

STADT LORSCH

**BEBAUUNGSPLAN NR. 30
„SPORT- UND FREIZEITZENTRUM
OST TEIL II – 2. ÄNDERUNG“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

APRIL 2024

Schlüsselnummer: 006-31-16-3029-004-030-02

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

Die Bebauungspläne „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II“ von 2002 und „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II, 1. Änderung“ vom 16.04.2004 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II – 2. Änderung“ durch diesen ersetzt. Der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Ost Teil II – 2. Änderung“ gibt für seinen Geltungsbereich die maßgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften abschließend wieder.

1. Bedingende Festsetzung (§9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist eine bauliche Nutzung erst nach Herstellung der Maßnahmenfläche M 1 gemäß Festsetzung 4.1 zulässig.

2. Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.1 Die Fläche für Sport- und Spielanlagen wird mit der Zweckbestimmung „Sport- Spiel- und Freizeitanlagen“ festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen.

2.2 Allgemein zulässig sind Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen aller Art, mit Ausnahme von

- Anlagen für den Motorsport sowie für sonstige Sportarten, bei denen Sportgeräte mit Verbrennungsmotoren zum Einsatz kommen,
- Anlagen für den Schießsport mit Feuerwaffen.

2.3 Allgemein zulässig sind zudem die zugehörigen Nebenanlagen wie Zufahrten, Wege, Stellplätze, Geräteschuppen, Lager-, Umkleide-, Sanitär-, sonstige Nebenräume und Nebenanlagen einschließlich Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Speisen und Getränken dienen, wenn sie der Hauptnutzung in Bezug auf die Grundfläche zu- und untergeordnet sind.

2.4 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist Fremdwerbung in Form von Bandenwerbung an Spielfeldabgrenzungen bis 90 cm über Spielfeldniveau gestattet.

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

3.1 Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von jeweils 100 qm zulässig. Die Gebäudehöhe, gemessen am obersten Punkt der Dachhaut, ist auf maximal 6 m über der Höhe des in der Planzeichnung festgesetzten Höhen Bezugspunkts begrenzt.

3.2 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe ist der Kanaldeckel südwestlich der Ehlriedhalle mit einer Höhe von 95,20 m über NN)

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

4.1 Innerhalb der Fläche für Sport und Spielanlagen darf der Anteil von wasserundurchlässig versiegelten Flächen (z.B. für Gebäude oder befestigte Flächen) maximal 15 % betragen.

4.2 Maßnahmenflächen

Maßnahmenfläche 1 (M1): (Als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich)

Der in der Fläche vorhandene Wirtschaftsweg ist aufzulösen. Die Fläche ist durch gelenkte Sukzession sowie Pflanzung von Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) einzeln oder in kleinen Gruppen gemäß zeichnerischer Festsetzung in einen Waldsaum des östlich angrenzenden Waldes umzuwandeln. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Mahd erfolgt einmal jährlich, nicht vor Mitte Juli. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Maßnahmenfläche 2 (M2): (als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich)

Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf der bereits hergestellten Verwallung gemäß zeichnerischer Festsetzung sowie die krautigen Saumstreifen entlang des süd- und ostexponierten Wallfußes sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Mahd der Saumstreifen erfolgt einmal jährlich, nicht vor Mitte Juli; das Mahdgut ist abzuräumen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Maßnahme (M3a): (als Maßnahme zum Ausgleich und vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme / CEF-Maßnahme)

Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, die vorgelagerte Fläche ist durch gelenkte Sukzession zu einer extensiven Flachland-Mahdwiese mit einzelnen Bäumen und Gehölzinseln zu entwickeln. Innerhalb der Fläche ist gemäß den Anforderungen des Artenschutzes ein Ausweichhabitat für die Zauneidechse herzustellen. Mahd einmal jährlich, nicht vor Mitte Juli. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Fläche ist durch einen mindestens 1,5 m hohen Zaun gegen das Betreten oder Befahren mit Fahrrädern etc. zu sichern.

4.3 Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung sowie für die Beleuchtung von Werbeanlagen

dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Es sind vollständig gekapselte und nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4 m zu verwenden. Das An- oder Ausleuchten randlicher Grünstrukturen, insbesondere der Maßnahmenflächen 1 und 2 am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets ist untersagt.

4.4 Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere

Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

4.5 Rodungszeiten / Baufeldberäumung

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie das Beräumen des Baufeldes und das Abschieben des Oberbodens ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

4.6 Niederschlagswasserbehandlung

4.6.1 Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG – vorbehaltlich einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – innerhalb des Plangebiets zu versickern bzw. zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

4.6.2 Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers muss zwischen dem höchst gemessenen Grundwasserstand und der Versickerungsanlage mindestens 1 Meter Sickerraum verbleiben.

4.6.3 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert oder verwertet wird.

4.6.4 Ausnahmsweise kann das auf wasserundurchlässig befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser, nach einer den Regeln der Technik entsprechenden Vorbehandlung, in den Entwässerungskanal eingeleitet werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.

4.6.5 Das Material für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann. Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.

4.6.6 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.

Hinweis: Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen. Kommen Zisternen mit Überlauf zur Versickerung in Betracht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Werbeanlagen

- 5.1 Für jede Sport-, Spiel- oder Freizeitnutzung sind höchstens zwei Werbeanlagen in Form von freistehenden Infotafeln oder Werbeanlagen an einem Gebäude zulässig. Die Gesamthöhe darf 1,0 m, die Gesamtfläche darf 3 m² nicht überschreiten.
- 5.2 Selbst leuchtende, sich drehende sowie blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Laufbänder, Sky-Beamer sowie grelle Farben und Signalfarben sind nicht zulässig.
- 5.3 Für Bandenwerbungen gemäß Festsetzung A 2.4 sind ausschließlich schallabsorbierende oder reflektionsarme Materialien zulässig. Innerhalb einer Sportanlage sind einheitliche Materialien zu verwenden.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1 Zur Eindeckung geneigter Gebäudedächer sind Ziegel oder ziegelähnliche Dachsteine in gedeckten Farbtönungen zu verwenden oder eine Dachbegrünung auszuführen.
- 6.2 Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind unzulässig. Wellplatten sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlung (Photovoltaik oder Solarthermie) sind ausdrücklich zulässig.

7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf 2,50 m - mit Ausnahme von notwendigen Ballfangzäunen – nicht überschreiten. Einfriedungen sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen und zu begrünen oder mit Hecken zu kombinieren oder in Pflanzflächen zu integrieren, sofern die Begrünung nicht im Konflikt mit der Funktion der Einfriedung (z.B. im Bereich von Toren und Türen) steht

8. Zahl der Stellplätze

Je 350 qm der unmittelbar durch Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen genutzten Flächen (ohne Flächen zur inneren Erschließung, Abstandsgrünflächen und Randgrünflächen) ist mindestens 1 Pkw-Stellplatz nachzuweisen.

C. KENNZEICHNUNGEN GEMÄSS § 9 (5) 1 BAUGB

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdete 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 Grundwassereinfluss vorzusehen sind.

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.

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, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Das Gutachten steht auf der Homepage der Stadt Lorsch unter:

- https://lorsch.de/de/cityweb/dokumente/satzungen/Bauen-und-Umwelt/Grundwasser-Gutachten_Mai_2003b.pdf
- oder durch die Menüführung der Website unter dem Pfad: Rathaus > Service > Dienstleistungen A – Z > Grundwasser

zur Einsicht und zum Download bereit.

Das Plangebiet liegt 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), dessen Vorgaben zu beachten sind.

D. HINWEISE

Unabhängig von den folgenden Hinweisen ist für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets die zum jeweiligen Zeitpunkt gültige Rechtslage des Baurechts sowie weiterer zu beachtender Gesetze und untergesetzlicher Regelungen abzufragen und zu berücksichtigen.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

Baumschutzsatzung

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

Artenliste

Soweit nicht zwingend festgesetzt werden die folgenden Arten zur Herstellung der Begrünung im Plangebiet empfohlen.

Die Pflanzqualitäten für Bäume 1. und 2. Ordnung sind für Solitärpflanzungen bspw. zur Gebieteingrünung verbindlich. Bei sonstigen, insbesondere flächigen Pflanzungen sind Unterschreitungen zulässig.

Bäume 1 Ordnung

Pflanzqualität Hochstamm; Stammumfang mind. 16 – 20 cm

| | |
|--------------|--------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Birke | Betula pendula |
| Esskastanie | Castanea sativa |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Walnuss | Juglans regia |
| Kiefer | Pinus Sylvestris |
| Zitterpappel | Populus tremula |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang mind. 10 – 12 cm

| | |
|---------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Weißdorn | Crataegus mono. |
| Wildapfel | Malus sylvestris |
| Steinweichsel | Prunus mahaleb |
| Wildbirne | Pyrus communis |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Sträucher und Heckenpflanzen

| | |
|------------------|----------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus Sanguinea |
| Hasel | Coryllus avellana |
| Weißdorn | Crataegus mono. |
| Besen-Ginster | Cytisus scop. |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Ginster | Genista spec. |
| Sanddorn | Hippophae rhamnoides |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spirosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus Cath. |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Dünen-Rose | Rosa pimp. |
| Weinrose | Rosa rubiginosa |
| Wol. Schneeball | Viburnum latana |

Fassadenbegrünung

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Efeu | Hedera helix |
| Geißblatt | Lonicera caprifolium |
| Wilder Wein (in Sorten) | Parthenocissus i.S. |
| Kletterrose (in Sorten) | Rosa i.S. |

Verwendung regenerativer Energien

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen, Holzpellets 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.

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligung frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Niederschlagswasser

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

Gemäß der Aussage der unteren Wasserbehörde ist der Bemessungswasserstand für Versickerungsanlagen in Plangebiet auf 93,20 m ü NN anzusetzen

Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen einen Abstand von mindestens 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.

Die aktuellen gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Grundwasserhaltungen

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die

Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

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.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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). Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan bzw. in dessen direkten Umfeld befinden sich Bodendenkmäler welche nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Konkret handelt sich um spätantike und frühmittelalterliche Siedlungsspuren.

Es muss damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG aufgedeckt und zerstört werden.

Um die Zerstörung von Bodendenkmälern zu verhindern, bedürfen sämtliche

Eingriffe in den Boden gemäß § 18 HDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Starkregengefahr

Gemäß der Starkregen-Hinweiskarte wird der Starkregen-Index für das Plangebiet als „hoch“, der dritthöchsten von insgesamt vier Indexstufen bewertet. Damit ist im Plangebiet sowie im gesamten östlichen Teil der Gemarkungsfläche von Lorsch mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen zu rechnen.

Es wird empfohlen, bei der Ausgestaltung baulicher Anlagen entsprechende Vorsorge für den Starkregenfall zu treffen.

klimawandelangepasste Bauweise

Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken zu berücksichtigen.

Durch Maßnahmen wie beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.