

## **STADT LORSCH**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 57-1 „NÖRDLICH DES STARKENBURG- RINGS“**

**(1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs-  
plans Nr. 57 „Schön-Klinik Lorsch“)**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**~~FEBRUAR 2024~~  
SEPTEMBER 2025**

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gebiet für gesundheitliche Zwecke“

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet (SO) hat die Zweckbestimmung „Gebiet für gesundheitliche Zwecke“.

1.1.2 Allgemein zulässig sind

- Anlagen und Nutzungen zur Betreuung von pflegebedürftigen Menschen,
- Arzthäuser sowie
- Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Pflegepersonal, für Angehörige pflegebedürftiger Menschen und für Betriebsleiter und -inhaber.

#### 1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1.1 und GEe 1.2

1.2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 und GEe 1.2 gemäß § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, die die Schutzansprüche der angrenzenden gesundheitlichen Einrichtungen nicht stören und soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2.2 unzulässig sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 und GEe 1.2 gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe in Form von Prostitutionsbetrieben aller Art,
- Gewerbebetriebe in Form von Fremdwerbbeanlagen,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

### 1.3 **Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 2.1, GEe 2.2 und GEe 2.3**

1.3.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 2.1, GEe 2.2 und GEe 2.3 gemäß § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, die die Schutzansprüche der angrenzenden gesundheitlichen Einrichtungen nicht stören, und soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.3.2 unzulässig sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Beherbergungsbetriebe.

1.3.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 2.1, GEe 2.2 und GEe 2.3 gemäß § 8 BauNVO sind folgende Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe in Form von Prostitutionsbetrieben aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten,
- Fremdwerbeanlagen.

1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die oben festgesetzten Vorhaben nur dann zulässig, wenn deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB

	LEK, Tag [db(A)]	LEK, Nacht [db(A)]
GEe 1.1	41	34
GEe 1.2	44	31
GEe 2.1	36	21
GEe 2.2, GEe 2.3	44	34

Stadt Lorsch, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ ~~Vorentwurf~~ Fassung zur Offenlage vom ~~20.02.2024~~ 19.09.2025

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

Richtungssektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)		Zusatzkontingente	
			Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
A	30°	85°	0	0
B	85°	300°	+21	+16
C	300°	30°	+19	+14

Richtungssektoren und Zusatzkontingente

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist wie folgt definiert:

Bezugspunkt X= 469230 Y= 5498700

Koordinatensystem UTM 32, Referenzsystem ETRS89, EPSG-Code: 25832

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ, die GFZ sowie die BMZ festgesetzt.

- 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird durch die Angabe der maximal zulässigen Gesamthöhen mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Werten festgesetzt. Die angegebene Bezugshöhe (+/-0,00 m) ist die NHN-(Normalhöhennull)-Höhe des in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunktes (bestehender Kanaldeckel am Südrand des Starkenburgrings) mit 95,27 m über NHN .

Die ~~Angabe in Meter für die Oberkante der Gesamthöhe bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberkante~~ Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern am höchsten Punkt der Dachhaut zu bestimmen. Bei Gebäuden mit Flachdächern istergibt sich die Gesamthöhe durch die Höhe baulicher Anlagen an der Oberkante der Attika des Flachdaches fixiert ~~Flachdachs.~~

- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die maximal zulässige Gesamthöhe durch

Stadt Lorsch, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ ~~Vorentwurf~~ Fassung zur Offenlage vom ~~20.02.2024~~ 19.09.2025

untergeordnete Aufbauten (Technikaufbauten, z.B. Überfahrt Fahrstuhlanlage, Lüftungsanlagen) auf 15 % der Grundfläche der Summe der Gebäudkörper eines Grundstücks und durch Solaranlagen auf 100 % der Grundfläche um jeweils nicht mehr als 2,00 m überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der gesamten Fläche der Baugrundstücke zulässig.

**4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise ist gemäß § 22 (4) BauNVO als eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.

**5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

5.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fußgänger- und Radwegbereich sowie Wirtschaftsweg sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mittels Planzeichen festgesetzt.

5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsgrünflächen dürfen je angrenzendem Baugrundstück in einer Breite von maximal je 12,0 m durch Zufahrten zu diesen Baugrundstücken in Anspruch genommen werden.

**6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

Die Neueinrichtung von oberirdischen Leitungen (Freileitungen) zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

**7.1 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich voll abgeschirmte Lampen mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 1.600 - 3000 Kelvin, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C

aufheizt, zum Einsatz kommen. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

## 7.2 Durchlässigkeit für Kleintiere

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 Kleintieren gewährleistet werden kann.

## 7.3 Umgang mit dem Niederschlagswasser

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

7.3.2 Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers muss zwischen dem höchst gemessenen Grundwasserstand von 93,50 m ü NN (Bemessungswasserstand) und der Versickerungsanlage mindestens 1 Meter Sickerraum verbleiben.

7.3.3 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück verwertet wird.

7.3.4 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.

7.3.5 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.

7.3.6 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.

7.3.7 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

Stadt Lorsch, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ VerentwurfFassung zur Offenlage vom 20.02.2024 19.09.2025

Wasserbehörde einzuholen.

#### 7.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

7.4.1 Zum Schutz der ~~am östlichen Rand des Plangebiets~~gegebenenfalls östlich der geplanten Bauflächen vorkommenden Zauneidechsen, ist auf der Länge des Baugrundstücks an der Ostseite des Plangeltungsbereichs, vor Baubeginn ein mobiler Schutzzaun zu errichten und bis zum Abschluss der Baumaßnahmen zu unterhalten. Ein Eindringen von Zauneidechsen in den Baubereich und deren Tötung ist somit zu verhindern und der Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### 7.5 Ausgleichsmaßnahmen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung A1 sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Fläche ist mit einer standorttypischen Gras- und Kräutermischung unter Verwendung von zertifiziertem Saatgut anzusäen und durch extensive Pflege als Magerrasen zu entwickeln. Dünge- und Pestizidanwendungen sind ausgeschlossen. Die Fläche ist einmal pro Jahr (September) zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und zu pflegen. Die Funktionsfähigkeit im Hinblick auf das Entwicklungsziel ist dauerhaft zu sichern. Die dafür erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind durchzuführen.

### 8. **Zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

#### 8.1 Schutz vor Außenlärm

8.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderlich resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35



Auszug aus Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8  
(Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- 8.1.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Gleichung (33) der DIN 4109-2 mit dem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen, soweit die Räume nicht über andere zulässige offenbare Fenster oder Türen verfügen und dadurch eine ausreichende Belüftung sichergestellt ist.
- 8.1.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.
- 8.1.4 Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

## 8.2 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

In den Sondergebieten sind an den nach Norden, Süden und Westen orientierten Gebäudeseiten von Krankenanstalten, Sanatorien und Pflegeanstalten keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Bettenräumen gemäß DIN 4109 zulässig. Ausnahmsweise können an nach Norden, Süden und Westen orientierten Gebäudeseiten von Krankenanstalten, Sanatorien und Pflegeanstalten offenbare Fenster von schutzbedürftigen Bettenräumen gemäß DIN 4109 zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Gebäude und/ oder baulich-technische Maßnahmen wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesetzte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Prallscheiben, die Gewerbelärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass vor diesen Fenstern der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht eingehalten wird.

An den nach Norden, Süden und Westen orientierten Gebäudeseiten von sonstigen Gebäuden sind bis zu einem Abstand von 110 m von der westlichen Plangebietsgrenze keine offenbaren Fenster von ~~schutzbedürftigen~~schutzbedürftigen Räumen gemäß Tab. 7 Spalten 4 und 5 der DIN 4109 zulässig.

Ausnahmsweise können an nach Norden, Süden und Westen orientierten Gebäudeseiten von sonstigen Gebäuden offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß Tab. 7 Spalten 4 und 5 der DIN 4109 zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Gebäude und/ oder baulich-technische Maßnahmen wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesetzte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Prallscheiben, die Gewerbelärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass vor diesen Fenstern der Immissionsrichtwert der TA Lärm von



55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten wird.

## **9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

9.1 Im Sondergebiet sowie in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind bei Gebäuden, die nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung neu errichtet werden, die Dachflächen mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

9.2 Festsetzung 9.1 gilt analog auch für die Gewerbegebiete GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3, jedoch nur für Dachflächen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie von Beherbergungsbetrieben.

9.19.3 Im Bereich des Starkenburgrings ist eine Baumreihe gemäß Planeintrag anzulegen. An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein einheimischer, standortgerechter Baum der Wuchsklasse I gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Von den Standorten der zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume kann um bis zu 10 m abgewichen werden. Im Bereich einer Zufahrt kann die Baumpflanzung entfallen. Auf den erforderlichen Schutz von Versorgungsleitungen wird hingewiesen.

9.29.4 Innerhalb der Baugebietsfläche ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste anzupflanzen. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch auszuführen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

9.39.5 Die zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ Hecken sowie Bestandsgehölze sind auf die textlich festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen anzurechnen.

9.49.6 Die Artenauswahl für alle Pflanzungen (Bäume, Hecken) ist entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten zu treffen.

### **Pflanzlisten**

Liste 1: Bäume, Wuchsklasse I

Stadt Lorsch, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ **Vorentwurf Fassung zur Offenlage** vom **20.02.2024/19.09.2025**

(Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm):

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur (Fastigiata)	Stieleiche
Acer	Bergahorn		
Pinus sylvestris	Waldkiefer	Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Liste 2: Bäume, Wuchsklasse II, Baumarten**

(Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm):

alte regionale Obstbaumsorten, hier insbesondere hessische Lokalsorten (z.B. Spitzrabau, Metzrenette, Gestreifter Maiapfel, Ausbacher Rater, Kloppenheimer Streifling, Gacksapfel, Dilzels Rosenapfel, Körter Edelapfel, Heuchelheimer Schneeapfel), Wildobstsorten (z.B. Wildapfel, Wildbirne, Edelberesche, Speierling, Elsbeere) und Streuobstbäume (z.B. Apfelbäume, Birnen, Kirschen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden). Für die Pflanzung von Streuobstbäumen wird die Verwendung alter hessischer Lokalsorten empfohlen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix aurita	Ohr-Weide
Betula pendula	Hängebirke	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus ornus	Blumenesche		

**Liste 3: Sträucher**

(2 x verpflanzter Strauch, mindestens 4 Triebe, mindestens 60 – 100cm, Pflanzabstand maximal 1,5 m):

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne	Rhamnus Catharticus	Kreuzdorn
Amelanchier ovalis	Gew. Felsenbirne	Rosa Arvensis	Kriechrose
Berberis vulgaris	Berberitze	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa gallica	Essigrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	Weinrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa tomentosa	Filzrose
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten	Rosa agrestis	Feldrose
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	Rosa corymbifera	Buschrose
Lonicera nigra	Schw. Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch	Spirea salicifolia	Weidenbl. Spierstrauch
Prunus spinosa	Schlehe	Ulmus minor	Feld-Ulme

Stadt Lorsch, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ ~~Vorentwurf~~Fassung zur Offenlage vom ~~20.02.2024~~19.09.2025

**10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

- 10.1 Dargestellte bestehende Gehölzbestände sind zu erhalten, im Falle abgängiger Gehölze sind Ersatzpflanzungen entsprechend oben genannter Pflanzlisten durchzuführen.
- 10.2 Die am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches bestehenden Gehölzzüge sind als Bruthabitat und Vernetzungselement in ihrer Funktion für die vorhandene Fauna in der derzeitigen Ausprägung zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und im Fortbestand dauerhaft zu sichern. Eine Rodung des Baum- und Strauchbestands ist nicht zulässig.

**11. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 9 (1 a) BauGB**

~~Die gemäß~~Gemäß § 1 a BauGB notwendigen werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans

- ~~die~~ Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den öffentlichen und städtischen Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ~~durchgeführt werden, werden sämtlichen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB~~
- eine Teilfläche von 1.453 m<sup>2</sup> des Flurstücks Flur 22, Flurstücks-Nr. 2/2 zugeordnet.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 81 HBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB**

**12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

**12.1 Dachgestaltung**

Zulässig sind folgende Dachformen: Flachdach, Pultdach, Satteldach  
Zulässige Dachneigung: 0° -15°. Dachgauben sind nicht zulässig.

**12.2 Fassadengestaltung**

In den Sondergebieten ist das mögliche oberste Geschoss (unterhalb der maximalen Gebäudehöhe von 15,50 m, oberhalb von 12 m Gebäudehöhe) optisch deutlich -z.B. durch Farbwahl, Materialwahl, Fassadengliederung - von den darunter liegenden Geschossen abzusetzen.

**12.3 Werbeanlagen**

Werbeschilder/ Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Gesamthöhe der jeweiligen baulichen Anlage nicht überschreiten. Von diesen darf keine Blendwirkung auf den Straßenverkehr oder die Nachbarschaft ausgehen. Werbeanlagen in Form von Stelen sind zulässig, sofern diese nicht höher als 4,50 m sind, zudem sind Werbeanlagen

Stadt Lorsch, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ ~~Vorentwurf~~ Fassung zur Offenlage vom ~~20.02.2024~~ 19.09.2025

in Form von Werbetafeln mit einer maximalen Höhe von 4,50 m zulässig, deren Werbefläche 15 qm nicht überschreiten darf. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie Pylone sind nicht zulässig.

### **13. Einfriedungen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Einfriedungen sind als ~~transparente~~offene Holz- oder Metallzäune zulässig, ebenso als Hecken- oder Strauchpflanzungen. Geschlossene Zaunelemente, als gestalterische Elemente in Form von Gabionen, Holzelementen oder Wandflächen, sind bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Grundstücksseite zulässig. Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen und gestalterischen Elementen wird mit 2,20 m festgesetzt.

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen.

### **14. Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste zu erfolgen.

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

## C. KENNZEICHNUNGEN GEMÄSS § 9 (5) 1 BAUGB

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

- 1.1 Der Plangeltungsbereich ist als **vernassungsgefährdete 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. 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.

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.

- 1.2 Der Plangeltungsbereich ist als **Risiko-Überschwemmungsgebiet** der Weschnitz gemäß § 46 (2) Satz 2 HWG gekennzeichnet. Nach dem Hochwasserrisikomanagementplan Rhein mit Weschnitz, Gefahrenkarte Weschnitz, RP Darmstadt, Nov. 2012 / Dez. 2015, befindet sich das Plangebiet innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers.

Bauliche Anlagen sollen daher nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.

- 1.3 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. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei der Planung von Vorhaben zu beachten sind.

## D. HINWEISE

### 1. Bodendenkmäler

Der Planungsbereich wurde auf das Vorkommen von Bodendenkmälern untersucht. Sollten dennoch Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, sind diese 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.)~~<sup>21</sup> HDSchG **unverzüglich** der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im **unveränderten** Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 2. Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch herzustellen und zu unterhalten.

## 3. Schutz von Versorgungsleitungen

Es ist zu beachten, dass, hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen, tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen.

## 4. Abstand zum Wald

Die Bauflächen in den Gewerbegebieten GEe 2.1, GEe 2.2 und GEe 2.3 grenzen im Osten mittelbar 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 durch eine verstärkte Statik.

## 5. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden.

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 Bodenveränderung ~~bergründen~~denbegründen, sind diese umgehen 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.

**5**

## **6. Verwendung regenerativer Energien**

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

Zur Nutzung von Erdwärme gilt eine Bohrtiefenbegrenzung, Bohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

## **67. Artenschutz**

6.17.1 Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Sofern im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben die relevanten Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört werden, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

6.27.2 Der Einbau von geeigneten Niststeinen (Spezialsteine) zur Förderung höhlenbrütender Vogelarten in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten wird empfohlen

6.37.3 Magerrasenfläche: Eine Überfahung der Magerrasenfläche für die Bewirtschaftung des Waldes ist ausnahmsweise möglich (auf Biotopschutz und Besonderheiten ist zu achten). Dabei ist darauf zu achten, dass Zufahrten sorgfältig gewählt werden und deren Anzahl auf ein Minimum begrenzt wird. Es ist nicht beabsichtigt, die vorgesehene Fläche des Magerrasens zu fräsen, so dass Wurzeln der benachbarten Bestandsbäume nicht gefährdet sind.

7.4 7Das zu erhaltende Feldgehölz im Norden des Bebauungsplangebiets ist während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun von der Baustelle zu trennen.



Stadt Lorsch, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57-1 „Nördlich des Starkenburgrings“ ~~Vorentwurf~~Fassung zur Offenlage vom ~~20.02.2024~~19.09.2025

7.5 Die Räumung der Baufelder hat zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar zu erfolgen. Dabei sind vorab alle als Brutbiotop geeigneten Strukturen zu entfernen, und mit dem Bau ist danach zügig zu beginnen.

7.6 Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen zu ergreifen. Folgende Maßnahmen sind hierzu geeignet:

- flächige Markierungen,
- halbtransparente Materialien,
- architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischem Stand,
- halbtransparente Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen),
- keine spiegelnden Fassadenflächen.

Es wird ergänzend auf die BUND-Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen.

7.7 Die ausführenden Baufirmen sind vor der Vorbereitung eines Baufeldes über das mögliche Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

## **8. Freiflächenplan**

Zum Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden. Der Freiflächenplan ist zeitnah umzusetzen.

## **89. Erdbebengefährdung**

Die Stadt Lorsch liegt in der Erdbebenzone 1. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt ca. 0,4 ms<sup>2</sup>. Die Untergrundklasse ist mit S (tiefe Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) anzugeben. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind zu treffen.

## **910. Kampfmittel**

~~Das Gebiet gilt als kampfmittelfrei. Sollte dennoch im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.~~

## **10. Sicherung des Oberbodens**

~~Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben insbesondere § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN~~

~~19731 und 18915 finden Anwendung.~~

#### ~~11. Dachbegrünung~~

~~Es wird empfohlen Flachdächer und schwach geneigte Dachflächen zu begrünen.~~

#### ~~12. Vogelkollisionsschutz~~

~~Es wird empfohlen eine vogelfreundliche Glasgestaltung gemäß der BUND-Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen.~~

~~13. Die Flächen des Bebauungsplangebiets wurden auf Kampfmittel untersucht. Es ergaben sich dabei keine Hinweise auf Kampfmittel.~~

~~Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Grundstücken weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Behörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten in diesem Bereich sind einzustellen.~~

#### 11. DIN-Normen

Die DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", die DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" und die DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können im Bau- und Umweltamt der Stadt Lorsch eingesehen werden.