Vorhaben- und Erschließungsplan

Wohn- und Geschäftshaus Lindenstraße - Stadt Lorsch

Rechtsgrundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach BauGB § 12

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl Teil1 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 (GVBl I.S. 1458) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz vom 19.September 1980 (GVBl i.S. 309), zuletzt geändert durch das 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 Gemeindeverordnung Fassung vom 12. September 1995 (GVBl i.S. 462) und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 09.Dezember 1994 (GVBl i.S. 775, 793).
Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus :
a) dem Teilplan 1, Mstb. 1: 2000, 1: 500, 1: 200
b) der schriftlichen Begründung
c) dem Durchführungsvertrag mit Plananlagen
d) dem landschaftsplanerischen Textteil und dem zugehörigen Teilplan 2, M 1:500

Textliche Festsetzungen

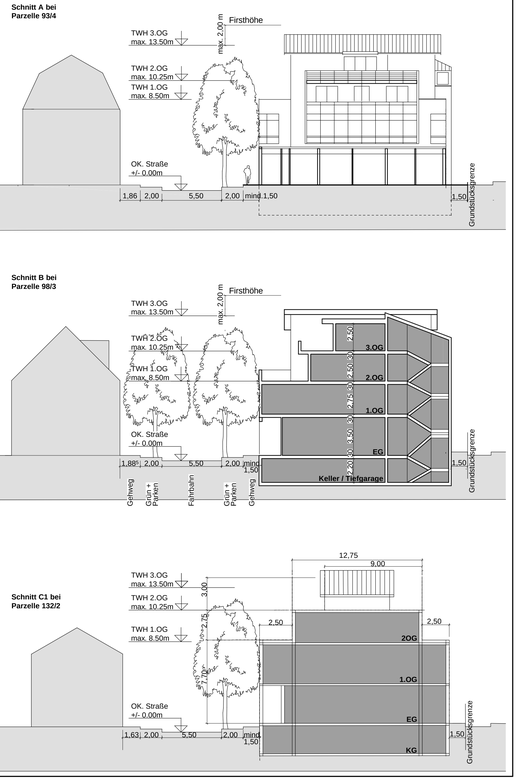
1.0 Nach Baugesetzbuch BauGB und Baunutzungsverordnung BauNVO
1.1 Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet ist gemäß Planteil auf der Grundlage BauGB § 9 (3) festgesetzt.
1.2 Zulässige Nutzungen nach § 1 (7) und § 6 BauNVO (MI) sind Nutzungen mit Mischgebietscharakter, wie Wohn-, Geschäfts-, Verkaufs- und Büroräume, Einzelhandel, insbesondere der Verkauf von Möbeln, Schank- und Speisewirtschaft, Aufgabenbringungsgewerbe, Räume für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten, sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Nach § 9 (3). BauGB sind im Kellergeschoß desweiteren Abstell-, Lager- und Kühlräume, Flächen für Hausschenk und für das Parkieren von Fahrzeugen zulässig. Siehe Planteil "Art und Maß der baulichen Nutzung". Für die immissionsrechtliche Betrachtung wird der Charakter eines Gebietes herangezogen.
1.3 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundflächen nach BauGB § 9 (1) 2, sowie durch Flächenangabe mit Festsetzung des Höchstmaßes = GF (qm) geschoßweise nach BauGB § 9 (3) festgesetzt.
1.4 Die geschoßweise Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien. Durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker, Balkone, Wintergärten und dergleichen dürfen diese maximalen Geschoßflächen bis zu 3% überschritten werden, sofern die einzelne Überschreitung in der Teilbreitausdehnung max. 0,5m und in der Länge max. 5,00m nicht übersteigt und der Abstand zu Nachbargrenzen nicht unter 2,00m liegt. Die weiteren Festsetzungen gemäß der Hessischen Bauordnung HBO § 6 sind zu beachten. Diese Regelung gilt nicht an öffentlichen Verkehrsflächen (BauGB § 9 (1) Nr.2).
1.5 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Angabe der Traufwand- bzw. der Attikahöhe gemäß Planteil "Querschnitte" festgesetzt. Die angegebene Bezugshöhe +/- 0,00m ist gleich der Oberkante fertiger Straßenbeteig (= Straßenachse) der anbaufähigen Verkehrsfläche (Lindenstraße), Übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte. Die Oberkante der Traufwandhöhe (OK TWH) bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird freiert durch den Schnittpunkt von Vorderkante Mauerwerk und Oberkante der Dachhaut.
1.6 Technikaufbauten bis 1,50 m über Oberkante der am höchsten festgesetzten Höhenlage sind zulässig. Dies gilt für maximal 10 % der überbauten Grundfläche. BauGB § 9 (1) 1 u. (2)
1.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen nach Baugesetzbuch BauGB Im öffentlichen Straßenbereich entlang der Lindenstraße sind 5, im Geltungsbereich selbst sind mindestens
4 Baumpflanzungen (je StU >= 20cm) vorzunehmen. Im öffentlichen Straßenbereich sind 50qm Straßenbegleitgrün zu erstellen. Die Fassade der Gebäudekörper ist auf einer Länge von 77m zu begrünen. Von den vorgesehenen Dachflächen sind 770qm als extensives Gründach oder als vergleichbare, dauerhafte Kübelbepflanzung auszuführen. Die Maßnahmen im Straßenbereich werden im Durchführungsvertrag gemauer
spezifiziert. Die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen sind zu pflegen und zu unterhalten.
1.8 Die für eine vollständige Bilanzierung notwendigen landschaftsplanerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum- und Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Anlage von Grünflächen, soweit sie nicht schon im Landschaftsplan benannt sind, werden abschließend im städtebaulichen Durchführungsvertrag konkretisiert und in die Baugenehmigungsplanung einfließen. § 6 HeNatG, § 9 (1) 25a BauGB. Der Landschaftsplan und die Pflanzliste sind zu beachten.
1.9 Im Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, RP Darmstadt, April 1999 ist das Gebiet als verdauungsgefährdete Fläche gekennzeichnet (Schwarzkende Grundwasserstände). Es sind entsprechende baulichemMaßnahmen zum Schutz gegen Grundwasserein¬flußvorzusehen. (BauGB § 9 (5))

2.0 Nach der Hessischen Bauordnung HBO und Landesvorschriften
2.1 Als Dachaufbauten sind Schlepp- Spitz- oder Tonnengauben zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Dacheinschnitte sind zulässig.
2.2 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. HBO § 53 (3) Nr. 9
2.3 Straßen und Zuwegungen zu den Gebäuden sind für Rettungsfahrzeuge mit einer Achslast von mindestens 10 t zu befestigen. Die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" ist bei den Straßenausbauten zu beachten. HBO § 53 (3) Nr. 7
2.4 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jedesmal Bodendenkmäler wie Mauern, Steinansammlungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen
2.5 20 Abs. 3 HDSchG. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren. Zur rechtlichen Sicherstellung ist dieser Textteil der Baugenehmigung beizufügen.
2.5 Sonnenkollektoren gelten nicht als besondere bauliche Anlagen, sofern diese Bauteile in die Gesamtgestaltung einbezogen werden. HBO § 12

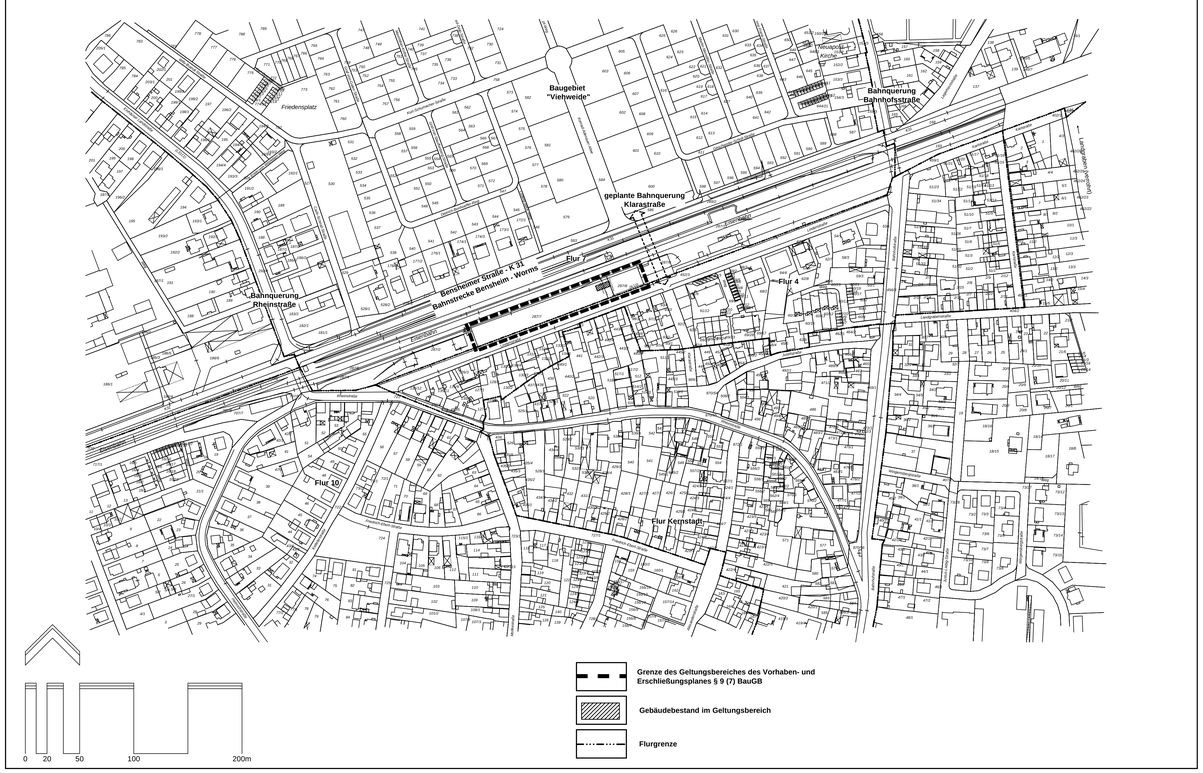
3.0 Nebenanlagen
3.1 Die im Planteil ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (ST), Garagen (GA) sowie für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind zu beachten. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Anwohner, Mitarbeiter und Publikumsverkehr, auch für Anlieferungsfahrzeuge, ist gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Lorsch vom 02.07.1998 herzustellen und zu unterhalten. Weitere Regelungen sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

4.0 Hinweise
4.1 Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu Versorgungskabeln aufweisen, oder die Versorgungsleitungen sind
gegen Wurzeleinwirkung zu sichern. Pflanzmaßnahmen sind deshalb mit dem HEAG-Center in Heppenheim abzustimmen.
4.2 Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried,in dessen Rahmen großflächige Grundwasserspeisgräbenanlagen vorgesehen sind. Eine dauerhafte Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser - in Form einer "weißen Wanne" - ist aufgrund der relativen Grundwasserschwankungen dringend anzuraten. Deshalb solle die Gründung auf einer statisch bewehrten Platte erfolgen. Die Gründungssohle liegt voraussichtlich 3,30 m unter GOK. Entsprechend der Grundwasserflurabstandskarten kann die in der Begründung (Anlage Geotechnisches Gutachten) angeführte NN-Höhe des Grundwassers von 91,30 m. und mehr als 1,00 Meter überschritten werde. Das geotechnische Gutachten des Büros Geotechnik vom 06.08.99 ist zu beachten.
4.3 Aufgrund der relativen Nähe zur örtlichen Gleisanlage der Deutschen Bahn AG und der südlich angrenzenden Lindenstraße, solle die Baugrube mit senkrechten Wänden angelegt und mit einem Bohlenträgerverbau (Berliner Verbau) gesichert werden. Für den Fall einer Rückverankerung zur Stützung der Grubenwände, ist die Genehmigung der Nachbarn (Deutsche Bahn AG, Stadt Lorsch) einzuholen.
4.4 Der passive Schallschutz gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der vorliegenden Schall- und Erschütterungstechnischen Untersuchung vom 29.7.99 (Büro Dr. Gruschka) ist bei der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen. Bedingt durch die Lage an der Bahnlinie müssen, um Resonanzfelde zu vermeiden, die Eigenfrequenzen der Gebäudedecken möglichst weit unter 18 Hz liegen.
4.5 Anfallendes Regenwasser soll möglichst auf den jeweiligen Grundstücken in dafür geeigneten Anlagen zur Versickerung gebracht werden.
4.6 Das Ergebnis der Altlastenerkundung durch das Büro Geotechnik, Märzz vom 06.08.99 und der Analyse der Rückstellproben vom 16.09.99 ist zu beachten. Eine abgestimmte Sanierungsmaßnahme ist im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen.
4.7 Die Deutsche Bahn AG ist im Baueinlagnavfahren zu beteiligen. Durch den Vorhabenträger sind folgende Belange zu berücksichtigen: Immissionen durch Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc. Des weiteren sind die allgemeinen Belange zum Schutz des Bahngrundstückes zu beachten, wie: Führung der Oberflächen- und sonstigen Abwässer, Wahrung der Vorflutverhältnisse, eingeschränkte Befliarzung der Grunfstücke zur Bahn hin, Schutz gegen wiederrechtliches Betreten und Verunreinigen des Bahnbetriebes und Bahngeländes.
Im Interesse der öffentlichen Sicherheit eine Einfriedung zum Bahngelände herstellen.
4.8 Der oberirdische ausbau von Versorgungs- oder Telekommunikationsanlagen ist im Gebiet nicht zulässig.

Querschnitte M 1 : 200



Übersichtsplan M 1 : 2000



Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 (7) BauGB
Gebäudebestand im Geltungsbereich
Flurgrenze

Art und Maß der baul. Nutzung

M 1:500

Auf der Grundlage der BauNVO § 1 (7) und § 6 (MI) wird
für die einzelnen Geschosse der Gebäude festgesetzt :

im 3. Obergeschoß

- Wohnflächen sowie
- Flächen für Beherbergungsbetriebe
- Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

im 2. Obergeschoß

- Wohnflächen
- Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Flächen für Beherbergungsbetriebe
- sowie zusätzlich in Sektion 1 Büroflächen als mögliche Nutzung

im 1. Obergeschoß

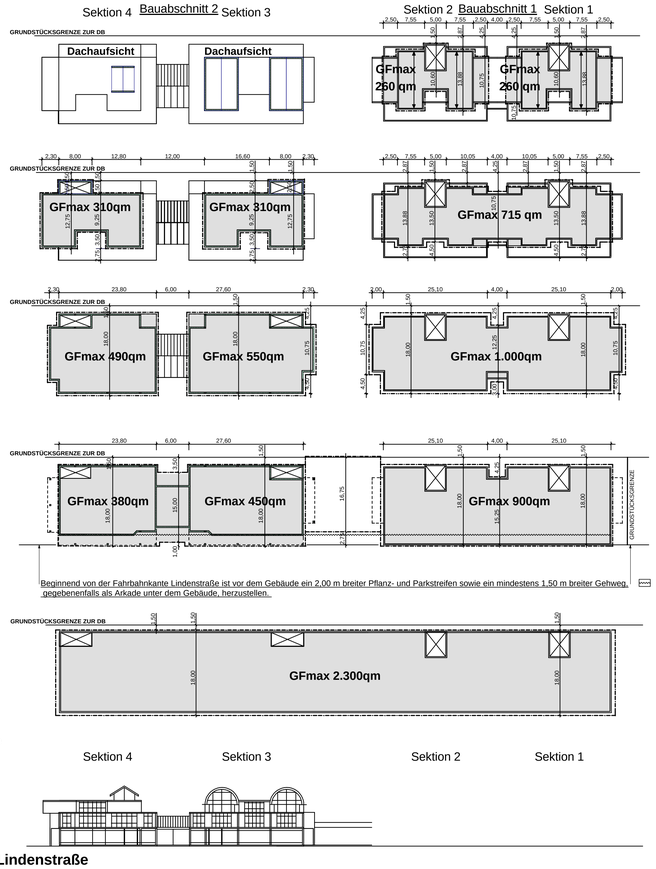
- Wohnflächen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsflächen
- Flächen für Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

im Erdgeschoß

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsflächen
- Flächen für Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Flächen für sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

im Kellergeschoß

- Abstell-, Lager- und Kühlräume
- Flächen für die Haustechnik
- Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen



Beginnend von der Fahrbahnkante Lindenstraße ist vor dem Gebäude ein 2,00 m breiter Pflanz- und Parkstreifen sowie ein mindestens 1,50 m breiter Gehweg, gegebenenfalls als Arkade unter dem Gebäude, herzustellen.

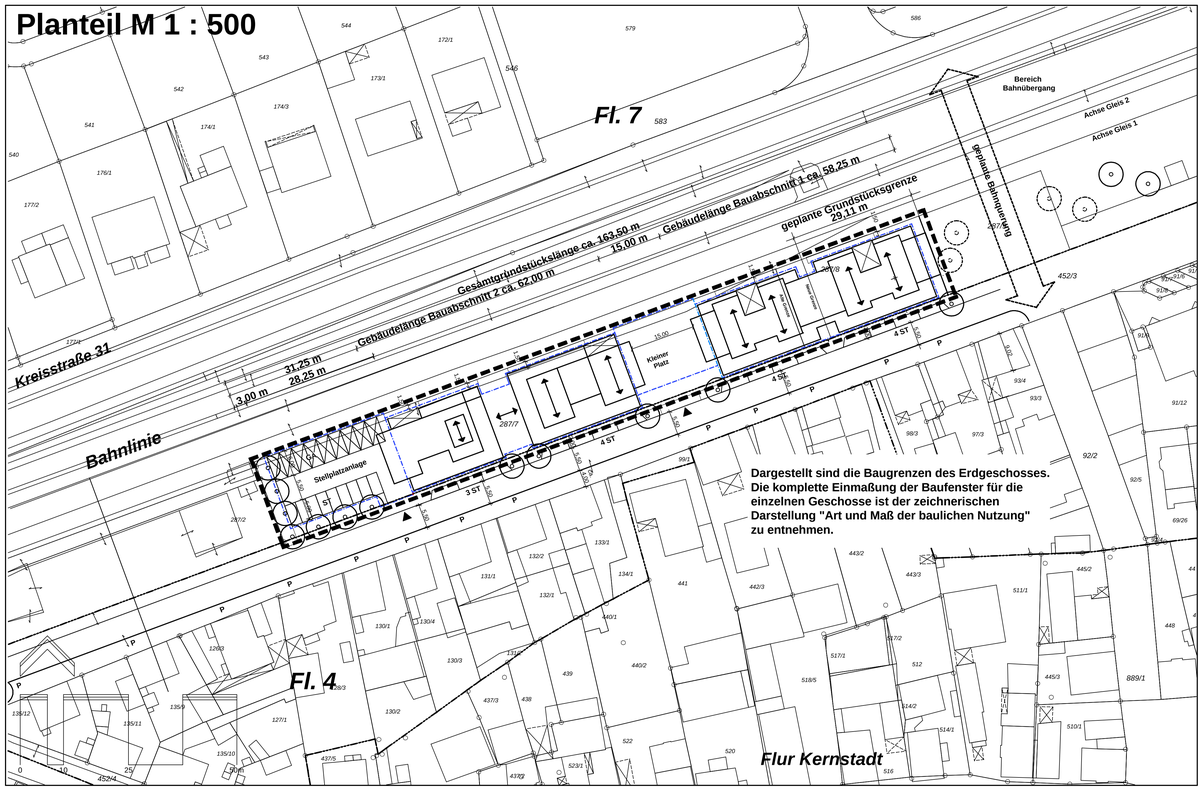
Legende

- Nutzflächen gemäß Planvorgabe
- Gebäudeerschließung vertikal
- Dachaufsichten
- Vermaßung der Baufenster
- GF Geschoßfläche

Sektion 4 Sektion 3 Sektion 2 Sektion 1

Beispielhafte Ansicht von der Lindenstraße

Planteil M 1 : 500



Dargestellt sind die Baugrenzen des Erdgeschosses. Die komplette Einmaßung der Baufenster für die einzelnen Geschosse ist der zeichnerischen Darstellung "Art und Maß der baulichen Nutzung" zu entnehmen.

Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß BauGB

Bestehend aus und nur gültig im Zusammenhang mit:
a) Städtebaulichem Teilplan Nr. 1
b) Landschaftsplanerischem Teilplan Nr. 2
c) Städtebaulichem Durchführungsvertrag vom .....einschließl. Plananlagen
d) Schriftlicher Begründung

Einleitung des Satzungsverfahrens:
Aufgrund des vom Vorhabenträger vorgelegten Planuntterlagen hat die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 12 (2) BauGB i.V.M § 2 (1) BauGB am 25.2.1999 die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschlossen.
Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Lorsch,den_____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB):
Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen, Satzungstext und Begründung, hat gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 20.7.1999 bis zum17.8.1999 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.7.1999 im Bergstraßer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 12.9.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Nach dem Beschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 16.12.1999 hat entsprechend, auch öffentlich bekanntgemacht, vom 26.06.2000 bis zum 21.07.2000 die Beteiligung der TÖB und die Offenlage des Entwurfs stattgefunden.

Lorsch, den _____
Bürgermeister

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 21.09.2000.

Erneute Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.02.2002 in der Zeit vom 13.02.2002 bis zum 15.03.2002.

Nach Entscheidung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2002 als Satzung beschlossen.

Lorsch,den _____
Bürgermeister

Anzeige beim Regierungspräsidenten:
Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB am ..... dem Regierungspräsidenten in Darmstadt angezeigt. Hierbei hat der Regierungspräsident keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.Nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom ..... ist die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan rechtsverbindlich und zu jedermanns Einsicht im Rathaus bereitgehalten.

Lorsch, den _____
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den _____
Der Landrat des Kreises Bergstraße - Katasteramt -

im Auftrag _____

Pflanzliste

Zu bevorzugen sind einheimische und standortgerechte Gewächse.
Als Bäume werden vorgeschlagen :
im Straßenraum Linden, für den Vorplatz Kastanien oder Linden,
für sonstige Grünflächen im Geltungsbereich Feldahorn und Obstbaumhochstämme.
Kletterpflanzen: Kletterrosen, Wilder Wein, Efeu, Chinesischer Blauregen, Geißblatt, Klematis, Anemonen-Waldrebe.
Sträucher: Flieder und Sommerflieder, Wildrosen, Forsythie, Sanddorn, Johannisbeere, Fingerstrauch, Gewöhnlicher u. Wolliger Schneeball, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liebliche Weigelie, Ölweide, Pracht-Spiere, Ranunkelstrauch, Rispen-Hortensie, Feuerdorn, Schwarzer Holunder.

Die Artenauswahl im öffentlichen Raum ist mit der Stadt abzustimmen.

Legende zu Planteil M 1 : 500

gemäß BauGB § 9 (1), BauNVO § 1 ff und PlanZV 1990

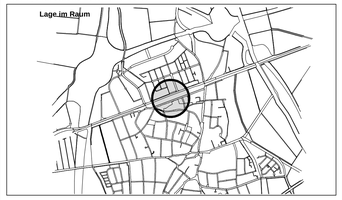
- Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 (7) BauGB
- Baulinie § 9 (1) 2 BauGB
- Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
- Hauptfirstrichtung
- P Parken im öffentlichen Raum
- GST / ST Gemeinschaftsstellplätze / Stellplatz
- GA Garage
- Lage Treppenhaus
- Flurgrenze
- Baumpflanzung geplant

MAGISTRAT DER STADT LORSCH
64653 Lorsch, Kaiser-Wilhelm-Platz 1

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6, Teilplan Nr. 1
Wohn- und Geschäftshaus Lindenstraße
Der landschaftplanerische Teilplan Nr. 2 ist zu beachten

Flur 7, Flurstücke 287/7 und 287/8 **M.: 1:500**

Lage im Raum



Bauherren:

F. Drayß
Rheinstraße 24
64653 Lorsch

T. Gärtner
Hagenstraße 6
64683 Einhausen

Architekt:

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE
DIPL. ING. LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE

SHR

Planungsstand: 21.09.2001 / 15.10.2001 / 26.04.2002
Plangröße: A0
Gezeichnet: Mun / Ba

S - 249
Blatt 1