

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmeweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carpools) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind vorgenannte Anlagen mit einem maximalen Abstand von 12 m zu anbaufähigen Verkehrsräume bzw. mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belasteter Erschließungsfläche zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorjochrinnen der HBO zu beachten. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster, letztgenannte jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO zulässig.

3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und soweit möglich teildurchlässig herzustellen. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich über Grünflächen zu versickern oder in Zisternen abzuleiten und zu nutzen. Der Überlauf von Zisternen ist zu versickern.

Es wird empfohlen, selbstreinigende fest einbaubare Fiedermausfassadenröhren an Neubauten anzubringen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet ist je angefangene 250 m² Baugrundstück mindestens eine Kiefer - heimische Waldkiefer - Pinus sylvestris\* auf dem Grundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Es sollen ausschließlich autochtone Kiefern gepflanzt werden. Bereits vorhandene gesunde Kiefern sowie die im Bebauungsplan zeichnerisch als zu pflanzen festgesetzten Bäume werden auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet. Abgängige Kiefern sind zu ersetzen.

7. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Für Kiefern, die infolge von Baumaßnahmen gefällt werden müssen ist Ersatz an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzusehen. Gefällte und abgängige Kiefern sind wieder durch Kiefern zu ersetzen.

Rodungen bzw. Fällungen von Bäumen sind nur in der Zeit vom 1. September bis zum 15. März auszuführen.

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch bestimmten Bereiche ist das Fällen von Kiefern unzulässig. Ggf. absterbende Kiefern sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Das gleiche gilt für die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dachform und -neigung wird freigestellt. Die Dachendeckung baulicher Anlagen ist aus)schließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dachendeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehälter sind einzuhausen, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteilen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Wege innerhalb von Grundstücken sind mit einem Flächenanteil von mind. 40 % teilversiegelt (Kiesflächen, Rasenfestensteine etc.) herzustellen.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesperrungen (im Rahmen der Zulässigkeit nach HBO, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeebene. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trocken}mauern gelten und somit unzulässig sind.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen teildurchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwasserumsetzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C Hinweise

1. Naturschutzrechtliche Verfahren

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und ergänzend nach § 34 BauGB in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Neben den Bestimmungen des Bauplanungsrechts werden vor allem im Bereich der bisher unbebauten Grundstücke naturschutzrechtliche Genehmigungen oder Befreiungen erforderlich. Diese sind im Zuge des konkreten Bauantragsverfahrens bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Bergstraße (UNB) zu beantragen. Es wird empfohlen, vor Beantragung der Baugenehmigung die naturschutzrechtlichen Belange direkt mit der zuständigen UNB zu klären.

Eine Naturschutzrechtliche Befreiung von den Bestimmungen § 42 BNatSchG ist nach § 62 BNatSchG zu beantragen. Ausnahmen von den Bestimmungen nach § 31 HeNatG sind ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Dies gilt zum Zeitpunkt der Planaufstellung nur für Bauvorhaben auf dem Grundstück 169/12. Aufgrund künftiger Änderungen der Naturschutzgesetzgebung können ggf. auch andere Grundstücke betroffen sein.

2. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3. Pflanzabstände zu 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 ertischen.

4. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

5. Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u. a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vermichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern erst zuv vor abzuschublen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzu)ziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstoren von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt zu melden. Werden bei den Erdarbeiten z. B. ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

6. Energetische Optimierung

Auf die erheblichen CO2- und Energieeinsparpotentiale bei Neubauten wird hingewiesen. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren.

7. Vernässungsgefahr

Der Plangebietbereich ist als Vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um 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 Abstand des Grundwassers von der Geländeoberfläche ist abhängig von der Höhenlage des jeweiligen Grundstücks bzw. Gebäudes im Bereich der Sanddüne. Der Bemessungsgrundwasserstand ist dem bei der Stadt Lorsch einsehbaren Gutachten des Ing.-Büros BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt (Bemessungswasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch) zu entnehmen. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumplungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines Vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen.



Stadt Lorsch

Einfacher Bebauungsplan Nr. 47 "Biengartenstraße Süd-Ost"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Lorsch, Flur 13, Flurstücke Nr. 168/1 (tw.), Nr. 169/6, Nr. 169/8, Nr. 169/10, Nr. 169/11, Nr. 169/12, Nr. 169/14, Nr. 169/17, Nr. 170/1, Nr. 170/3, Nr. 170/4, Nr. 170/5, Nr. 170/6, Nr. 171/2, Nr. 171/6, Nr. 171/8, Nr. 171/9, Nr. 171/10, Nr. 171/11, Nr. 258/36 und Nr. 286/21 (tw.).



Table with 2 columns: Symbol/Color and Description. Includes sections for LEGENDE, BAUWEISE, VERKEHRSFÄCHEN, VERSORGUNGSANLAGEN, PLANUNGEN, and SONSTIGE PLANZEICHEN.

Table with 6 columns: Kennbuchst., Bauweise, Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ), Dachform Dachneigung, Firsthöhe, Traufwandhöhe. Rows for A1 and A2.

1) Angabe in Meter über Oberkante Fertigfußboden (Erdgeschoß). Maximal zulässige Erdgeschoßhöhe ist die mittlere natürliche Geländehöhe im Bereich des Gebäudes +1,00 m.



PLANVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2004
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB am 27.02.2007
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB vom 08.03.2007 bis 12.04.2007
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 01.03.2007

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 28.06.2007

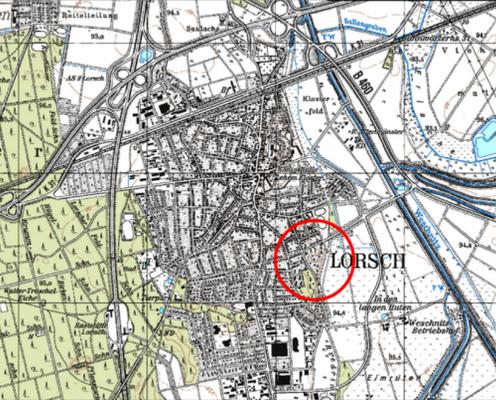
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Official signatures and seals of the Mayor and Magistrate of Lorsch, dated 02.07.2007.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeicherverordnung (PlanzVO)
Baugesetzbuch (BauGB)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
Bauutzungsverordnung (BauNVO)
Hessische Gemeindeordnung (HGO)
Hessische Bauordnung (HBO)
in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel 006-31-16-3029-004-047-00



Stadt Lorsch

Einfacher Bebauungsplan Nr. 47 "Biengartenstraße Süd-Ost"

Table with 4 columns: Maßstab, Datum, Projekt-Nr., Plan-Nr. Values: 1:1.000, Juli 2007, 20.002, s\_1000.

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft. Address: Lindberghstraße 7, 64625 Bensheim. Contact info provided.