BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "IM DAUBHART II"

E TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), die Planzeichenverordnung (PlanzV), die Hessische Bauordnung (HBO) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung herangezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bezugnahme auf außerstadtrechtliche Regelungen, wie z. B. DIN-Normen, diese nachfolgend nach Inhalt und Datum benannt werden. Es werden folgende DIN-Normen verwendet:
DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial", Mai 1998
DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten", Juni 2018
DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Juli 2014
Alle DIN-Normen sind über den Beuth-Verlag, Berlin (als Trostesgesellschaft das Deutschen Instituts für Normung e.V.) zu beziehen.
Die Regelungen können bei der Stadtverwaltung der Stadt Lorsch, Stadthaus, 2. OG (Bau- und Umwelttamt), Zimmer 203-207, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 64653 Lorsch eingesehen werden.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 61 „Im Daubhart II" in Lorsch zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planunsgsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

1.1 Für den Bereich der **Kernzpiffer 1:**
Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen, hier das Einrichten von Verkaufsflächen in Betrieben, nur zulässig, sofern dies der Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe dient, und wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.
Zudem wird die zulässige Nutzung auf nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten „Lorscher Sortimentsliste 2015" eingeschränkt (§1 (9) BauNVO).

Lorscher Sortimentsliste 2015 („Lorscher Liste")

nicht zentrenrelevante Sortimente:
- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel
- Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Elektrogroß/Haushaltsgeräte (nur weiße Ware)
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Matratzen, Bettwaren
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bodenrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Gitter, Rolläden, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Sportgroßgeräte wie Surfboards, Campingartikel, Angelbedarf, Golfbedarf,
- Kfz- / Motorradzubehör

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen Gewerbebetrieb (in Form von Prostitutionsbetrieben aller Art), Lagerhäuser und Lagerplätze (Ziffer 1), Geschäftsgebäude (Ziffer 2), Tankstellen (Ziffer 3), Anlagen für sportliche Zwecke (Ziffer 4) nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Ziffer 1), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Ziffer 2) und Vergnügungsstätten (Ziffer 3) nicht zulässig.
Gemäß § 1 (9) BauNVO sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen Gewerbebetriebe (in Form von Fremdverbeanlagen (Ziffer 1) nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ gemäß § 16 (2) 1, und § 19 BauNVO sowie die BMZ gemäß § 16 (2) 2 und § 21 BauNVO festgesetzt.
Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) 4, und § 18 (1) BauNVO wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) sowie der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) mit einer in den Nutzungsschablone angegebenen Werten festgesetzt.
Die angegebene Bezugshöhe (+/-0,00 m) ist die NN-Höhe des eingetragenen Messpunktes (Kanaldeckel KD) mit 95,14 m ÜNN.
Die Angabe in Meter für die Traufwandhöhe bezeht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberkante der Tragkonstruktion der Dachfläche. Bei Flachdächern ist die Traufwandhöhe durch die Oberkante der Tragkonstruktion des Flachdaches bzw. der Oberkante der Attika des Flachdaches fixiert.

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

In Kennziffer 1 ist die Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO als eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist offene Bauweise mit mehr als 50 m Baukörperlänge zulässig.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

4. **Mindestgröße der Baugrundstücke** gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Für Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 3000 m² festgesetzt.

5. **Flächen für Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen** gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 BauNVO

Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Areal sind gemäß § 23 (5) BauNVO offene Stellplätze zudem in den Bereichen westlich und nördlich des Baufeldes zulässig. Ausgenommen sind nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. **Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind gemäß § 9 (1) 11 BauGB mittels Planzeichen festgesetzt, der Bereich der gepflanten Erschließung (Zufahrt) ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

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

8. **Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1 a) BauGB

Bäuecichtung
Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Behandlung des anfallenden Wassers
Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass anfallendes Wasser auf dem Grundstück versickert. Ausnahmsweise können Flächen wasserundurchlässig befestigt und das hier anfallende Oberflächenwasser, nach den Regeln der Technik entsprechender Vorbehandlung, in den Entwässerungskanal eingeleitet werden.
Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Das Material für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann. Für die Versickerung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Lorsch ist zu beachten.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Vermeidung von erschütterungsintensiven Arbeiten, ggf. Beweissicherung an bestehenden Gebäuden im Umfeld.
Für Baustellenerrichtungsflächen und Lagerplätze dürfen ausschließlich solche Bereiche oder Flächen genutzt werden, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden. Andere Flächen, insbesondere die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, sind dafür nicht zu verwenden.
Vermeidung des Verlustes und der erheblichen Störung von europäischen Brutvögeln und Fledermäusen durch Baufeldräumung in der Periode außerhalb der Brutzeit (keine Rodungsarbeiten zwischen 01. März und 30. September).
Zum Schutz und zum Erhalt sämtlicher Vegetationsbestände außerhalb des Geltungsbereiches,sind während der Bauphase entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Stand Juli 2014, und RAS-LP 4 zu ergreifen. Dies gilt insbesondere für die (e)Bich des Geltungsbereiches beflindlichen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (06.480 Sonstige Magerrasen) und den straßenbegleitenden Gehölzbestand (02.600 Hecken/Gebüschpflanzungen).

Ausgleichsmaßnahmen
Zum vollständigen Ausgleich des geplanten Eingriffs wird eine externe Ausgleichsfläche aus dem Maßnahmenpool des Ökokontos der Stadt Lorsch ausgewiesen und als Teilgutthungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 9.178 qm befindet sich im Bereich der Gemarkung Lorsch Flur 25, Flurstück 11+13.

9. **Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Entlang der Straße „L3111" ist eine Baumreihe gemäß Planeintrag anzulegen, an den festgesetzten Standorten ist jeweils ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten, von den Standorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden.
Auf den erforderlichen Schutz von Versorgungsleitungen wird hingewiesen.

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen, innerhalb der Baugebietsfläche ist je Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) sowie der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) mit einer in den Mindestabstand von 10 cm oder durch geeignete Durchlässe ein ungehinderter Wechsel von Kleinsäugern gewährleistet werden kann.
Die Artenauswahl für alle Pflanzungen ist entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten zu treffen.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens einreihig einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten. Weiterhin ist die Fläche mit einer extensiven Rasensaaat zu entwickeln. Die Ansaat ist durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzlisten

Liste 1: Bäume, Wuchsklasse I (Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Quercus robur (Fakejas)	Stieleiche
Castanea sativa	Ess-Kastanie	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Ulmus minor	Feld-Ulme

Liste 2: Bäume, Wuchsklasse II. Baumarten (Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm)

alle regionale Obstbaumarten, hier insbesondere heimische Lokalsorten (z.B. Spätzwetsche, Metzgerle, Gestreifter Mataphl, Ausbacher Rote, Kloppenheimer Streifling, Gackapfel, Dizels Rosenapfel, Köder Edelapfel, Heuchelheimer Schmeckapfel), Wildobstsorten (z.B. Wildapfel, Wildbirne, Edelebereische, Speierling, Elsbeere) und Steinobstbäume (z.B. Apfelkirsche, Vogelkirsche, Zwetsche, Haferpflaume). Empfehlungen für die Pflanzung von Streuobstbäumen wird die Verwendung aller hessischer Lokalsorten empfohlen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Alnus incana	Grau-Erle	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Stielen-Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ilex aquifolium		Salix caprea	Salweide

Liste 3: Sträucher (2 x verpflanzter Strauch, mindestens 4 Triebe, mindestens 60 - 100 cm, Pflanzabstand maximal 1,5 m)

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Berberitze	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Rosa Arvensis	Kriechrose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

10. **Zuordnungsfestsetzung** gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB

Die gemäß § 1a (3) BauGB notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den nicht für gewerbliche Zwecke genutzten Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden, werden sämtlichen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken als Sammelmaßnahmbaum gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.
Die Umsetzung der Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird von der Stadt Lorsch festgesetzt und vorgenommen.
Im Zuge der Baumaßnahme werden entlang der Straße L3111 eine Baumreihe sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Pflanzung von mindestens einer einreihigen, einheimischen und standortgerechten Hecke errichtet. Zudem ist im Zuge der Baumaßnahme je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu ernichten. Da diese Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend sind, um den gesamten Kompensationsbedarf zu decken, ist ein Teil der Kompensation auf einer externen Fläche durchzuführen. Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Stadt Lorsch. Das Ökokonto befindet sich im Bereich der Gemarkung Lorsch Flur 25, Flurstück 11 – 13.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 (HBO) i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** gemäß § 91 (1) Nr. 1 HBO

Zulässige **Dachneigung**: 0° - 30°

Von geschlossenen **Fassadenteilen** darf keine Blendwirkung auf die Umwelt ausgehen. Das gilt nicht für Glasflächen.
Werbeanlagen/ Werbeanlagen dürfen die zulässige Gesamthöhe der jeweiligen baulichen Anlage nicht überschreiten. Von diesen darf keine Blendwirkung auf den Straßenverkehr oder die Nachbarschaft ausgehen. Werbeanlagen mit bewegtem Licht, digitale Werbung (z. B. Filme) sowie Pylone sind nicht zulässig.
Werbeanlagen in Form von Stalen sind zulässig, sofern diese nicht höher als 4,50 m sind, zudem sind Werbeanlagen in Form von Werbetafeln mit einer maximalen Höhe von 4,50 m zulässig, deren Werbefläche 8 qm nicht überschreiten darf.

2. **Einfriedungen** gemäß 91 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als transparente Holz- oder Metallzäune zulässig, ebenso als Hecken oder Strauchpflanzungen.
Geschlossene Zaunelemente, als gestalterische Elemente in Form von Gabionen, Holzelementen oder Wandflächen, sind bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Grundstücksseite zulässig. Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen und gestalterischen Elementen wird mit 2,20 m festgesetzt.
Müllcontainerabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Ibauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen.
Einfriedungen sind so zu gestalten, dass umlaufend durch Abstände zwischen Zaun und Boden mit einem Mindestabstand von 10 cm oder durch geeignete Durchlässe ein ungehinderter Wechsel von Kleinsäugern gewährleistet werden kann.

3. **Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen** gemäß § 91 (1) Nr. 5 HBO

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzlisten und gemäß der zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.
Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch auszuführen.

C Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) 1 BauGB

1. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: sehr hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind**

Der Plangeltungsbereich ist als **versäusungsgefährdete Fläche** gekennzeichnet. Anhand der vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen und stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasserreiflüss vorzusehen sind. Zur Bemessung von Bauwerken, auch Bauwerken zur Versickerung von Regenwasser, sind die in dem der Stadt vorliegenden Gutachten (Ing.-Büro BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt) angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabsdichtungen in Lorsch anzuwenden, um Vernässungsschäden zu vermeiden.
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 in Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellergeschossen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasserreiflüss vorzusehen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gutachtens dringend empfohlen.

D Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

1. **Bodendenkmäler**

Der Plangeltungsbereich wurde auf das Vorkommen von Bodendenkmälern hin untersucht, von oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG sind derzeit im Bereich des Plangeltungsbereiches nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skeletttreste entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren. (Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.)

2. **Stellplätze**

Notwendige Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch herzustellen und zu unterhalten.

3. **Schutz von Versorgungsleitungen**

Es ist zu beachten, dass, hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen, siehvorzüglie Bäume tl. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen.

4. **Nachsorgender Bodenschutz**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und oder Grundwasserschäden.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kennmisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind dies umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidenten 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 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorzurufen.

5. **Verwendung regenerativer Energien**

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für den Einsatz von Photovoltaik, zu treffen. Die Optimierung der Energieeffizienz und eine nachhaltige Wärmeversorgung werden empfohlen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparungs- (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) wird verwiesen.
Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung, Bohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

6. **Schutz von Vegetationsbeständen**

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28 / 29. Februar durchgeführt werden.

7. **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Sofern im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben die relevanten Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) geprüft bzw. erhoben gesetzt oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört werden, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Ergebnisse der Kartierungen (Fauna und Flora) sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt ebenfalls für die darin enthaltenen Maßnahmen.

8. **Erdbebengefährdung**

Die Stadt Lorsch liegt in der Erdbebenzone 1. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt: ca. 0.4 m/s². Die Untergrundklasse ist mit S (tiefe Beckensaukuren mit mächtiger Sedimentfüllung) anzugeben. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind zu treffen.

9. **Kampfmittel**

Über die Fläche des Geltungsbereiches liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.
Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängen zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. **Sicherung des Oberbodens**

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

11. **Auffüllungen/ Bodenaustausch/ Recyclingmaterial**

Sofern Geländeauffüllungen oder Bodenaustausch vorgenommen werden, sind folgende Regelwerke und Richtlinien einzuhalten:
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999.
- LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 10.Dez. 2015.
- LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004.

12. **Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Flachdächer und schwach geneigte Dachflächen (bei Dachneigung ≤ 7 °) zu begrünen.

13. **Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen**

Der Einbau von geeigneten Niststeinen (Spezialsteine) zur Förderung höhlenbrütender Vogelarten in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten wird empfohlen.

14. **Vogelkollisionsschutz**

Es wird empfohlen, eine vogelfreundliche Glasgestaltung gemäß der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Herausgeber: Schweizerische Vogelwarte, Sempach) zu berücksichtigen.

15. **Bauverbotszone**

Entsprechend der Vorschriften des § 23 HStrG dürfen Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen entlang der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m – gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand - nicht errichtet werden.

Legende

gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung

1 GE — Gewerbegebiet, hier: Kennziffer 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen: Sträucher
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Umgrenzung der vermäusungsgefährdeten Fläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Abs. 7 BauGB)

KD 95,14 Messpunkt Kanaldeckel (Höhe in m über NN)

Nachrichtliche Darstellung

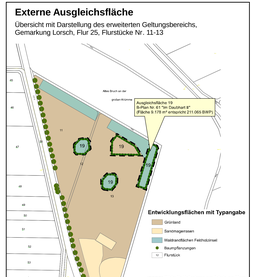
Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

40 Nadelwald Bestand (im Umfeld)

Externe Ausgleichsfläche

Übersicht mit Darstellung des erweiterten Geltungsbereichs,
Gemarkung Lorsch, Flur 25, Flurstücke Nr. 11-13



Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	Mindestgröße Baugrundstück	Angaben und Hinweise
		§ 9 (1) 1 BauGB			§ 9 (1) 2 BauGB	§ 9 (1) 3 BauGB	
		Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	Baumassenzahl			Dachneigung
		§ 18 BauNVO	§ 19 BauNVO	§ 21 BauNVO	§ 22 BauNVO		HBO
		Traufwandhöhe (TWH)/ Firsthöhe (FH) m bzr. Bezugshöhe 1.)	GRZ	BMZ			
1	§ 9 + § 1 (5) BauNVO Gewerbegebiet **GE**	**TWH** max. 15,00 m **FH** max. 15,00 m	**0,8**	**10,0**	2) **abweichend**	mind. **3.000 qm**	**0° - 30°**

Erläuterungen

1.) Die Bezugshöhe +/- 0,00 m ist die NN-Höhe des eingetragenen Messpunktes (Kanaldeckel KD) mit 95,14 m.

2.) Es ist offene Bauweise mit mehr als 50 m Baukörperlänge zulässig.

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2018

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 25.06.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung vom 28.06.2018 bis 30.07.2018

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der **Nachbargemeinden** gemäß § 2 (2) BauGB mit Anschreiben vom 26.06.2018 vom 28.06.2018 bis 30.07.2018

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am 08.12.2018

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.12.2018 bis 29.01.2019

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB s