

TEXTFESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Hirschstraße 55“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den westlichen Teil des Geltungsbereich wird „WA - Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Für den östlichen Teil des Geltungsbereich wird „MI - Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Die überbaubare Fläche (Baufenster) ist gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Es gilt die offene Bauweise und es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Dachform ist als Sattel- oder Pultdach mit einer Neigung von mind. 15 Grad auszuführen.

Im Mischgebiet ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt. Die maximale GRZ liegt bei 0,4; die maximale GFZ bei 1,0. Die Traufwandhöhe darf 9,00m nicht überschreiten und die Firsthöhe darf nicht größer als 13,00m sein.

Im Wohngebiet ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt. Die maximale GRZ liegt bei 0,4; die maximale GFZ bei 0,8. Die Traufwandhöhe darf 6,50m nicht überschreiten und die Firsthöhe darf nicht größer als 10,50m sein.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

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

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

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) sind im Plangeltungsbereich nicht zulässig.

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

- Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze und Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden.
- Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer oder kleiner Baum gemäß der unten genannten Liste anzupflanzen.
- Für die Bepflanzung der Gartenbereiche werden folgende Arten empfohlen:

Laubbäume, große-mittelgroße

große

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Eiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Linde	(Tilia platyphyllos)
Buche	(Fagus silvatica)		

mittelgroße

Feldahorn	(Acer campestre)	Vogelbeere	(Sorbus aria)
Mehlbeere	(Sorbus aria)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Speierling	(Sorbus domestica)	Walnuß	(Juglans regia)

Laubbäume, kleine

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)	Kätzchen Weide (Salix caprea mas)
Zierkirschen (Prunus i.S.)	Magnolien (Magnolia i.S.)
Zieräpfel (Malus i.S.)	Maulbeerbaum (Morus alba, Morus nigra)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Flieder (Syringa vulgaris i.S.)	

einheimische Sträucher

Acer campestre (Feldahorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus spinosa (Schlehe), Cornus mas, (Kornelkirsche), Strauchrosen i.S., Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Holunder), Crataegus monogyna (Weißdorn), Viburnum opulus (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).

Sträucher, 150-250 cm

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hibiscus, Kolkwitzia, Liguster (Ligustrum i.S.), Heckenkirsche (Lonicera i.S.), Magnolien (Magnolia i.S.), Zierapfel (Malus i.S.), Hundsrose (Rosa canina), blaue Hecht-Rose (Rosa glauca), Zaun-Rose (Rosa rubiginosa), Strauchrosen (Sorten), Öhrchen-Weide (Salix aurita), Holunder (Sambucus nigra), Flieder (Syringa i.S.), Schneeball (Viburnum opulus), Eiben (Taxus i.S.)

Sträucher, 60-150 cm

Buxbaum (Buxus semp. i.S.), Bartblume (Caryopteris clandonensis), Scheinquitte (Chaenomeles), Hortensien (Hydrangea i.S.), Liguster (Ligustrum vulg. 'Lodense'), Heckenkirsche (Lonicera i.S.), Garten-Jasmin (Philadelphus), Fingerstrauch (Potentilla), Bibernelle (Rosa pimpinellifolia), Apfelrose (Rosa villosa), Strauchrosen, Gelbe Stein-Weide (Salix balsamifera mas), Kugel-Weide (Salix purpurea nana), Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia), Weigelie (Weigela i.S.), Eiben (Taxus i.S.), Beeren-Sträucher

geschnittene Hecken

geschnittene Hecken: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata), Hartriegel (Cornus sanguinea), Buxbaum (Buxus sempervirens), Rosa rubiginosa

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelier (Lonicera caprifolium), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Clematis (Sorten), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus), Kletterrosen, Efeu (Hedera helix)

- Die Pflanzabstände zur Nachbargrenze gemäß Hessischem Nachbarrecht sind einzuhalten.

6. Bauliche und Technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 (1) BauGB zum Schutz vor äußeren Einwirkungen gemäß § 9 (5) 1 + 3 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von einem stark schwankenden Grundwasserspiegel gekennzeichnet und durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Dieser Bereich ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Zur Planung der Gebäude wird empfohlen, durch Bodengutachten sowie Einholung von Grundwasserdaten (Referenzmessstellen) der zuständigen Fachbehörden die maximal zu erwartenden Grundwasserhöhen festzustellen.

Es wird weiterhin nahegelegt, Gebäudeteile unterhalb des höchstanzunehmenden Grundwasserstandes durch geeignete Maßnahmen vor Vernässungsschäden zu sichern. Beim Bau eines Kellers wird die Ausführung einer "weißen Wanne" empfohlen. Auf die einschlägigen Normen insbesondere zur Ausbildung von Fugen und Anschlüssen wird hingewiesen.

Entschädigungsansprüche durch Grundwasserspiegelanhebungen im Rahmen des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried können nicht geltend gemacht werden.

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 Hauptdachflächen sind als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad a. T. auszubilden. Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

Es ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote, braune, graue und schwarze Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.

Für geneigte Dachflächen sind nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel (Ton), Faserzementplatten und Betondachsteine zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Dachneigungen werden nicht exakt vorgegeben, sondern sind per Festsetzung innerhalb eines in der Nutzungsschablone angegebenen Bereiches zu wählen. Die Dachmaterialien sind als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu wählen.

Dachaufbauten sind zulässig, so dass eine aufgelockerte Dachlandschaft entstehen kann. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen. Die Zahl und Größe der Dachaufbauten wird durch Festsetzung begrenzt. Diese dürfen die max. Breite von 3,00m nicht überschreiten. Wird in einer Dachfläche jeweils nur ein Dachaufbau geplant, so ist eine Dachaufbaubreite bis max. 5,00m zulässig.

Zwischen Dachaufbau und Ortgang muß mind. ein Abstand von 1,25m eingehalten werden. Werden Dachaufbauten in einer Dachfläche aneinandergereiht, ist mind. die Dachaufbaubreite als Abstand untereinander einzuhalten.

Ein Abstand von mind. 0,50m ist zwischen First des Dachaufbaus und First des Hauptdaches einzuhalten.

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

Bauliche Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Sie sind mindestens einseitig (zum öffentlichen Raum hin) mit Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Flächen zwischen den Grundstückseinfriedungen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

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

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Um Trinkwasser einzusparen, ist 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. Der Überlauf der Zisternen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen; eine Versickerung kann zwischengeschaltet werden.

Die Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Diese Festsetzung schließt eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

C Hinweise

1. 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.

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 HD SchG 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. Grundwasserverhältnisse

Innerhalb des Planungsgebietes ist mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Langjährige Messungen innerhalb der letzten 40 Jahre zeigen Grundwasser-Höchststände von über 92,3 m NN (1960er Jahre). Seit Anfang der 70er Jahre fielen die Grundwasserstände kontinuierlich bis zu einem Tiefstand von ca. 89,5 m NN (im Jahr 1993). Derzeit liegen die gemessenen Werte bei 91,6 m NN (25.10.2004). Es wird auf die bei der Stadt Lorsch vorliegenden Bemessungsgrundwasserstände hingewiesen.

Daher werden objektbezogene Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen empfohlen, um bei Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gegen steigendes und fallendes Grundwasser bestimmen zu können. Schadensersatzansprüche bei Vernässungs-, Setzungs- oder sonstigen Schäden infolge schwankender Grundwasserstände können gegen die Stadt Lorsch, den Planverfasser oder die für wasserwirtschaftliche Belange zuständigen Behörden nicht geltend gemacht werden.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. 41.5), zu informieren.