

Textliche Festsetzungen

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. Ausnahmeweise 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, selbsttreibende 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:

Table with 2 columns: Tree species (e.g., Pinus sylvestris, Quercus robur) and their common names (e.g., Waldkiefer, Stiel-Eiche).

Pflanzliste B:

Table with 2 columns: Shrub species (e.g., Viburnum opulus, Rhamnus catharticus) and their common names (e.g., Schneeball, Gewöhnlicher Kreuzdorn).

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 Pflegeschnitte 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 Dachendeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dachendeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformale, 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 umpflanzen 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 mindestens 40 % teilverseigt (Kiesflächen, Rasenfugensteine etc.) herzustellen.

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

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

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprünge (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.

2. 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.

3. 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 Versorgungssträger 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 überschreiten.

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 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 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 Umweltsorge 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 sollen 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 Plangebietsbereich 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 einseharen 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 Schrumptungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftigen zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerwänden 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

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

Für folgendes Flurstück: Gemarkung Lorsch, Flur 13, Flurstück Nr. 171/6

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Table with columns: Kennbuchstabe, Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Traufwandhöhe, Firsthöhe), Bauweise, Dachform, Dachneigung.

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



LEGENDE: Festsetzungen auf Grundlage des BauGB i.V.m. der BauNVO. Includes sections for Verkehrsflächen, Planungen, Nutzungssregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, Sonstige Planzeichen, and Nachrichtliche Darstellung.

PLANVERFAHREN: Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden, Rechtskräftigkeit, and Rechtgrundlagen.

Stadt Lorsch: 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 "Biengartenstraße Süd-Ost". Includes map, scale, date, and contact information for Schweiger + Scholz.