PLANUNGSBÜRO PISKE

# STADT LORSCH

# BEBAUUNGSPLAN NR. 7
# „IM LAGERFELD – 8. ÄNDERUNG“

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
## Fassung zur Offenlage

# JULI 2026

Schlüsselnummer: 006-31-16-3029-004-007-08

# STADT LORSCH
# BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "IM LAGERFELD – 8. ÄNDERUNG“
**Schlüsselnummer 006-31-16-3029-004-007-08**

**Präambel**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld 5. Änderung“, der am 25.08.1978 in Kraft getreten ist sowie die Bausatzung der Stadt Lorsch für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 7 „Im Lagerfeld“ vom 30.06.1978 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld - 8. Änderung“ überlagert und in dessen Geltungsbereich ersetzt. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lagerfeld - 8. Änderung“ gibt für seinen Geltungsbereich die maßgebenden planungsrechtlichen Bestimmungen und örtlichen Bauvorschriften abschließend wieder.

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Reinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen sowie
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke.

1.2 Im Reinen Wohngebiet sind unzulässig

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige überbaubare Grundfläche darf

- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände,

um bis zu 50 % überschritten werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von

1,5 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Rampen, Balkone, Lichtschächte, Eingangstreppen, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser usw.) zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

**4. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Im Reinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude, bei denen mindestens 50 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.

**5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze dürfen - abweichend von § 5 der „Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Lorsch – ohne gemeinsame Zufahrt unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.

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

6.1 Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.

6.2 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. als wassergebundene Decke, als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen, mit Rasenfugenpflaster mit Fugenbreite > 2 cm oder ähnlichem) herzustellen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

6.3 Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung zu bringen. Zwischen dem höchst gemessenen Grundwasserstand und der Versickerungsanlage muss mindestens 1 Meter Sickerraum verbleiben. Ausnahmsweise können Flächen wasserundurchlässig befestigt und das hier anfallende Oberflächenwasser, nach einer den Regeln der Technik entsprechenden Vorbehandlung, in den Entwässerungskanal eingeleitet werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.

6.4 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.

Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

6.5 Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 15° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dach-Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung vereinbar.

Bei Gauben, Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

6.6 Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen von streng geschützten Arten bzw. von Brutvögeln gegeben sind.

6.7 Die Anlage von Schotter-, Splitt-, Kiesgärten und Ähnlichem ist unzulässig.

6.8 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.

6.9 Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden.

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

7.1 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels von $L_a$ = 69 dB und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$ der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes $S_S$ zur Grundfläche des Raumes $S_G$ nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert $K_{AL}$ nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

7.2 Von der Festsetzung 7.1 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

7.3 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 50 dB(A) in der Nacht an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern nicht überschritten wird.

# B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 8. Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, beträgt 1,20 m.

# C. HINWEISE

### Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch in der jeweils aktuell gültigen Fassung ist, soweit sich nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans andere Vorgaben ergeben (hier insbesondere aus Festsetzung 5.), anzuwenden.

**Baumschutzsatzung**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Lorsch ist in der jeweils aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

**Abstand zum Wald**

Die Bauflächen im Reinen Wohngebiet grenzen unmittelbar an Wald an. Die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren sind gehalten, in eigener Verantwortung bei der Planung der Gebäude Maßnahmen zur Minderung der Schadensrisiken in Bezug auf Astbruch oder umstürzende Bäume vorzusehen, wie etwa ein Verzicht auf Außenbalkone Richtung Norden bzw. durch eine verstärkte Statik.

**Vernässungsgefährdete Flächen**

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659 in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind.

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 Grundwassereinfluss vorzusehen sind. Zur Bemessung von Bauwerken, auch Bauwerken zur Versickerung von Regenwasser, sind die in dem der Stadt Lorsch vorliegenden und auf der Homepage der Stadt Lorsch einsehbaren Gutachten (Ing.-Büro BGS-Umweltplanung GmbH, Darmstadt) angegebenen Bemessungsgrund-wasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzusetzen, 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 im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gutachtens dringend empfohlen. Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Lorsch, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

**Kampfmittel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Es muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Daher wird vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab Geländeoberkante zum Zeitpunkt des II. Weltkriegs) erforderlich. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- auf eigene Kosten übernehmen.

**Niederschlagswasser**

Als fachliche Grundlage für die Ausgestaltung der Versickerungseinrichtungen auf den privaten Baugrundstücken wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gutachtens zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse dringend empfohlen.

Gemäß der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße ist der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen auf 92,50 m üNHN festzusetzen.

Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen mindestens einen Abstand von einem Meter zum Bemessungsgrundwasserstand einhalten. Das Einleiten aller versiegelter Flächen in eine Versickerungsanlage ist bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für die Niederschlagswasserversickerung benötigte Flächen sollten frühestmöglich berechnet und in der Planung berücksichtigt werden.

**Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die

geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**Bodenauffüllungen und Bodenaustausch**

In technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, dürfen nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV[1)] Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV[1)] Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV[2)] eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV[2)] eingebaut werden.

*1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)*

*2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)*

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand zu berücksichtigen. Gemäß der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße liegt dieser auf einer Höhe von 92,50 m üNHN.

Hang-, Schicht- und Stauwasser ist ebenso zu berücksichtigen.

**Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der

baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

**Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

**Brandschutz**

Die Feuerwehr der Stadt Lorsch verfügte zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans über kein Hubrettungsfahrzeug, das im Plangebiet eingesetzt werden kann, um Personen aus oberen Stockwerken eines Gebäudes retten zu können. Gegebenenfalls ist im Rahmen des Brandschutzes gebäudeseitig ein baulicher zweiter Rettungsweg vorzuhalten.

**DIN-Normen**

Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lorsch eingesehen werden.