

I PLANFESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil 1 Nr. 61)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),  
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458) in Verbindung mit  
Hessischen Naturschutzgesetz vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 308), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 1996 (GVBl. I S. 102),  
Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juli 1995 (BGBl. I S. 930)  
Hessische Gemeindeverordnungs-Fassung vom 12. September 1995 (GVBl. I S. 462)  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 09. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775, 793)

| KENN-<br>ZIFFER | ART DER<br>BAULICHEN<br>NUTZUNG<br>BauGB § 9 (1) ff | BAUWEISE<br>gemäß<br>BauNVO § 22                                          | MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG<br>gemäß BauNVO § 16, (2) ff | ANGABEN<br>UND<br>HINWEISE                                        | ANMER-<br>KUNGEN                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                 | WA<br>allgemeines<br>Wohngebiet<br>(BauNVO § 4)     | Abstände und<br>Abstandsflächen<br>gemäß HBO § 6                          | (Z) Zahl der Vollgeschosse                              | Grund-<br>flächen-<br>zahl<br>BauNVO<br>§ 19                      | Geschöß-<br>flächen-<br>zahl<br>BauNVO<br>§ 20               |
|                 |                                                     | o offene Bauweise<br>H nur Hauptgruppe zulässig<br>b abweichende Bauweise | Hauptgebäude<br>BauNVO<br>§ 16, § 18                    | Garagen /<br>Stellplätze, Neben-<br>anlagen, BauNVO<br>§ 12, § 14 | Eingeschränkt<br>durch Festlegung der<br>überbaubaren Fläche |
|                 |                                                     |                                                                           | MAX. ZWING                                              | MAX. ZWING                                                        | GRZ GFZ                                                      |
|                 |                                                     |                                                                           | IN GRAD (A.1)                                           |                                                                   |                                                              |
| 1               | WA                                                  | △                                                                         | 7,70 m                                                  | I                                                                 | 0,4 0,8 20°-35° Sattel **                                    |
| 2               | WA                                                  | o                                                                         | II                                                      | I                                                                 | 0,4 0,8 20°-35° Sattel                                       |
| 3               | WA                                                  | △ b *                                                                     | 7,75 m                                                  | I                                                                 | 0,4 0,8 20°-35° Sattel *                                     |

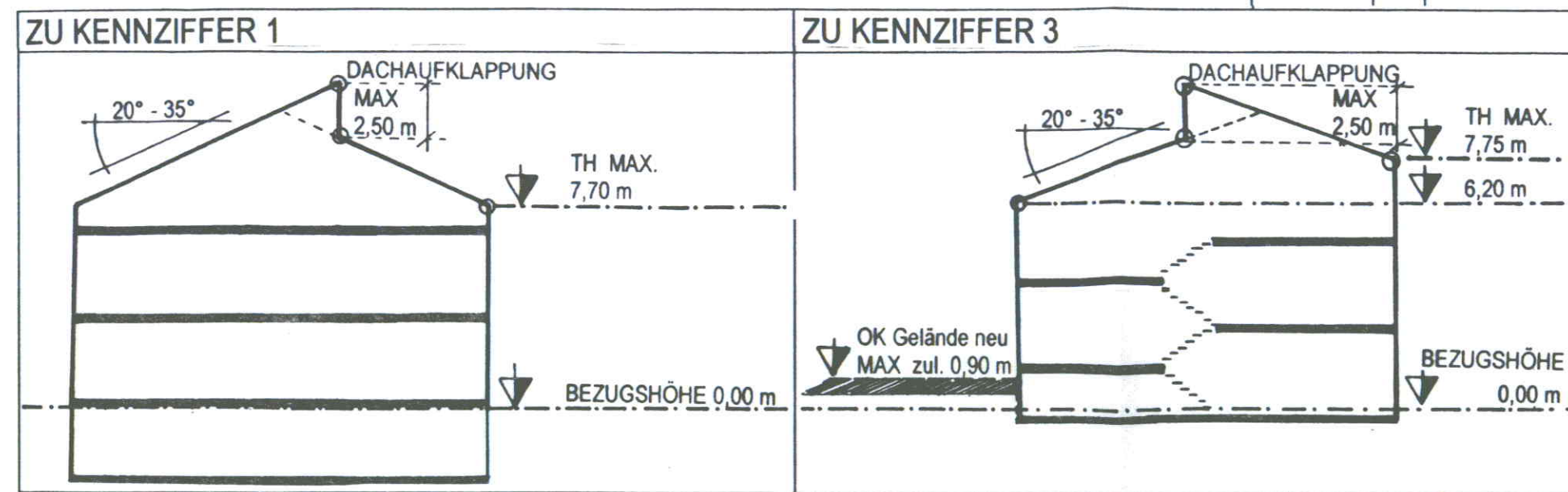
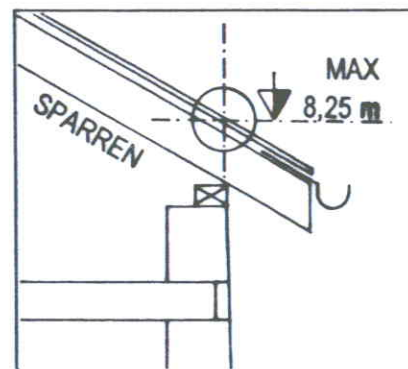
\* 1 abweichende Bebauung gemäß BauNVO § 22 (4)

\*\* Satteldach mit Dachaufklappung gemäß „Ergänzende Planfestsetzungen“

ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNG DER TRAUFHÖHEN Gemäß HBO § 87

BEZUGSHÖHE = 0,00m Oberkante fertiger Straßenbelag (Straßenachse), anbaufähige Verkehrsfläche übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf das Gebäude.  
OK TRAUFE = siehe Maßangabe, Höhenpunkt fixiert durch Vorderkante Mauerwerk und Oberkante Dachhaut; Firsthöhe entsprechend Dachneigung.



\* 3 AUS ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHEN GRÜNDEN DÜRFEN DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN TRAUFHÖHEN (TH MAX.) BEI KENNZIFFER 3 FÜR DIE MITTLERE HAUSZEILE UM MAX. 0,50 m ÜBERSCHRITTEN WERDEN

II STÄDTEBAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (Bau NVO)

- Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen / Baulinien festgesetzt. Baugrenzen / Baulinien können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten und dergleichen in einer maximalen Ausdehnung von 1,50 m über die Baugrenzen / Baulinien überschritten werden, wenn sie im Einzelnen nicht länger als 5,00 Meter sind und von Nachbargrenzen mind. 2,00 Meter entfernt bleiben. Die weiteren Festsetzungen gemäss der Hessischen Bauordnung (HBO) § 6 sind zu beachten. Diese Regelung gilt nicht an öffentlichen Verkehrsflächen BauGB § 9 (1) Nr. 2.
- Die Art der baulichen Nutzung ist im Satzungsgebiet gem. der Nutzungsschablone „Planfestsetzungen“ als Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO festgelegt.
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Bau NVO § 4 (2) 2), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. BauNVO § 4 (3) 2-5 sind im Plangeltungsbereich nicht zulässig BauGB § 9 (1), Nr. 9.

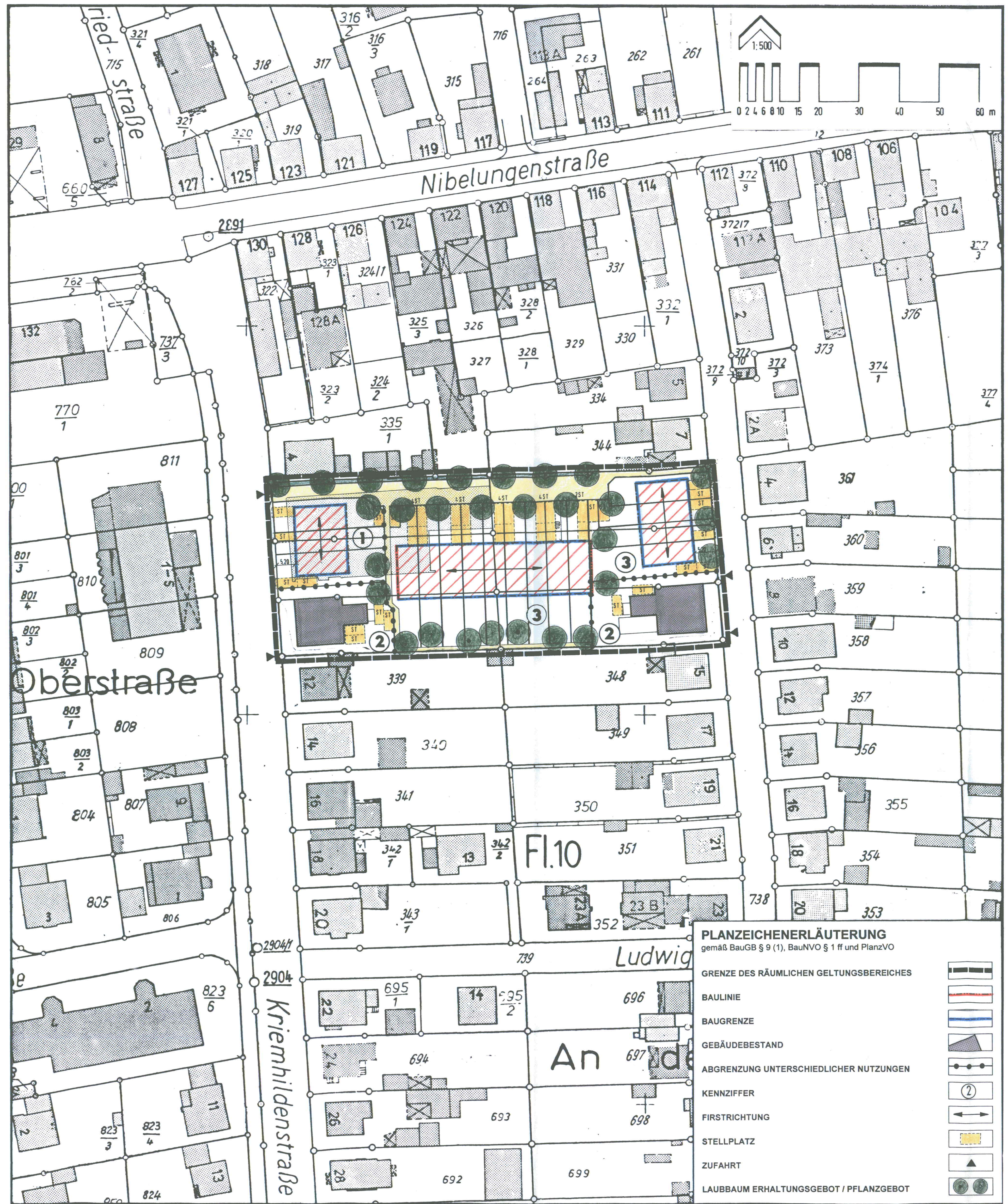
2.0 NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) UND LANDESVORSCHRIFTEN

- Stellplätze, befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in seitlich angrenzenden Grünflächen zu entwässern HBO § 87 (1) Nr. 4. Es wird empfohlen das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) von Dachflächen auf den Grundstücken über Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten.
  - Betrifft nur Baugelände mit der Kennziffer 3:  
Im Bereich von Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind strassenseitige Einfriedigungen nicht zulässig. Weitere Einfriedigungen der Grundstücke sind entsprechend HBO § 10 auszuführen.
  - Strassenseitige Vorgartenflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Stellplatzflächen, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten HBO § 87 (1), Nr. 5.
  - Betrifft nur Baugelände mit der Kennziffer 1+3  
Dächer sind gemäss „Ergänzende Planfestsetzungen“ zulässig.
  - Betrifft nur Baugelände mit der Kennziffer 2  
Dächer sind gemäss den Höhenangaben „Ergänzende Planfestsetzungen“ Kennziffer 1 zulässig.
  - Als Dachaufbauten sind Schiepgauben und Giebelgauben zulässig. Dachaufbauten sind mit einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,50 m betragen. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 2,50 m je Dachfläche zulässig. Die Dacheinschnitte dürfen bis max. 0,6 m unter First, vertikal gemessen, einschneiden HBO § 87 (1), Nr. 1.
  - Betrifft nur Baugelände mit der Kennziffer 1+3  
Pro Gebäude ist eine Dachaufklappung mit einer max. zulässigen Höhe gem. „Ergänzende Planfestsetzungen“ zulässig
  - Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen HBO § 53 (3) 9.
  - Strassen und Zuwegungen zu Gebäuden sind für Rettungsfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t zu befestigen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist bei den Strassenausbauten zu beachten HBO § 53 (3) 7.
  - Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler (HDSchG § 19) im Bereich des Plangeltungsbereiches sind nicht bekannt. Nach § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) sind nach Bodenbefunden bei Erdarbeiten die Gemeinde und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu informieren.
- 3.0 NEBENANLAGEN  
Garagen und Stellplätze  
3.1 Notwendige Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge der Stadt Lorsch herzustellen und zu unterhalten BauGB § 9 (1), Nr. 4.  
3.2 Die im Planfeld ausgewiesenen Flächen für Garagen (GA) und Stellplätze (ST) sind zu beachten. Darüber hinaus erforderliche GA/ST sind nur auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig BauGB § 9 (1), Nr. 4.  
3.3 Der Abstand von Garageneinfahrten von der Strassenkante muss mind. 5,00 m betragen BauGB § 9 (1), Nr. 11.

HINWEIS

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus zwei Teilblättern:  
Blatt 01 „Städtebaulicher Planfeld“ und  
Blatt 02 „Landschaftsplanerischer Planfeld“  
Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sind nicht in den städtebaulichen Planfeld integriert.

# STADT LORSCH WOHNANLAGE „EHEMALIGES SANDHASGELÄNDE“



PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
gemäß BauGB § 9 (1), BauNVO § 1 ff und PlanzVO

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GEBÄUDEBESTAND
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- KENNZIFFER
- FIRSTRICHTUNG
- STELLPLATZ
- ZUFAHRT
- LAUBBAUM ERHALTUNGSGEBOT / PFLANZGEBOT

AUFGRUND DER VOM VORHABENTRÄGER VORGELEGTE PLANUNTERLAGEN HAT DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG GEM. § 12 (2) BAUGB I.V.M § 2 (1) BAUGB

AM 26. März 98

DIE EINLEITUNG DES SATZUNGSVERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER UND DER BERTÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE BESCHLOSSEN

DER BESCHLUSS WURDE AM 26. April 98 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.



LORSCH, DEN

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLANES, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG MIT TEXTFESTSETZUNGEN, SATZUNGSTEXT UND BGRÜNDUNG, HAT GEM. § 3 (2) BAUGB

VOM 06. Mai 98 BIS ZUM 10. Juni 98  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN UND BEDENKEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSZEIT VON JEDERMAN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN,  
AM 26. April 98 IN LORSCH

ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE VON DER PLANUNG BERTÜHRT WERDEN KÖNNEN, SIND GEM. § 4 BAUGB MIT SCHREIBEN  
VOM 14. April 98

ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHMEN AUFGEFORDERT WORDEN.



LORSCH, DEN

BÜRGERMEISTER

NACH ENTSCHEIDUNG ÜBER DIE EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN WURDE DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES GEM. § 10 (1) BAUGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG  
AM 09. Juli 98

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN



LORSCH, DEN

BÜRGERMEISTER

DIE SATZUNG MIT DEM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 (2) BAUGB

AM

DEM REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT ANGEZEIGT. HIERBEI HAT DER REGIERUNGSPRÄSIDENT KEINE VERLETZUNG VON BECHTSGRUNDRECHTEN GELTEND GEMACHT.  
NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG GEM. § 10 (3) BAUGB  
VOM 15. Aug. 1998

IST DIE SATZUNG MIT DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH UND WIRD ZU JEDERMAN EINSICHT IM RATHAUS BEREITGEHALTEN.



LORSCH, DEN

BÜRGERMEISTER

## BLATT 01 „STÄDTEBAULICHER PLANTEIL“

HINWEIS:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus zwei Teilblättern:  
Blatt 01 „Städtebaulicher Planfeld“ und  
Blatt 02 „Landschaftsplanerischer Planfeld“

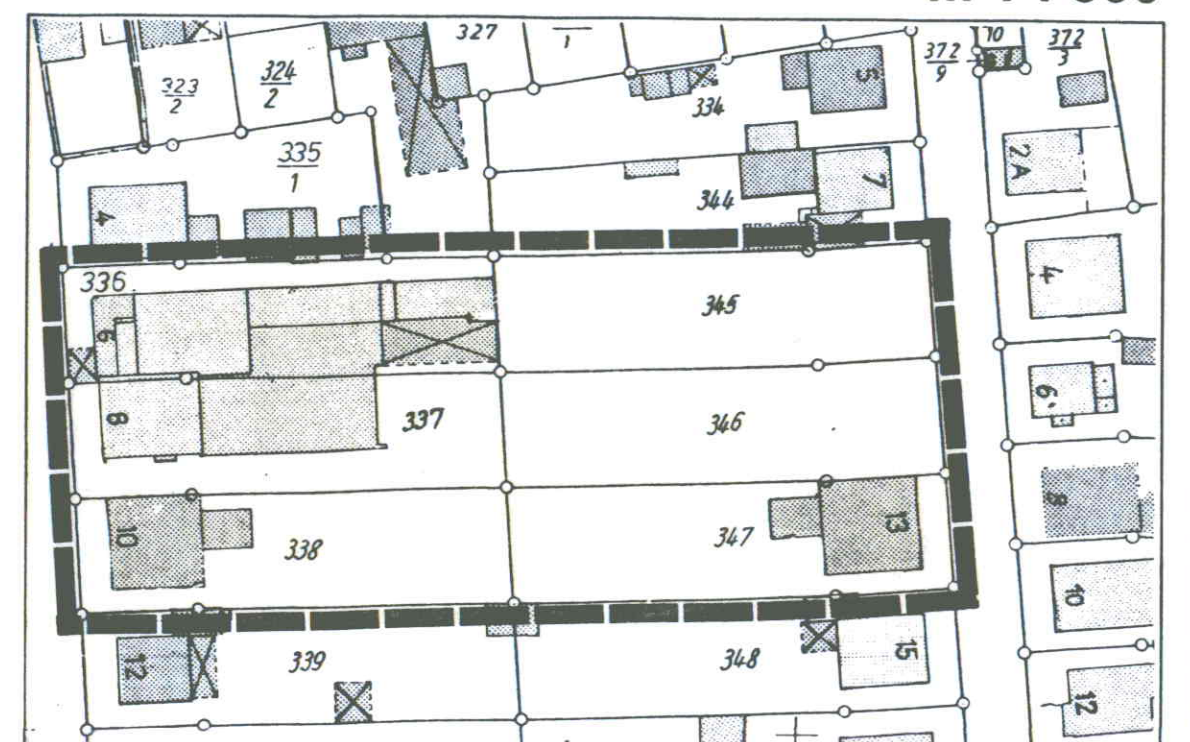


## STADT LORSCH

### VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „SANDHASGRUNDSTÜCKE IN LORSCH“

Flur 10, Grdst. 336-338 + 345-347

M 1 : 500



BAUHERR:

BAUVEREIN AG  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
BISMARCKSTRASSE 15, 64293 DARMSTADT  
TEL. 06151 / 2815 - 218 FAX. 06151 / 2815 - 244

ARCHITEKT:

PLANUNGSBÜRO STADT - HAUS - RAUM  
PROFESSOR DIPL.-ING. GERHARD MANTKE  
DIPLO.-ING. TH. LOTHAR MUNDT  
FREIE ARCHITECTEN  
SCHLUNKENASSE 7  
64293 BENSHEIM / BERGSTRASSE  
TEL. 06251 / 81884 FAX. 06251 / 81835

PLANUNGSSTAND: 15.12.97 / 23.01.98 / 01.04.98 / 10.07.98  
PLANGROSSE:  
GEZEICHNET: Mu / CN

PROJEKT  
S - 248  
BLATT  
01