Textliche Festsetzungen

1.0 Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz, das Hessische Naturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Hessische Wassergesetz (HWG), das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B-Planes aktuellen Fassung herangezogen.
Der Eintrag der Grundstücksgrenzen ist ohne Gewähr.
Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht nachfolgend als Änderung/ Ergänzung *kursiv* oder ~~durchgestrichen~~ als Überarbeitung markiert sind.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Kenn-ziffer	Art der baulichen Nutzung BauGB § 9 (1) ff	Bauweise gemäß BauNVO § 22	Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 16 (2) ff				Angaben und Hinweise		Anmerk-ungen
	GE= Gewerbegebiet BauNVO § 8 SO= sonstiges Sondergebiet BauNVO § 11	Abstände u. Abstands-flächen HBO § 6 zulässig ist: a = abweichende Bauweise	(Z): Zahl der Vollge-schosse	Höhe der baulichen Anlagen Hauptgebäude BauNVO § 16, § 18	Grund-flächenzahl BauNVO § 19	Geschoss-flächenzahl BauNVO § 20	Dach-neigung HBO § 81 (1)	Dach-form HBO § 81 (1)	
				max.	GRZ	GFZ	Grad (a.T.)		
1	Kennziffer liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes								
2	GE BauNVO § 8	a Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand sind zulässig	-	Traufwand-/ Firsthöhe max. 15 m	max. 0,8	-	0 - 30°	frei	
3	GE BauNVO § 8	a Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand sind zulässig	-	Traufwand-/ Firsthöhe max. 11 m	max. 0,8	-	0 - 30°	frei	
4	GE BauNVO § 8	a Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand sind zulässig	-	Firsthöhe max. 12,5 m	max. 0,8	-	0 - 30°	frei	
5	SO BauNVO § 11 "Großflächiger Einzelhandel"	a	-	Traufwand-/ Firsthöhe max. 15 m	max. 0,8	-	0 - 30°	frei	

2.0 Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 ff BauGB

1.1.1 Die überbaubare Fläche ist durch **Baugrenzen** festgesetzt. Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten und dergleichen in einer maximalen Ausdehnung von 1,50 m über die Baugrenzen überschritten werden, wenn sie im Einzelnen nicht länger als 5,00 Meter sind und von Nachbargrenzen mind. 2,00 Meter entfernt bleiben. Diese Regelung gilt nicht an öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Regelung gilt auch nicht an den Bauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen entsprechend der Vorschriften des § 23 HStrG und § 9 FStrG. Die weiteren Festsetzungen gem. § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind zu beachten.

1.1.2 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zu den Kennziffern 2, 3*, 4* und 5 ist **abweichende Bauweise** gem. § 22 (4) BauNVO mit Gebäudelängen über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig. ~~in der Fläche zu Kennziffer 4 ist **offene Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.~~

1.2 **Für den Bereich Kennziffer 1**
Vorhaltefläche für Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 (1) 11 + 24 BauGB
(Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches der *3*. Änderung)

1.3 **Für den Bereich Kennziffer 2**
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
sind zulässig :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.
- Tankstellen

sind ausnahmsweise zulässig :
im Bereich entlang der „Carl – Benz- Straße“ bis zu einer Grundstückstiefe von 100 m gemäß § 1 (4) + (5) BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Hubschrauberlandeplätze, ohne regelmäßigen Flugbetrieb
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden sofern bei den vorgenannten Nutzungen die in Festsetzung 1.1*2* genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind nicht zulässig : im gesamten Gebiet gemäß § 1 (5) + (6) BauNVO
- selbständige Lagerplätze
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- Vergnügungsstätten

1.4 **für den Bereich Kennziffer 3**
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
sind zulässig :
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden
- Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.

sind ausnahmsweise zulässig im gesamten Gebiet gemäß § 8 (3) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die höchstzulässige Anzahl und Größe gemäß Festsetzung 1.7 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.12 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind ausnahmsweise zulässig:
im Bereich zwischen der L 3111 und dem „Otto – Hahn – Ring“
gemäß § 1 (4) + (5) BauNVO
- Tankstellen

sind nicht zulässig:
im gesamten Gebiet gemäß § 1 (5) + (6) BauNVO
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- selbständige Lagerplätze
- Vergnügungsstätten

1.5 **für den Bereich Kennziffer 4**
Gewerbegebiet (GE) ~~**eingeschränkt (GEe)**~~
gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
sind zulässig :
- Gewerbebetriebe ~~,die das Wohnen nicht wesentlich stören~~ *aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe*
- Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.
~~- Geschäfts- und Bürogebäude~~
~~- Gartenbaubetriebe~~
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden

sind ausnahmsweise zulässig :
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die höchstzulässige Anzahl und Größe gemäß Festsetzung 1.7 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.12 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind nicht zulässig :
im gesamten Gebiet gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
- Tankstellen
~~- erheblich belästigende Gewerbebetriebe und~~ Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- selbständige Lagerplätze und Lagerhäuser
- Vergnügungsstätten

1.6 **für den Bereich Kennziffer 5**
Sondergebiet (SO) „Grossflächiger Einzelhandel“
gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO
sind zulässig :
- die Ansiedlung einer Verkaufsfläche von max. 4.300 qm
- die Verkaufsfläche beinhaltet die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters plus –discounters mit max. 2.900 qm, eines Getränkefachmarktes mit max. 600 qm, eines Fachmarktes (z. B. Dänisches Bettenlager, Zoobedarf o. ä.) mit max. 600 qm und weitere Kleinflächen für Handel und Dienstleistungen mit 200 qm.
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden
- Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.

sind ausnahmsweise zulässig :
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die höchstzulässige Anzahl und Größe gemäß Festsetzung 1.7 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.12 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind nicht zulässig :
im gesamten Gebiet gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO
- die Ansiedlung eines Textilfachmarktes und weiterer Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten über die 4.300 qm Verkaufsfläche hinausgehend
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen

1.7 Die höchstzulässige Anzahl der **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** ist im Sinne von § 8 (3) BauNVO als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB auf max. 1 Wohneinheit (WE) je Betriebsgrundstück mit einer Nettowohnfläche von max. 120 qm beschränkt.

1.8 **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) ff+ (2) ff BauGB

1.8.1 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der Traufwandhöhe (TWH) und der Dachneigung festgesetzt. Die angegebene Bezugshöhe (+/-0,00m) ist gleich der Oberkante fertiger Strassenbelag, gemessen in der Fahrbahnachse der anbaufähigen Verkehrsfläche, übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte. Die Oberkante der Traufwandhöhe (OK TWH) bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberfläche der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand (Oberkante Attika) bei Gebäuden mit Flachdach.

1.9 **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** gemäß § 9 (1) 4 BauGB

1.9.1 Notwendige **Stellplätze** sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch auf dem Grundstück innerhalb der Baufenster herzustellen und zu unterhalten.
Zulässig ist auch die Unterbringung von Stellplätzen innerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und der vorderen Baugrenze, sofern Pkt. 2.2.2 + 2.5.2 berücksichtigt wird. Nicht zulässig sind von der öffentlichen Erschließungsfläche direkt angebundene Stellplätze in Bereichen mit vorgelagerten öffentlichen LKW- bzw. KFZ-Stellplätzen (z.B. Westseite „Carl – Benz – Straße“). Ebenfalls nicht zulässig sind Carports oder Garagen im Bereich der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" (privater Grünbereich zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze).

1.9.2 **Nebenanlagen** gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen für Kleintierhaltung werden gem. § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind uneingeschränkt zulässig.

1.10 **Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) 11 BauGB

1.10.1 **Straßenbegleitendes Grün** kann durch Zufahrten und Zuwege unterbrochen werden.

1.10.2 Der **Abstand von Garageneinfahrten** zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mind. 5,00 m betragen.

1.10.3 **Bereiche ohne Ein- / Ausfahrten** sind mit Planzeichen 6.4 festgesetzt.

1.11 **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gemäß § 9 (1) 21 BauGB
Festsetzung gemäß Planeintrag mit Planzeichen 15.5

1.12 **Bauliche und sonstige techn. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Passive Schallschutzmaßnahmen

1.12.1 Im geplanten Baugebiet sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 8 BauGB für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum (Schlafräume) dienen, wird zusätzlich der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente empfohlen.

1.12.2 Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wohnnutzung gemäß Pkt. 1.*7* ist nur bei Einhaltung der Lärmschutzwerte zulässig.

1.13 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

1.14 Die Oberfläche des jeweiligen Grundstücks ist in ihrer **Höhenentwicklung** so herzustellen, dass ein höhengleicher, durchgängiger Übergang zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist. Diese Höhenlage ist mindestens bis in eine Grundstückstiefe entsprechend der im Planteil dargestellten Fläche auszuführen. Abböschungen auf natürliches Gelände sind bis zu einem Winkel von 30° zulässig. § 9 (1) 17 und (2) BauGB.

II Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes
gemäß § 9 (1) ff BauGB in Verbindung mit § 4 HENatG und § 8 a (1) BNatSchG

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Privatgrundstücke sind zu begrünen (vgl. 2.5).

2.2 **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB) sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

2.2.1 Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und separat in Mieten zu lagern. Bei längerer Lagerung ist die Miete zwischenzeitlich zu begrünen. Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist sachgemäß zwischen zu lagern und unmittelbar auf den Grundstücken wieder zu verwenden.

2.2.2 Die Beschränkung der maximalen Einleitmenge in l/s*ha in die Abwasserkanalisation wird durch die Stadt Lorsch vorgegeben. Die ausreichende Vorhaltung von Versickerungs- und / oder Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück ist zwingend. Der Nachweis ist der Wasserbehörde durch den Bauherrn zur Prüfung und Genehmigung bzw. Erteilung einer Erlaubnis vorzulegen.

2.2.3 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist weitestmöglich auf dem Grundstück zu versickern. Die dezentrale Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Versickerung über Gräben und Mulden wird empfohlen.

2.2.4 Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberflächig abzuleiten sowie über öffentliche Grünflächen und über die Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen.

2.2.5 Das Oberflächenwasser von Lade- und Abfüllflächen ist unter Beachtung der Abwassersatzung der Stadt Lorsch an die Abwasserkanalisation anzuschließen. Falls erforderlich sind vom Grundstückseigentümer technische Maßnahmen zu ergreifen.

2.2.6 Bei Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Wege- und Platzflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Dränagepflaster (Einkornbeton), Pflaster mit breiten Fugen (mind. 2,5 cm) oder Einlaufrichtern, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecken zu verwenden. Die Zwischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Split zu verfüllen.

2.2.7 Das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist in Mulden zu versickern. Diese Versickerungsflächen sind außerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" anzulegen.

2.2.8 Ungegliederte geschlossene Außenwände mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit Klettergehölzen aus der Pflanzliste fachgerecht zu begrünen. Stützen von Carports, Pergolen etc. sind ebenfalls fachgerecht zu beranken.

2.3 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.3.1 Aufgrund der zu erwartenden Grundwasserspiegelerhöhung (vergleiche Maßnahmen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried) sind für das Gebiet entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen.

2.3.2 Bei Außenbeleuchtungen im öffentlichen und privaten Bereich sind UV-Licht-freie Lampen zu verwenden (Natriumhoch- bzw. -niederdruckdampflampen).

2.4 **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

2.4.1 Dargestellte bestehende Gehölz- und Pflanzbestände im Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zu erhalten.

2.4.2 Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Bäumen einzuhalten. Bei Baumaßnahmen sind ordnungsgemäße Schutzmaßnahmen für die bestehenden Bäume durchzuführen.

2.5 **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

2.5.1 In dem Grünstreifen entlang der Hauptachse und den Versickerungsmulden der Erschließungsstraßen wird alle 20 m ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste gesetzt. Ausnahme bilden die Bereiche der Ein- und Ausfahrten.
Die Baumscheiben in den 2 m breiten Grünstreifen werden mindestens 4,5 m lang.

2.5.2 Die Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche ist zu 25% intensiv mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste zu begrünen. Auf großflächige Zierrasenflächen ist zu verzichten. Je angefangene 400 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Wenn Bäume im Bereich der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" gepflanzt werden, müssen diese einen Mindestabstand von 12 m zur Achse des nächsten Baumes haben. Stellplätze sind mit eben solchen Laubbäumen je 5 Stellplätzen zu überstellen, sofern sie den 12 m Abstand zu den straßenbegleitenden Bäumen nicht unterschreiten.

2.5.3 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, intensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind auf der Tiefgarage gelegene notwendige Befestigungen für Wege und Plätze.

2.5.4 Geschlossene Fassaden sind mit einem Mindestanteil von 30% zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung des Ortsbildes mit Klettergehölzen der Pflanzliste (gem. Grünordnungsplan) zu begrünen.

2.5.5 Lagerflächen sind mit heimischen Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,8 m abzupflanzen.

2.5.6 Innerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" entlang der Straßen und um den Verkehrskreisel werden Baumstandorte der Pflanzenliste „Alleebäume“ in einem Abstand zur Fahrbahn hin von 2 m und einem Baumabstand von 15-20 m (je nach Baumart) empfohlen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen der Saatgutmischung RSM 7.1.2 anzulegen.

2.5.7 In Kreuzungsbereichen und im Bereich von Ein- und Ausfahrten dürfen Unterpflanzungen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Ausnahme bilden Hochstämme mit einem ordnungsgemäßen Lichtraumprofil.

2.5.8 Innerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" sind zum Gewerbegebietsrand hin Gehölze der Pflanzenliste „Hecke/ Gebüsch“ zu pflanzen. Eine Untersaat der Saatgutmischung RSM 7.1.2 ist anzulegen.

2.5.9 Der nördliche Rand des Verkehrskreisels ist mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste abzupflanzen.

2.6 **Zuordnungsfestsetzung** gemäß § 9 (1a) BauGB
Die gem. § 1a 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 Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken als Sammelersatz-maßnahme gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

E 1	Weschnitzrenaturierung nördlich Wattenheimer Brücke
E 2	Umwandlung Ackerfläche in der Fortsetzung der Streuobstwiese östlich Kannengießer Berg (Ausgleich Viehweide)
E 3	Umwandlung der Ackerfläche südlich der Kläranlage

Waldzuwachsfläche:
für die im Geltungsbereich teilweise in Anspruch genommene Waldzuwachsfläche sind zwei derzeit als Ackerfläche genutzte Flurstücke im Süden der Gemarkung östlich des "Roten Boden" als forstwirtschaftliche Ersatzfläche vorgesehen.

III Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) und Landesvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

3.1 **Dächer**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 30 Grad zulässig.

3.2 **Werbeanlagen**

3.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2.2 Hinweisschilder sind als Teil einer Gesamt-Hinweistafel zulässig.

3.2.3 Werbeanlagen, Firmenaufschriften, etc. müssen sich in Höhe, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Die Höhe der Werbeanlagen muss unter der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen.

3.2.4 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

3.2.5 ~~Im Bereich der Kennziffern 1, 2, 3 und 5 ist~~ *D*ie Errichtung einer selbständigen Werbeanlage als Gesamt-Hinweistafel gemäß § 2 (1) 7 HBO *ist* zulässig. Die maximale Höhe wird auf 30 m begrenzt.

3.2.6 Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbefläche

3.2.7 Der Mindestabstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 47 und L 3111 bzw. 40 m bis zum befestigten Fahrbahnrand BAB A 67 darf bei der Errichtung von Werbeanlagen und Hochbauten nicht unterschritten werden (gem. § 23 HStrG und § 9 FStrG).

3.3 **Oberflächengestaltung**

3.3.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität (z.B. Fußwege, Platzflächen, Stellflächen) sind als teilversiegelte Flächen anzulegen; zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 15 %, wassergebundene Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

3.3.2 Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Platzflächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, welche die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten.

3.4 **Grundstückseinfriedungen**

3.4.1 An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen diese nur in 3,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Als Einfriedungen sind, wo notwendig, in Hecken oder Gehölzen geführte Zäune und leichte Stahlgitterkonstruktionen zulässig (max. zulässige Höhe 2,0 m, Laubgehölze sind in der doppelten Höhe zulässig). Undurchsichtige Einfriedungen, wie z.B. Mauern, geschlossene Holzzäune o.ä. sind nicht zulässig. Massive Sockel sind bis 0,30 m zulässig.

IV Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) 1 BauGB

4.1 **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.**
Der **Plangeltungsbereich** ist als **"Vernässungsgefährdete Fläche"** eingestuft.
Der laut Grundwasserbewirtschaftungsplan angegebene zulässige Bereich für den „Oberen Grundwasserstand“ liegt bei 91,2 m. Dieser Wert wird überschritten. Die dem Planungsgebiet am nächsten gelegenen Grundwassermessstellen zeigten Höchststände von 92,35 m im Jahr 1966 (Messstelle Nr. 544074) sowie von 92,25 m im Jahr 2001 (Messstelle Nr. 544058).
Unter Berücksichtigung gegebener Geländeunebenheiten sind auch künftig Grundwasserstände von 1,50 m unter Flur und höher zu erwarten, es wird darauf hingewiesen, dass mit Grundwasserschwankungen bis zu 2,0 m gerechnet werden muss. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.
Auf Keller und Tiefgaragen sollte verzichtet werden. 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 Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzusetzen.

V Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

5.1 Vor- oder frühgeschichtliche **Bodendenkmäler** (§ 19 HDSchG) im Bereich des Plangeltungsbereiches sind nicht bekannt.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und 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 (§ 20 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.

5.1.1 Bei den Baumaßnahmen zur **Verlegung des Deiches** ist auf Spuren zu achten, die auf die vermutete Verlegung der Weschnitz in römischer Zeit schließen lassen, der Geländequerschnitt sollte festgestellt werden.

5.2 **Altlastenfunde** sind unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium in Darmstadt anzuzeigen, auf die Erlasse vom 12.01.87 und 07.04.89 bezüglich der Bebauung von Altlasten und Altlastenstandorten wird hingewiesen.

5.2.1 Bei eventuell erforderlichen **Grundwasserhaltungen** im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder auch bei privater und gewerblicher Grundwassernutzung ist die Qualität des Grundwassers überprüfen zu lassen. Bei Auffälligkeiten ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt, Dezernat 41.5, hierüber umgehend zu informieren. Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.

5.3 Um Beschädigungen an den im Gebiet befindlichen **Versorgungsleitungen** bei der Bauausführung zu vermeiden, sind die Bauausführenden in die genaue Lage einzuweisen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

5.4 Der oberirdische Ausbau von **Versorgungs**- oder **Telekommunikationsanlagen** ist im Gebiet nicht zulässig. Die Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB werden gem. Planzeichen nach Bedarf ausparzelliert.

5.5 **Vorhandene Versorgungsleitungen** im Gebiet sind, soweit bekannt, dargestellt. Die Eintragung der Leitungen erfolgt auf der Grundlage von Angaben der jeweiligen Versorger. Es besteht keine Katastergenauigkeit, die Lage ist vor Ort zu überprüfen.

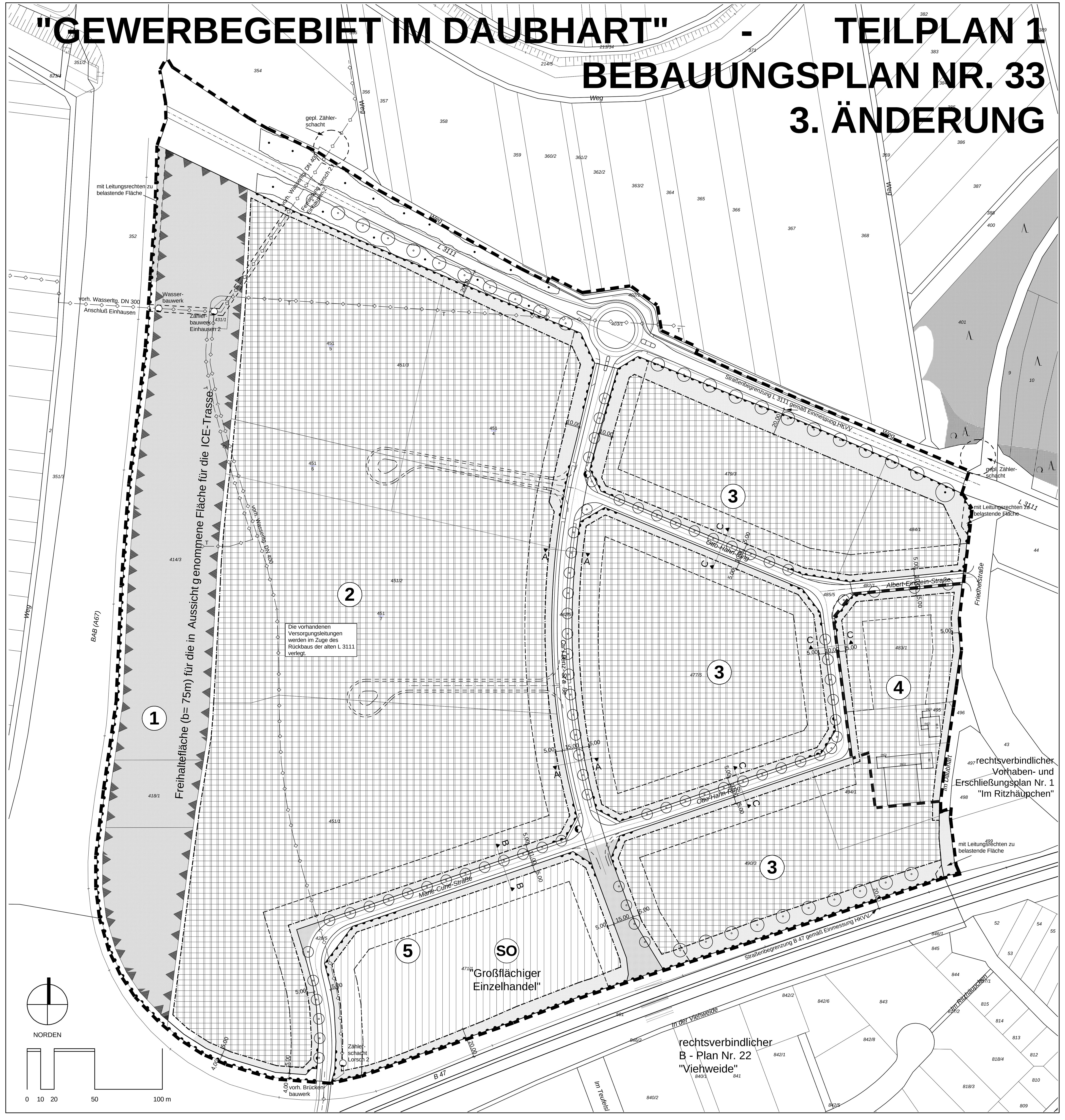
5.6 **Auffüllungsmaterial**
Die geplanten Auffüllungen dürfen nur mit anthropogen unbelastetem Material / Erdaushub erfolgen, das den Zuordnungswert Z 0 gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 06.11.1997 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (Technische Regeln) - unterschreitet.

5.*7* **Wassergefährdende Stoffe** (§ 31 HWG)
Nach § 31 HWG ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Hierunter fallen neben Lageranlagen auch Anlagen zum abfüllen, umschlagen, herstellen, behandeln und verwenden wassergefährdender Stoffe sowie Rohrleitungsanlagen.

5.*8* **Bauverbotszone**
Entsprechend der Vorschriften des § 23 HStrG und § 9 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen entlang der Bundes- und Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und entlang der Autobahnen in einer Entfernung bis zu 40 m - gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand - nicht errichtet werden.

5.*9* Eine Blendung des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen, hervorgerufen durch störende Lichtquellen, ist auszuschließen, die Außenbeleuchtung ist mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen. Eine Blendung des Verkehrs auf den Bundesfernstraßen, beispielsweise durch die auf dem Grundstück parkenden Fahrzeuge, ist ebenfalls durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bepflanzung) auszuschließen.

"GEWERBEGEBIET IM DAUBHART" - TEILPLAN 1
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
3. ÄNDERUNG



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 (2-6) BauNVO)
- (2) Kennziffer, Festsetzungen gemäß Tabelle

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- 6.1. Straßenverkehrsflächen (incl. Darst. Entwässerungsmulde)
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgänger- und Radwegbereich
- W Wirtschaftsweg
- H Haltestelle Bus
- 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Wasser
- Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch T = Fernkabel Telekom
- Eintragung nach Angabe der Versorger, siehe hierzu auch TF 5.5, es besteht keine Katastergenauigkeit.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentlich
- nichtüberbaubare Fläche mit Pflanzbindung

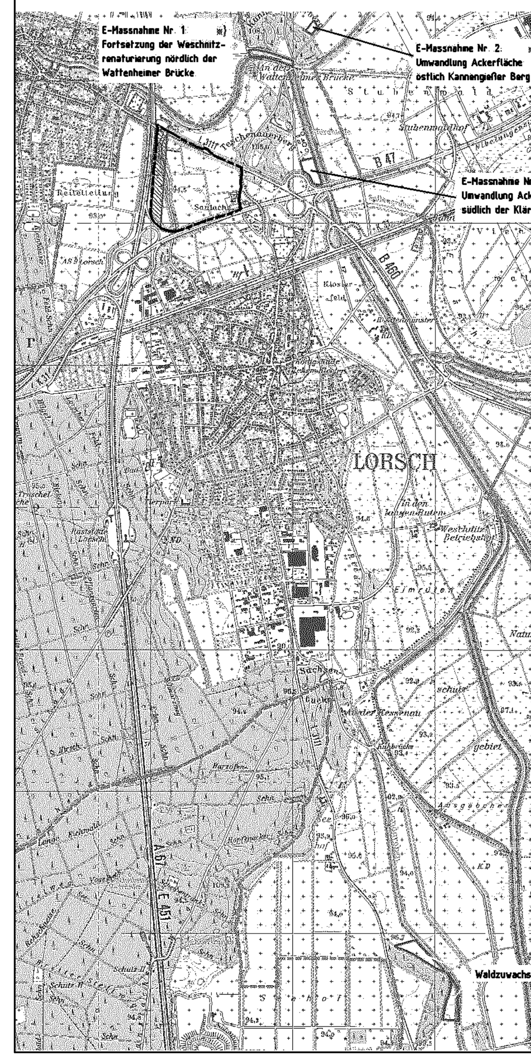
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Bestand Nadelwald
- Bestand Mischwald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2. Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Sträucher
- 13.2. Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.8. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- ±0,00 m ü.NN 15.10. Höhenlage bei Festsetzungen, z.B. Oberkante Straße (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Umgrenzung der vernässungsgefährdeten Fläche
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Bereich, dessen Höhenniveau an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzugleichen ist (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ersatzmassnahmen

Übersicht mit Darstellung der erweiterten Geltungsbereiche gemäß Teilplan 2 " Landschaftsplanerischer Teil "



Der Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Im Daubhart", 3. Änderung, setzt sich zusammen aus:

- dem Planteil 1 im Maßstab 1:1000 mit integrierter Landschaftsplanung, einschließlich Übersicht mit Darstellung der erweiterten Geltungsbereiche
- dem Planteil 2 im Maßstab 1:25000 sowie 1:3000
- der Begründung
- den textlichen Festsetzungen
- dem städtebaulichen Vertrag.

Verfahrensvermerke

Beschluss
der 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2007

Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2007

Billigung des Entwurfes
und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2007

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 01.09.2007

Öffentliche Auslegung
der 3. Änderung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung am 10.09.2007 bis 24.09.2007

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB am 04.10.2007

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieser 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2007 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.2007 identisch ist.

Lorsch, den 18.10.2007

Der Bürgermeister

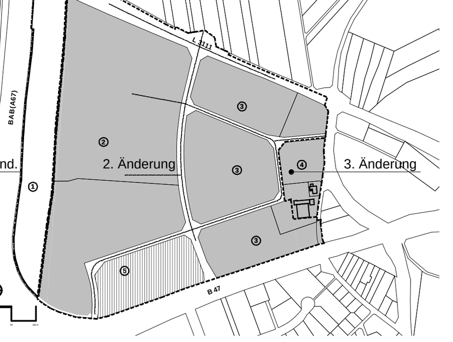
Rechtskräftig
durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 2004) am 19.10.2007

Der Bürgermeister

DER MAGISTRAT DER STADT LORSCH
KAISER - WILHELM - PLATZ 1
64653 LORSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 33
"GEWERBEGEBIET IM DAUBHART"
3. ÄNDERUNG - STÄDTEBAULICHER TEIL - M 1:1000
TEILPLAN 1 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

ÜBERSICHT



AUFTRAGGEBER :
Entwicklungsgesellschaft Lorsch
STIFTSTRASSE 1
64653 LORSCH

PLANUNG :
PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
STÄDTEBAU HOCHBAU INNENAUSBAU
DIPL. ING. LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE
SHR

PLANUNGSSTAND : 17.10.2007		PROJEKT S -250	BLATT 1
PLANGRÖSSE : 84,1 cm x 194,9 cm			
GEZEICHNET : AS			