

STADT LORSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 72 „ODENWALDALLEE“

SCHLÜSSELNUMMER: 006-31-16-3029-004-072-00

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VERGLEICHSSFASSUNG FASSUNG ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG →
FASSUNG ZUR OFFENLAGE

MAI 2025

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

Die Bebauungspläne

- Nr. 17 „Kreuz- und Glockenwiese“ mit Rechtskraft vom 26.11.1988, geändert durch den Bebauungsplan Nr. 017-02 „Kreuz- und Glockenwiese, 2. Änderung“ vom 11.04.1991;
- Nr. 17-03 „Kreuz- und Glockenwiese, 3. Änderung“ mit Rechtskraft vom 19.12.1992,
- Nr. 34/2 „Am Wiesenteich mit 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 07.09.2013 und
- Nr. 43 „Kulturachse vom Kloster Lorsch zum Kloster Altmünster“ mit Rechtskraft vom 05.04.2012

werden durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise und der Bebauungsplan

- Nr. 54 „Wohnmobilstellplatz östlich der Odenwaldallee“ mit Rechtskraft vom 17.10.2013

wird durch den Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ vollständig überlagert. In den überlagerten Bereichen werden die älteren Bebauungspläne in ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“ gibt für seinen Geltungsbereich die maßgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften abschließend wieder.

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 und 11 BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet (SO) hat die Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz und Parkplatz“. Es dient der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen für Pkw, Busse und Fahrräder sowie von Stellplätzen für Wohnmobile (keine Wohnwagen) einschließlich der zugehörigen Zufahrten und Nebenanlagen.
- 1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz und Parkplatz“ sind allgemein zulässig
 - öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkplätze für Busse, Pkw und Fahrräder,
 - Wohnmobilstellplätze zum zeitlich begrenzten Übernachten in Wohnmobilen,
 - die jeweils zugehörigen Zufahrten und Nebenanlagen einschließlich:
 - Parkplatzüberdachungen und Solaranlagen auf Dächern von Parkplatzüberdachungen,
 - Räume für eine Platzverwaltung sowie für die Platzunterhaltung und -pflege,

- Räume und sonstige technische und bauliche Anlagen für sanitäre Zwecke (z.B. WC-Anlagen, Sammel- und Ableitungseinrichtungen für Abwasser oder Chemietoiletten usw.),
- Räume sowie sonstige technische und bauliche Anlagen oder Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (z.B. Anlagen für die Stromversorgung, zur Trink- / Frischwasserversorgung, zur Abwasserentsorgung),
- überdachte und nicht überdachte Aufenthaltsbereiche₋₁
- Verkaufsautomaten für Lebensmittel.

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

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich als vertikaler Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.2 ~~Als Bezugshöhe wird die Höhe des Kanaldeckels~~Als unterer Bezugspunkt wird der in der Planzeichnung markierte Kanaldeckel im Gehweg der Heppenheimer Straße mit einer Höhe von 94,72 m NN festgesetzt.

3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

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 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Gehölzen dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei einzelnen Abgängen zu ersetzen sowie bei Bedarf entsprechend der folgenden Festsetzungen zu ergänzen.
- 4.2 Innerhalb der mit A bezeichneten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des Plangebiets ist der vorhandene Zaun entlang der südlichen Grenze des Wohnmobilstellplatzes über die gesamte Länge des südlichen und östlichen Randes des Wohnmobilstellplatzes zu ergänzen, mit Rankpflanzen zu begrünen, dauerhaft instand zu halten und bei Beschädigung zu reparieren.
- 4.3 Soweit noch nicht vorhanden, sind innerhalb der Flächen B die beidseitig der Straße angeordneten Baumreihen durch ergänzende Pflanzungen von Lindenhochstämmen der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, zu ergänzen. Der Abstand von Baum zu Baum darf einen Abstand von 8 m nicht unterschreiten und von 16 m nicht überschreiten.
- 4.4 Soweit noch nicht vorhanden und eine Breite der Grünfläche von mindestens 5,50 m gegeben ist, ist innerhalb der Flächen B ergänzend zur Baumreihe durch die Anpflanzung heimischer Gehölze gemäß der Artenliste im

Stadt Lorsch, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“
EntwurfFassung zur Offenlage vom 24.07.20219.055.2026

Regelabstand von 1,25 x 1,25 m untereinander ein mindestens dreireihiges Feldgehölz zu entwickeln. Bereits bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren und dauerhaft zu pflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Thuja-Arten ist zu unterlassen.

Der Abstand der Gehölzpflanzungen zur Fahrbahn der Odenwaldallee muss mindestens 2 m betragen.

- 4.5 Im Anschluss an die bestehenden oder zu pflanzenden Gehölze sind extensiv gepflegte Kraut- und Staudenfluren als Saumstreifen zu entwickeln bzw. bereits bestehende krautige Saumstreifen dauerhaft zu erhalten. Die Pflege erfolgt durch einschürige Mahd im September. Ansonsten ist der Saumstreifen der Eigenentwicklung zu überlassen.
- 4.6 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. Sind von den Rodungsmaßnahmen Bäume mit Baumhöhlen betroffen, so sind auf den benachbarten Bäumen künstliche Nisthilfen anzubringen, um einen Ausgleich für den Verlust von Bruthöhlen zu schaffen.
- 4.7 Im Sondergebiet sind die nicht überbauten oder gehölzbestandenen Flächen mit einer kräuterreichen Rasenmischung einzusäen und durch extensive Pflege zu einer artenreichen Flachland-Mahdwiese zu entwickeln. Mahd maximal 2 x jährlich, nicht vor dem 30. Juni. Das Mahdgut ist abzuräumen.
- 4.8 Im Sondergebiet ist je 5 Stellplätze für Wohnmobile sowie je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.9 Für die Außenbeleuchtung 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 von Grünstrukturen, insbesondere der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, ist zu vermeiden.

4.10 Soweit nicht auf Glasscheiben verzichtet werden kann, ist geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas einzusetzen. Punktartige Markierungen müssen einen Deckungsgrad von mindestens 25 % haben. Bei der Verwendung von linearen Strukturen sind vertikale Strukturen mit einer Bedeckung von mindestens 15 % zu verwenden.“

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

4.11 Bus- und Pkw-Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Fußwege sind in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. als wassergebundene Decke, als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen, mit Rasenfugenpflaster mit Fugenbreite > 2 cm oder ähnlichem) herzustellen. Der Abflussbeiwert darf

Stadt Lorsch, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 72 „Odenwaldallee“
EntwurfFassung zur Offenlage vom 14.07.202530.04.2026

maximal 0,7 betragen.

B. KENNZEICHNUNGEN GEMÄSS § 9 (5) 1 BAUGB

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

Vernässungsgefahr:

Das Plangebiet ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft.

Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich 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. 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 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.

C. 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.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Nach § 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will.

Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Artenliste

Zur Herstellung der Begrünung im Plangebiet werden die folgenden Arten empfohlen.

Liste 1: Bäume im Bereich des Sondergebiets

deutscher Name	botanischer Name
Schmalblättrige Esche	Fraxinus anfastifolia 'Raywood'
Esche	Fraxinus Excelsior 'Atlas'
Stadtbirne, Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Liste 2 Bäume Wuchsklasse I

deutscher Name	botanischer Name
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
sowie regionale Obstbaumsorten (Hochstamm-Sorten)	

Liste 3 Bäume, Wuchsklasse II

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Faxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Ohr-Weide	Salix auretaria
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Liste 4: Sträucher

deutscher Name	botanischer Name
Gew. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn-Arten	Crataegus spp
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Sch. Holunder	Sambucus nigra

Liste 5: Kletterpflanzen (Zaunbegrünung)

deutscher Name	botanischer Name
----------------	------------------

Waldrebe	Clematis vitalba
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:

Im Bereich der Wohnmobilstellplätze (Standplätze) ausschließlich Laubbaum-Hochstämme, Stammumfang mind. 18/20 cm;

Sträucher: 2x verpflanzt, Mindestgröße 100-125 cm;

Bäume (Wuchsklasse II: Heister 2x verpflanzt, Mindestgröße 125-150 cm;

Bäume (Wuchsklasse I): Hochstamm 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, Mindeststammumfang 14-16 cm

Bei Baum- und Heckenpflanzungen ist auf autochthone Arten / Sorten zu achten

Kampfmittel

(nach Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes zu ergänzen.)

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.

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist als höchster zu erwartende Grundwasserstand ein Grundwasserstand von 93,50 m ü NN anzusetzen.

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

~~Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.~~

Es wird die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung empfohlen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Weschnitz (Potentielle Überflutungsfläche hinter Schutzvorrichtungen). Soweit für die Andienung des Wohnmobilstellplatzes und des Parkplatzes bauliche Anlagen erforderlich werden, sind die Maßgaben des § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beachten. Demnach sollen diese an das jeweilige Hochwasserrisiko angepasst errichtet werden.