtung



Systemschnitt 1 - 1 durch den Bereich Klosteranlage - Gasthof "Zum Weissen Kreuz" - Marktplatz



Der Bebauungsplan Nr. 45 "Südlich des Benediktinerplatzes" setzt sich zusammen aus:

- dem Planteil im Maßstab 1:500 (Blatt 1)
- mit integrierter Landschaftsplanung und textlichen Festsetzungen
- der Begründung einschl. der landschaftsplanerischen Aussagen

Der Bearbeiter:

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

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung g am 19.02.2004
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.07.2004
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes**
und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2006
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 03.04.2006
- Öffentliche Auslegung**
des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.04.2006 bis 15.05.2006

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen

- Satzungsbeschluss**
durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 29.06.2006

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2006 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.2006 identisch ist.

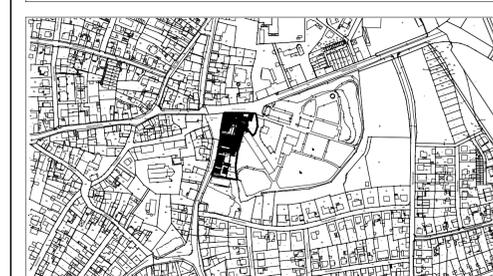
Lorsch, den _____ Der Bürgermeister

Rechtskräftig
durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 2004) am 21.07.2006

Der Bürgermeister

DER MAGISTRAT DER STADT LORSCH KAISER - WILHELM - PLATZ 1 64653 LORSCH

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "SÜDLICH DES BENEDIKTINERPLATZES" M 1 : 500



PLANUNG:
DER MAGISTRAT DER STADT LORSCH
- BAUAMT -
KAISER-WILHELM-PLATZ 1
64653 LORSCH

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:
PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE
DIPL. ING. LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE

PLANUNGSSTAND : 07.07.2006
PLANGRÖSSE : 59,4 / 103 cm
GEZEICHNET : SCHMITT

PROJEKT S-283

BLATT 1