



# Stadt Lorsch

## Bebauungsplan Nr. 56 "Lagerhausstraße West"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Lorsch, Flur 3, Flurstücke Nr. 66 (teilweise), Nr. 70 (teilweise), Nr. 151 (teilweise) und Nr. 155/2 (teilweise)

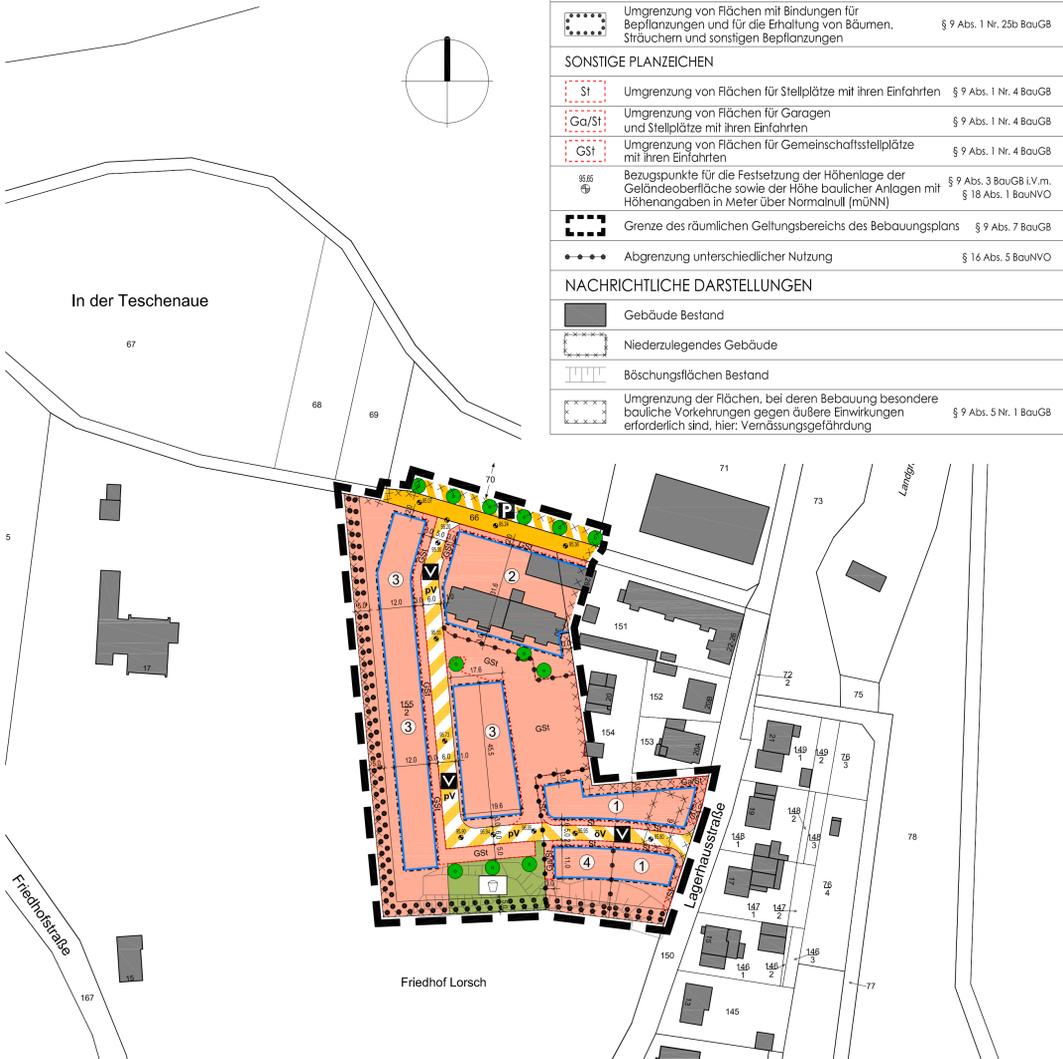
### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

| Kennziffer | Art der baulichen Nutzung              | Maß der baulichen Nutzung |     |                        |   |   | Bauweise                 | Dachform Dachneigung                  | Baurechtliche Festsetzungen |
|------------|--|---------------------------|-----|------------------------|---|---|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
|            |  | GRZ                       | GFZ | Zahl der Vollgeschosse | Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup> | Firsthöhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup> |                          |                                       |                             |
| 1          | WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) | 0,4                       | 0,8 | II                     | 6,50  | 11,00   | offen                    | Sattel-, Waln- und Pultdach 10° - 45° |                             |
| 2          | WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) | 0,4                       | 1,2 | III                    | 11,00   | 14,00   | offen                    | Sattel-, Pult- und Flachdach max. 40° |                             |
| 3          | WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) | 0,4                       | 1,2 | III                    | 11,00   | 11,00   | abweichend <sup>2)</sup> | Sattel-, Pult- und Flachdach max. 40° |                             |
| 4          | WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) | 0,4                       | 1,2 | III                    | 11,00   | 14,00   | offen                    | Sattel-, Pult- und Flachdach max. 40° |                             |

<sup>1)</sup> Siehe Punkt A.2.1 der textlichen Festsetzungen.

<sup>2)</sup> Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die Länge der Hausformen höchstens 20 m betragen darf.



### LEGENDE

#### FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

##### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**B** Bougrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

##### VERKEHRSLÄCHEN

**Ö** Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**VP** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Privater verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### GRÜNFLÄCHEN

**G** Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

##### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

**A** Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**B** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**S** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**Ga/S** Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**GSt** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**Bz** Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN) § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

**•••••** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

##### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

**■** Gebäude Bestand

**□** Niederzulegendes Gebäude

**▨** Böschungsfächen Bestand

**□** Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

### Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Lagerhausstraße West“ in Lorsch. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

###### 1.1. Allgemeines Wohngebiet = WA (§ 4 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. In den mit den Kennziffern „2“ und „3“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

###### 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Traufwandhöhe bzw. Firsthöhe entsprechend der Einträge in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufwandhöhe entspricht der Höhe zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Dachhaut als oberem Bezugspunkt.

Bei baulichen Anlagen mit Pultdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Firsthöhe als maximal zulässige Höhe der höheren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika) und die festgesetzte maximale Traufwandhöhe als maximal zulässige Höhe der niedrigeren Außenwandseite (einschließlich eventueller Attika).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Traufwandhöhe als maximal zulässige Höhe der Außenwandhöhe (einschließlich eventueller Attika).

Die entsprechend festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als öffentlicher bzw. privater verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Höhenlage, gemessen in der straßenseitigen Gebäudemitte, lotrecht auf die Achse der festgesetzten Bezugspunkte (fiktive Verbindungslinie in der Straßenachse). Höhen zwischen den angegebenen Höhenpunkten sind durch Interpolation zu ermitteln. Bei baulichen Anlagen, an denen der untere Bezugspunkt nicht eindeutig ermittelt werden kann (z.B. bei baulichen Anlagen an Straßenkreuzungen), ist die der baulichen Anlage nächstliegende Höhenachse der Bezugspunkte maßgebend.

##### 3. Sonstige Festsetzungen

###### 3.1. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend zugeordneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und/oder Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Einfahrten festzusetzen.

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze können im Rahmen der Bestimmungen in § 6 BGO als Ausnahme auch außerhalb der vorgeordneten Flächen zugelassen werden.

Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb der entlang der Westseite der Lagerhausstraße zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ nur bis zu einer maximalen Breite an der Straßenfront in Summe von 7,50 m je Grundstück zulässig.

###### 3.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit der Kennziffer „3“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

###### 3.3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV einzuhalten. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

| Lärmpegelbereich | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>ext,red</sub> des Außenbauteiles in dB |                           |
|------------------|--|---------------------------|
|                  | Aufenthaltsräume in Wohnungen  | Büro Räume* und Ähnliches |
| IV               | 40   | 35                        |

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern gelten um 5 dB erhöhte resultierende Schalldämm-Maße.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

An Fassaden, an denen nachts 50 dB(A) überschritten werden, sind gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren fachlich nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

##### 4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

###### 4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rodungsmaßnahmen und Gebäudeabriss sind nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. und somit außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig.

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Feldermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Tiere im geschützten Bereich angetroffen, ist eine geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden können auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht fliegenden Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig.

Pkw-Stellplätze und Erschließungsflächen sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittputzplaster, Rasengittersteine, Rasengitterplaster) oder seitlich in Grünflächen zu versickern. Eine wasserundurchlässige Flächenbefestigung von Pkw-Stellplätzen und Erschließungsflächen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwassererschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen, Stellplätzen und Erschließungsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist. Hierbei sind die erforderlichen Nachweise gemäß DWA-M 153 und DWA-A 138 zu führen. Die Sohle der Versickerungsanlage darf nicht tiefer liegen als 93,5 müNN, um einen Mindestgrundwasserabstand von einem Meter zu gewährleisten.

CEF-Maßnahme: Zur Verbesserung der Habitatbedingungen für höhlenbrütende Vogelarten ist die Anlage von 10 Nisthilfen im näheren Umfeld vorzunehmen.

###### 4.2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Auf den Baumrindungen ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Bestands-Bäume sowie die zeichnerisch als anzupflanzenden festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

| Artenliste Bäume:                      |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Feldahorn (Acer campestre)             | Spitzahorn (Acer platanoides)     |
| Hainbuche (Carpinus betulus)           | Rot-Dorn (Crataegus laevigata)    |
| Zieräpfel (Malus l.s.)                 | Magnolien (Magnolia l.s.)         |
| Maulbeerbäum (Morus alba, Morus nigra) | Kiefer (Pinus sylvestris)         |
| Vogelkirsche (Prunus avium)            | Zwetschge (Prunus domestica)      |
| Zierkirschen (Prunus l.s.)             | Stadtbirne (Pyrus calleriana)     |
| Kätzchen Weide (Salix caprea mas)      | Mehlbeere (Sorbus arsa)           |
| Vogelbeere (Sorbus aucuparia)          | Speierling (Sorbus domestica)     |
| Winter-Linde (Tilia cordata)           | Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) |
| Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)       |                                   |

Die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgäbe Bäume sind durch Neupflanzungen mit Bäumen aus oben stehender Liste (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu ersetzen.

##### 5. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO)

Als neue Höhe der Geländeoberfläche im Sinne der HBO wird die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als öffentlicher bzw. privater verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist analog zur Festsetzung A.2.1. Abs. 5 zu ermitteln.

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

##### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Für Carports und Garagen sind neben den in der Nutzungsschablone angegebenen Dachformen in allen Teilbereichen auch Flachdächer zulässig.

Bei geneigten Dächern sind matte, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Zudem sind auch begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachaufbauten dürfen nicht breiter als 3,0 m sein. Der Anschluss der Giebeln an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,6 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,0 m Abstand zum Ortsgang aufweisen.

##### 2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhäusen, zu umplanzen und mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehteln, Rankgitter) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

##### 3. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedungen sind Metallgitter-, Stabgitter- und Holzzäune bis maximal 1,2 m Höhe sowie Hecken aus Sträuchern der nachfolgenden Artenliste ohne Höhenbegrenzung zulässig. Als Straßenbegleitgrün an Kreuzungspunkten und in unmittelbarer Umgebung von Haltestellen sind niedrig wachsende Sträucher bis 0,80 m Höhe zulässig. Die Freiflächen des Planaltgebietes mit Kennziffer 3 sind insgesamt aus dem Bereich der Verkehrsflächen gut einsehbar zu gestalten.

| Artenliste Sträucher:         |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Buxbaum (Buxus sempervirens)  | Hainbuche (Carpinus betulus) |
| Hartriegel (Cornus sanguinea) | Weißdorn (Crataegus)         |
| Liguster (Ligustrum vulgare)  | Wein-Rose (Rosa rubiginosa)  |

Mauern und Wände sind, mit Ausnahme von Gabionen und Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, unzulässig.

Die Pflanzung von Koniferen als Einfriedung ist nicht zulässig.

Sichtschutzwände zwischen den privaten Grundstücken sind maximal bis 2,5 m vorspringend vor das Gebäude sowie maximal bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

##### C. Hinweise und Empfehlungen

###### 1. Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird jedoch 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

###### 2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswuchslingen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumplanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzende Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich sind in den bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

###### 4. Wasserwirtschaftliche Belange und Grundwassererschutzes

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Rheintal“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind ggf. schwankende Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vermässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Eine entsprechende Boden-erkundung auch zu den Grundwasserständen wird empfohlen.

Es wird empfohlen, die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen baulicher oder betrieblicher Vorhaben bereits in einer frühen Planungsphase mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen (Bestands- und Entwässerungspläne, Nachweise gemäß DWA-M 153 und DWA-A 138 etc.).

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher bzw. schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

##### 5. Bodenverunreinigungen

Aufgrund im Vorfeld vermuteter Bodenverunreinigungen wurde seitens der Stadt Lorsch eine diesbezügliche Überprüfung der Flächen durch eine Fachfirma beauftragt und durchgeführt. Bis zur Neubaubearbeitung der Flächen werden die angeordneten partiellen Verunreinigungen durch Bauschutt etc. entfernt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

##### 6. Bodenschutz/Baugrund

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 BBodSchG, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) auszuheben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbetarber Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Unbrauchbar und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAiBodSchG) wird hingewiesen. Die DIN 18300 ist zwingend einzuhalten.

Sofem Geländeauffüllung oder Bodenaustausch mit externem Material vorgesehen sind gilt: Im Grundwassererschutzbereich darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. der LAGA TR Boden unterschreitet.

Oberhalb 93,50 müNN im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0\* der LAGA TR Boden unterschreitet.

Oberhalb 93,50 müNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggf. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.

In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht aus-schließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.

Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Zur Vorbereitung baulicher Maßnahmen wird eine objektbezogene Baugrunderkundung empfohlen. Orientierende Informationen können ggf. bereits aus den bei der Stadtverwaltung einsehbaren Bodengutachten gewonnen werden.

##### 7. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Es wird empfohlen, regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Für die Nutzung von Erdwärme ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Die Bohrtiefe für Geothermie-Bohrungen ist auf 46 m unter Geländeoberkante begrenzt. Hinsichtlich der Erdwärmnutzung (Geothermie) wird darauf hingewiesen, dass Lorsch diesbezüglich in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet liegt. Inwieweit eine Nutzung von Erdwärme im Einzelnen möglich bzw. erlaubnisfähig ist, muss daher ggf. über ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen werden.

##### 8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Z. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneichense). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Beschädigungen oder zu zerstören. Bei Zweifelsfragen drohen die Büchel- und Strafvorschriften (z.Z. §§ 69 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauerschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Bedänge durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z