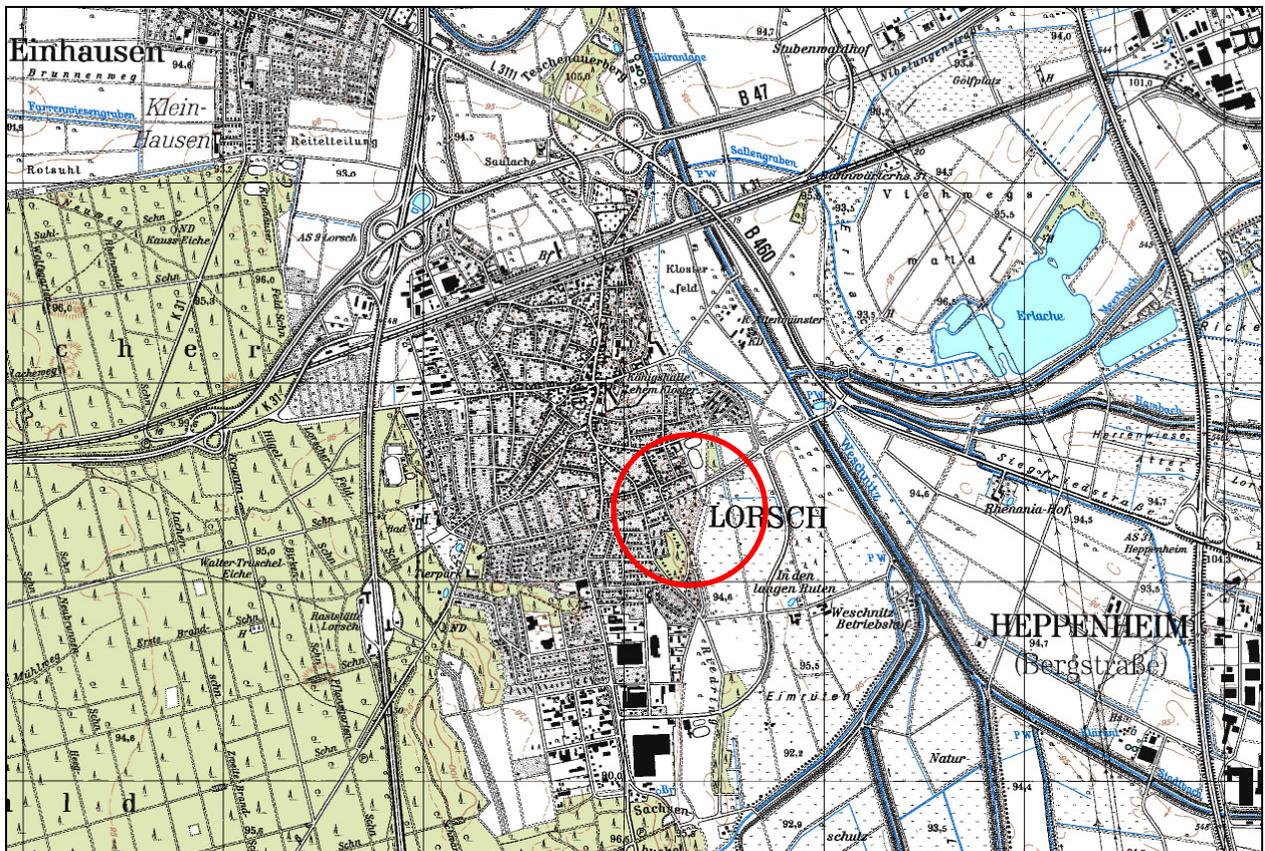




Stadt Lorsch

1. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“



Begründung

Januar 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	5
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	6
II.	Belange von Natur und Umwelt	6
III.	Planverfahren	6

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Neuaufteilung und Bebauung des Flurstückes Nr. 171/6.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollte das Plangebiet in sechs große Grundstücke (ca. 650 m² bis ca. 1.350 m²) aufgeteilt werden. Diese sollten bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung über eine 5,0 m breite geplante öffentliche Straße mit Wendeanlage von der Friedenstraße erschlossen werden. Die zulässige bauliche Dichte wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,15 sehr gering festgesetzt, um die vorhandene besondere Qualität der Grundstücksfreiflächen zu sichern.

Mit der 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes soll eine maßvolle Nachverdichtung des Plangebietes zugelassen werden, um dieses vor allem für junge Familien attraktiver zu machen. Die geplante Intensivierung der baulichen Nutzung erfolgt behutsam unter Wahrung der Grundsätze der bisherigen Bauleitplanung, insbesondere auch zur Berücksichtigung des an dieser Stelle charakteristischen Bewuchses mit Kiefern. Der mit der Planänderung verfolgte Aspekt der Innenentwicklung entspricht den Bestrebungen von Bund, Land und Stadt zur Schonung der freien Landschaft vor weitergehender Besiedlung. Durch eine Änderung der überbaubaren Fläche können nach aktuellem Stand der Grundstücksverhandlungen voraussichtlich 8 anstatt bislang 6 Bauplätze vorgesehen werden. Die Grundstücksgrößen liegen dabei immer noch zwischen ca. 300 m² und 1000 m² und gewährleisten hierdurch ausgedehnte Gartenflächen.

Da ansonsten hauptsächlich Übernahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das Verfahren der beschleunigten Änderung nach § 13 a BauGB gewählt werden.

Das Änderungsverfahren wird auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgendes Grundstück in der Gemarkung Lorsch, Flur 13, Flurstück Nr. 171/6. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,56 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist der Geltungsbereich als „Siedlung - Bestand“ dargestellt. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung und ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lorsch stellt den überplanten Bereich als „Wohngebiet“ dar. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Die angrenzende, südliche Wohnbebauung ist durch große Grundstücke mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung sowie den vorhandenen Kiefern- und Laubbaumbestand geprägt. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, teilweise mit zusätzlich genutztem Dachgeschoss.

Westlich befindet sich an der Ecke Friedensstraße / Biengartenstraße der evangelische Kindergarten.

Östlich angrenzend sowie auf der nördlichen Seite der Friedensstraße ist im Vergleich zum Plangebiet die Bebauung deutlich dichter und enger. Auch der Bereich an der gegenüberliegenden Seite der Biengartenstraße wurde wesentlich dichter als das Plangebiet bebaut.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet sollte ursprünglich in sechs große Grundstücke (ca. 650 m² bis ca. 1.350 m²) aufgeteilt werden. Diese werden über eine 5,0 m breite geplante öffentliche Straße mit Wendeanlage von der Friedenstraße erschlossen. Durch die geplante Neuaufteilung der Parzelle wird eine geringfügige Änderung der Lage der Erschließungsstraße erforderlich. Die Breite der Stichstraße bleibt aber mit 5,0 m erhalten.

In der genannten öffentlichen Straße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien neu zu verlegen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde bereits im Ursprungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation nicht zulässig ist. Die Errichtung von Freileitungen ist nicht ortsbildtypisch und würde überdies zu einer Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Straßenraumes führen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB. Eine entsprechende Festsetzung wurde somit bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Durch das Fehlen dieser Festsetzung wurde der Bebauungsplan zum „Einfachen“ Bebauungsplan.

Auch im Rahmen der Änderungsplanung wird eine Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung für nicht erforderlich erachtet. Es bleibt somit ein Einfacher Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich bleiben Bauvorhaben bei einem Einfachen Bebauungsplan grundsätzlich im Rahmen der Regelungen der HBO genehmigungspflichtig. Im Gegensatz zur allgemeinen Erleichterung der Baugenehmigungsverfahren soll es für das sensible Plangebiet keine Genehmigungsbefreiung geben. Die Stadt und das Kreisbauamt können so im Zuge der Bauantragsverfahren über das Kriterium des „Einfügens“ noch steuernd wirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Das Baufenster im Teilbereich A1 wurde im Rahmen der Änderungsplanung nicht modifiziert. Das rückwärtige Baufenster wurde aufgrund der Grundstücksneuaufteilung geringfügig in Richtung Norden verschoben und nach Osten erweitert. Zum Ausgleich dieser vergrößerten überbaubaren Fläche werden weitergehende landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen. Durch textliche Festsetzung wird auch weiterhin unverändert geregelt, dass geringfügige Überschreitungen durch Bauteile wie Wintergärten, Erker etc. innerhalb genannter Maße zugelassen werden können.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Teilbereichen A2.1 und A2.2 werden zur Schaffung einer angemessenen und der nördlich und östlich bestehenden Umgebungsbebauung angepassten Nachverdichtung von GRZ = 0,15 auf GRZ = 0,25 erhöht. Im Teilbereich A1 entlang der Friedensstraße soll die mögliche Nutzbarkeit der Grundstücke ebenfalls verbessert werden. Hierdurch wird insbesondere auch dem Wohnflächenbedarf junger Familien Rechnung getragen. Die etwas geringere bauliche Dichte (GRZ = 0,22) an der Friedensstraße gegenüber dem rückwärtigen Grundstücksteil dient mit dem sich daraus ergebenden größeren Grünflächenanteil der Sicherung der Wohnqualität trotz der Lage unmittelbar an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße.

Die immer noch deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzten Grundflächenzahlen stellen umfangreiche Grünflächenanteile sowie den weitestgehenden Erhalt der bestehenden standortprägenden Kiefern sicher.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Für das Baugebiet wird die bisher bereits festgesetzte Einschränkung der offenen Bauweise auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern unverändert beibehalten. Doppelhäuser sind dabei nur an der Friedensstraße (Teilbereich A1) zulässig.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich orientiert sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie an der bestehenden umliegenden Bebauung. Gegenüber dem Ursprungsplan kann im Teilgebiet A2.2 aufgrund des nach Osten abfallenden Geländes die zulässige Traufwandhöhe um 0,5 m erhöht werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gegenüber dem Ursprungsplan unverändert entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone auf maximal zwei begrenzt.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) unverändert auf maximal zwei WE je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch werden Mehrfamilienhäuser mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Für Doppelhäuser im Teilgebiet A1 wird nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Bislang waren entsprechende Anlagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen in einem Abstand von maximal 12 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Als Ausgleich für die Erweiterte Zulässigkeit von Wohngebäuden wird die zulässige Fläche für Stellplätze und Garagen eingeschränkt, um den hohen Grünflächenanteil und die Qualität der Grundstücksfreiräume zu gewährleisten. Im Bereich der südlichen Gartenflächen des Teilgebietes A1 werden nur Carports anstelle von Garagen zugelassen, um Beeinträchtigungen der Gartenqualität zu minimieren. Es ist davon auszugehen, dass Carports mit ihrer offenen und zu berankenden Struktur leichter in die Gartenzone integriert werden können als die massiven Garagengebäude.

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Garagen müssen wie im bisherigen Plan einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, damit beim Einfahren in den Straßenraum ausreichende Übersicht gewährleistet ist und damit die Flächen vor Garagen als Stellplätze genutzt werden können, um so die Flächenversiegelung zu begrenzen.

Die übrigen den Geltungsbereich der Änderungsplanung betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes können unverändert übernommen werden.

Die relativ umfangreichen Texte des Ursprungsplanes hinsichtlich des Erhaltes eines geschützten Biotopes bzw. Anforderungen an naturschutzfachliche Genehmigungen betreffen nicht das vorliegende Plangebiet und können im Rahmen der Änderungsplanung damit entfallen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist erforderlich und kann beispielsweise durch eine vereinfachte Baulandumlegung nach § 80 ff BauGB erfolgen. Alternativ sind auch eine Teilungsvermessung und Eigentumsveränderungen auf Grundlage notarieller Verträge möglich.

II. Belange von Natur und Umwelt

Die im bisherigen Plan enthaltenen Festsetzungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden unverändert übernommen.

Formal ist kein Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe zu erbringen. Die Stadt Lorsch stellt sich aber durch den freiwilligen Ausgleich mit den privaten Nachbargrundstücken gleich, die im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes umfangreichen Ausgleich zu leisten hatten.

Der aktuelle städtische Ausgleich erfolgt freiwillig über das Öko-Konto und aufgrund der geringen Größe durch das Punkteplus im Ausgleichgebiet „Roter Boden“. Eine Darstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich bei der Fläche um ein Grundstück der Stadt Lorsch handelt, das im Rahmen der Eigenverpflichtung entsprechend naturschutzfachlich aufgewertet wird.

III. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 29.10.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ in der Stadt Lorsch gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen hier vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, wurden in der Planung berücksichtigt.

Das Planverfahren wird gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen öffentlichen Auslegung fortgesetzt.

Alle der Stadt bekannten Informationen zum Planbereich wurden in die Abwägungsentscheidung und Beschlussfassung einbezogen.

Die Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 23.11.2009 bis einschließlich 23.12.2009 öffentlich ausgelegt.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 19.11.2009 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 23.12.2009 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen.

Aufgrund der Anregungen und Hinweise der Kreisverwaltung wurden folgende Konkretisierungen in der Planung berücksichtigt:

1. Der Bebauungsplan wurde in der Überschrift als „Einfacher“ Bebauungsplan gekennzeichnet
2. Die Kennzeichnung des vernässungsgefährdeten Bereiches wurde zur Klarstellung auch zeichnerisch in den Änderungsplan übernommen
3. Die „Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen“ wurde konkretisierend zeichnerisch als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt
4. Die Festsetzung A.6. wurde in Absatz 1, Satz 2 wie folgt formuliert: „Es sind ausschließlich autochthone Kiefern zu pflanzen.“
5. Die Festsetzung A.7. wurde in Absatz 2 wie folgt formuliert: „Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“

Der Entwurf der 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ einschließlich Textfestsetzungen und Begründung konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch am 28.01.2010 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.02.2010 rechtskräftig.

Textliche Festsetzungen

(Januar 2010)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich zur 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ überein.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

Im Rahmen der offenen Bauweise erfolgt eine Einschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern (siehe Nutzungsschablone).

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO 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 (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften 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 Fledermausfassadenröhren (geeignet für Zwergfledermäuse) 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 sind ausschließlich autochthone Kiefern zu pflanzen. Bereits vorhandene gesunde Kiefern werden auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet. Abgängige Kiefern sind zu ersetzen.

Bei Neupflanzungen von Gehölzen muss der Anteil heimischer (oder etablierter) Arten und Sorten 50 % oder mehr betragen; zu verwenden sind die Pflanzlisten A (Bäume) und B (Sträucher).

Pflanzliste A:

Pinus sylvestris (Waldkiefer)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Betula pendula (Sand-Birke)
Sorbus torminalis (Elsbeere)	Juglans regia (Walnuss)

Pflanzliste B:

Viburnum opulus (Schneeball)	Rhamnus catharticus (Gewöhnlicher Kreuzdorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

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.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Innerhalb des im Bebauungsplan zeichnerisch bestimmten Bereiches 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.

Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume ist Baumschutz nach DIN 18920 vorzusehen.

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

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

Die Dachform und -neigung wird freigestellt. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatische, 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 Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

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

Innerhalb der mit „Cp“ gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen sind ausschließlich Garagen ohne Seitenwände (Carports) zulässig.

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

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen (im Rahmen der Zulässigkeit nach HBO), wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auch zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern 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. Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Alle Garagenzufahrten und Stellplätze sind zu mindestens 40 % versickerungsfähig zu belassen (z.B. durch Pflasterung nur der Fahrspuren oder Verwendung von Rasengittersteinen oder ähnlichen Befestigungsarten).

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 Brauchwassernutzung 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 Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

C. Hinweise

1. 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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. 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 errichten.

3. Löschwasserversorgung

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

4. 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 Vernichtung 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 er ist zuvor abzuschleppen. 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 vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören 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.

5. 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.

6. Vernässungsgefahr

Der Plangeltungsbereich 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 Grundstückes 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 Schrumpfungen 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.

1. Änderung zum Bebauungsplan 47 Biengartenstraße-Süd-Ost Grünordnerische Festsetzungen

Stadt Lorsch

Magistrat der Stadt Lorsch

Kaiser Wilhelm-Platz 1

64653 Lorsch

Bearbeitet: **naturplan**

An der Eschollmühle 30, 64297 Darmstadt,
Tel. 0 61 51/99 79 89, Fax 0 61 51/27 38 50

e-mail: naturplan@arcor.de

Internet: www.naturplan-darmstadt.de

Bearbeiter:
Dr. Karsten Böger,

Januar 2010

Vers. 4.2.2010

Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Istzustand	3
3	Konflikte.....	3
4	Maßnahmen und grünordnerische Planfestsetzungen.....	4
5	Externer Ausgleich.....	5
6	Quellen.....	6

Anhang 1: Flächen- und Ökopunktbilanz der 1. Änderung zum B-Plan 47

Karte 1: Bestandskarte (Planzustand B-Plan 47) (Maßstab 1: 500)

Karte 2: Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen (Maßstab 1: 500)

1 Einleitung

Der Bebauungsplan 47, Biengartenstraße Süd-Ost soll für den Bereich des etwa 5600 m² großen städtischen Grundstücks 171/6 an der Friedensstraße geändert werden. Mit dieser Änderung soll eine Nachverdichtung der Bebauung gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2007 ermöglicht werden. Die Zahl der Baugrundstücke erhöht sich daher von 6 auf 9 und die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,15 auf 0,22 bzw. 0,25 erhöht.

Die Änderungen sollen nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst alleine das Grundstück 171/6. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans 2007 ist von der bisher möglichen Bebauung noch kein Gebrauch gemacht worden. Das Grundstück entspricht daher heute noch dem Zustand wie er im Jahr 2007, als der Grünordnungsplan für den Bebauungsplan 47 erstellt wurde, anzutreffen war.

Auf großen Teilen des Grundstücks ist noch ein parkartiger Kiefern-Laubholzmischbestand vorhanden. Einheimische Baumarten überwiegen. Während im Oberstand noch die Kiefer dominiert, wächst die Rotbuche bereits in den Oberstand hinein.

Die Kiefern markierten im Ortsbild den Randdünenzug zur Weschnitzniederung und begleiteten eine lockere, teilweise villenartige Einfamilienhausbebauung. Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung wird weniger stark durch Kiefern geprägt. Nach Norden stößt das baumgeprägte Gebiet des B-Plans an dichtere Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Friedensstraße.

2 Istzustand

Als Ist-Zustand ist der Zustand des gültigen Bebauungsplanes nach Ausnutzung der danach möglichen Bebauung anzusehen. Dort sind sechs Bauplätze und eine Stichstraße vorgesehen. Die Grundstücksausnutzung ist nach dem noch gültigen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von 0,15 gering, um den Charakter der aufgelockerten Bebauung mit Baumbestand zu erhalten.

3 Konflikte

Die geplante Änderung führt zu einem höheren Verlust an Altbäumen und einem zusätzlichen Flächenverlust infolge der Erhöhung der GRZ. Die Zahl der Stellplätze bzw. Garagen oder Carports erhöhen sich durch die Nachverdichtung. Der Baumbestand des Grundstücks könnte derzeit noch Teillebensraum von Grünspecht und Zwergfledermaus sein (s. Grünordnungsplan von 2007). In einem artenschutzrechtlichen Gutachten für eine Teilfläche des B-Plangebietes vom Februar 2007 zu einem Antrag auf Befreiung nach § 62 BNatSchG nach

der damals noch gültigen Artenschutzregelung wurden Verbotstatbestände für diese Arten nach § 42 BNatSchG a. F. ausgeschlossen. Die damalige fachliche Betrachtung kann für die jetzt in Rede stehende Fläche der Bebauungsplanänderung übernommen werden. Die Verdichtung hat auch nicht zu Folge, dass die Verbotstatbestände (Störungsverbot) des neuen § 42 BNatSchG erfüllt sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Grünspecht nach dem artenschutzrechtlichen Leitfaden des Landes Hessen (2009) eine Vogelart ist, die sich in einem hessenweit guten Erhaltungszustand befindet (vereinfachte Prüfung). Auch die Zwergfledermaus befindet sich nach dem artenschutzrechtlichen Leitfaden landes- und deutschlandweit in einem guten Erhaltungszustand.

4 Maßnahmen und grünordnerische Planfestsetzungen

Aus den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen des Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 47 und aus den Festsetzungen des B-Plans ergibt sich das Ziel, die Nachverdichtung so behutsam und landschaftsschonend wie möglich zu gestalten.

Dazu zählt vor allem auch die Erhaltung von altem Baumbestand auf dem parkartigen Gelände. Die Erhaltung des lockeren, ortstypischen Kieferschirms im Wohngebiet wird erschwert durch das auffällige Kiefernsterben. Trotz dieser Unwägbarkeiten soll die Kiefer bei Neupflanzungen von Bäumen weiterhin eine wesentliche Rolle spielen. Aber auch andere heimische Laubbäume, die schon jetzt auf dem Plangrundstück einen großen Anteil ausmachen, sind zu verwenden. Die im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen und die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft bleiben weitgehend bestehen, einige weitere sollen die zusätzliche Flächeninanspruchnahme minimieren.

Folgende Maßnahmen und Handlungen sind insgesamt zur Eingriffsminimierung vorzusehen:

- Erhaltung eines 250 m² großen Altbaumbestands an der Westseite des Geltungsbereichs der 1. B-Planänderung (Festsetzung nach § 9Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von weiteren sechs Altbäumen auf Grundstück 171/6 durch Festsetzung im Bebauungsplan
- auf allen Baugrundstücken, auf denen keine Erhaltung von Altbäumen festgesetzt ist: je angefangene 250 m² Baugrundstückfläche Pflanzung einer heimischen Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)
- alle Garagenzufahrten/Stellplätze sind zu 40% versickerungsfähig zu belassen (z.B. durch Pflasterung nur der Fahrspuren oder Verwendung von Rasengittersteinen oder ähnlichen Befestigungsarten), anfallendes Niederschlagswasser ist auf seitlichen Grünflächen zu versickern oder in Zisternen abzuleiten und zu nutzen

- Pflanzbindungen: der im Plangebiet vorhandene Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen und in die private Gartengestaltung einzubinden; bei Neupflanzungen von Gehölzen muss der Anteil heimischer (oder etablierter) Arten und Sorten 50 % oder mehr betragen; zu verwenden sind die Pflanzlisten A (Bäume) und B (Sträucher):

Pflanzliste A: Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Juglans regia (Walnuss)

Pflanzliste B: Viburnum opulus (Schneeball)
Rhamnus catharticus (Gewöhnlicher Kreuzdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

- Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume ist Baumschutz nach DIN 18920 vorzusehen
- Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- es wird den Bauherren empfohlen, selbstreinigende, fest einbaubare Fledermausfassadenröhren (geeignet für Zwergfledermaus) an den neu zu bauenden Häusern anzubringen

5 Externer Ausgleich

Der durch die Planänderung bedingte zusätzliche Eingriff in Grünflächen wird hier mit Hilfe der hessischen Kompensationsverordnung bestimmt. Dabei wird als neu hinzu kommender Flächenverlust, diejenige Fläche gewertet, die jetzt durch die höhere Ausnutzbarkeit der Fläche maximal gegenüber dem bestehenden B-Plan als überbaubare Fläche hinzu kommen kann. Dabei ist von der GRZ und den nach BauNVO zusätzlichen Nebenanlagen (50 % der GRZ) auszugehen. Dieser Mehrbedarf ist in der beigefügten Tabelle (Anlage 1) ermittelt.

Umgerechnet in Biotopwertpunkte ergibt sich ein zusätzliches Defizit von etwa 6.840 Punkten, das entspricht beispielsweise etwa der Pflanzung von 40 einheimischen Einzelbäumen (bei Annahme einer Kronentraufe von 5 m² nach drei Jahren).

Dieser Ausgleich ist aufgrund seiner geringen Größe am sinnvollsten durch das Punkteplus im Ausgleichgebiet Roter Boden zu realisieren. Hier ist eine entsprechend große Fläche vom Ökokonto abzubuchen.

6 Quellen

- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG (1995): Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 1995
- MAGISTRAT DER STADT LORSCH (2002): Entwurf Landschaftsplan Lorsch (Stand Dez. 2002). Bearbeiter: Eilig Ingenieure GmbH. 114 Seiten und 16 Pläne.
- MAGISTRAT DER STADT LORSCH (2007): Einfacher Bebauungsplan Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ Lorsch Bearbeiter: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft .
- MAGISTRAT DER STADT LORSCH (2006): Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Biengartenstraße Süd-Ost“ Lorsch (Stand Nov. 2007). Bearbeiter: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft .



Legende

Planzustand Biotoptypen KV Hessen

- 11.221 Arten- und strukturarme Hausgärten, strukturarme Grünanlagen im öffentlichen Raum
- 11.231 Waldsiedlung/Villensiedlung mit Großbaumbestand
- 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
- 10.710 Überbaute Flächen/ Dachflächen (Garagen/ Carports)

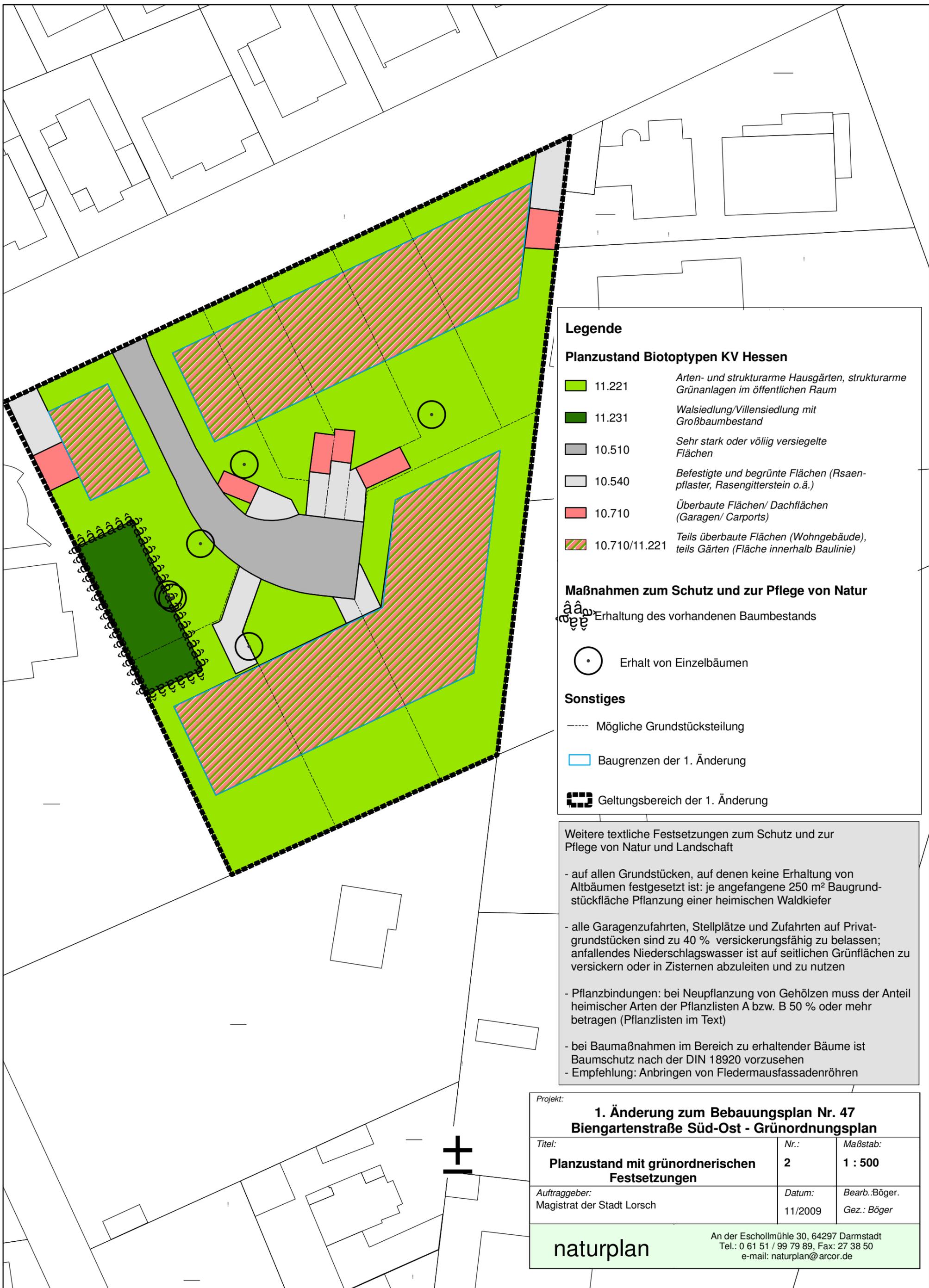
Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur

Erhaltung des vorhandenen Baumbestands

Erhaltung von Einzelbäumen

- Waldkiefer
- Geltungsbereich der 1. Änderung
- Baugrenze

Projekt:		
1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 47 Biengartenstraße Süd-Ost - Grünordnungsplan		
Titel:	Nr.:	Maßstab:
Bestand = Istzustand rechtsgültiger Bebauungsplan 47	1	1 : 500
Auftraggeber:	Datum:	Bearb.: Böger.
Magistrat der Stadt Lorsch	11/2009	Gez.: Böger
naturplan		
An der Eschollmühle 30, 64297 Darmstadt Tel.: 0 61 51 / 99 79 89, Fax: 27 38 50 e-mail: naturplan@arcor.de		



Legende

Planzustand Biotoptypen KV Hessen

- 11.221 Arten- und strukturarme Hausgärten, strukturarme Grünanlagen im öffentlichen Raum
- 11.231 Walsiedlung/Villensiedlung mit Großbaumbestand
- 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
- 10.540 Befestigte und begrünte Flächen (Rsaenpflaster, Rasengitterstein o.ä.)
- 10.710 Überbaute Flächen/ Dachflächen (Garagen/ Carports)
- 10.710/11.221 Teils überbaute Flächen (Wohngebäude), teils Gärten (Fläche innerhalb Baulinie)

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur

- Erhaltung des vorhandenen Baumbestands
- Erhalt von Einzelbäumen

Sonstiges

- Mögliche Grundstücksteilung
- Baugrenzen der 1. Änderung
- Geltungsbereich der 1. Änderung

Weitere textliche Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

- auf allen Grundstücken, auf denen keine Erhaltung von Altbäumen festgesetzt ist: je angefangene 250 m² Baugrundstückfläche Pflanzung einer heimischen Waldkiefer
- alle Garagenzufahrten, Stellplätze und Zufahrten auf Privatgrundstücken sind zu 40 % versickerungsfähig zu belassen; anfallendes Niederschlagswasser ist auf seitlichen Grünflächen zu versickern oder in Zisternen abzuleiten und zu nutzen
- Pflanzbindungen: bei Neupflanzung von Gehölzen muss der Anteil heimischer Arten der Pflanzlisten A bzw. B 50 % oder mehr betragen (Pflanzlisten im Text)
- bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume ist Baumschutz nach der DIN 18920 vorzusehen
- Empfehlung: Anbringen von Fledermausfassadenröhren

Projekt:		
1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 47 Biengartenstraße Süd-Ost - Grünordnungsplan		
Titel:	Nr.:	Maßstab:
Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen	2	1 : 500
Auftraggeber:	Datum:	Bearb.:Böger.
Magistrat der Stadt Lorsch	11/2009	Gez.: Böger
naturplan		
An der Eschollmühle 30, 64297 Darmstadt Tel.: 0 61 51 / 99 79 89, Fax: 27 38 50 e-mail: naturplan@arcor.de		