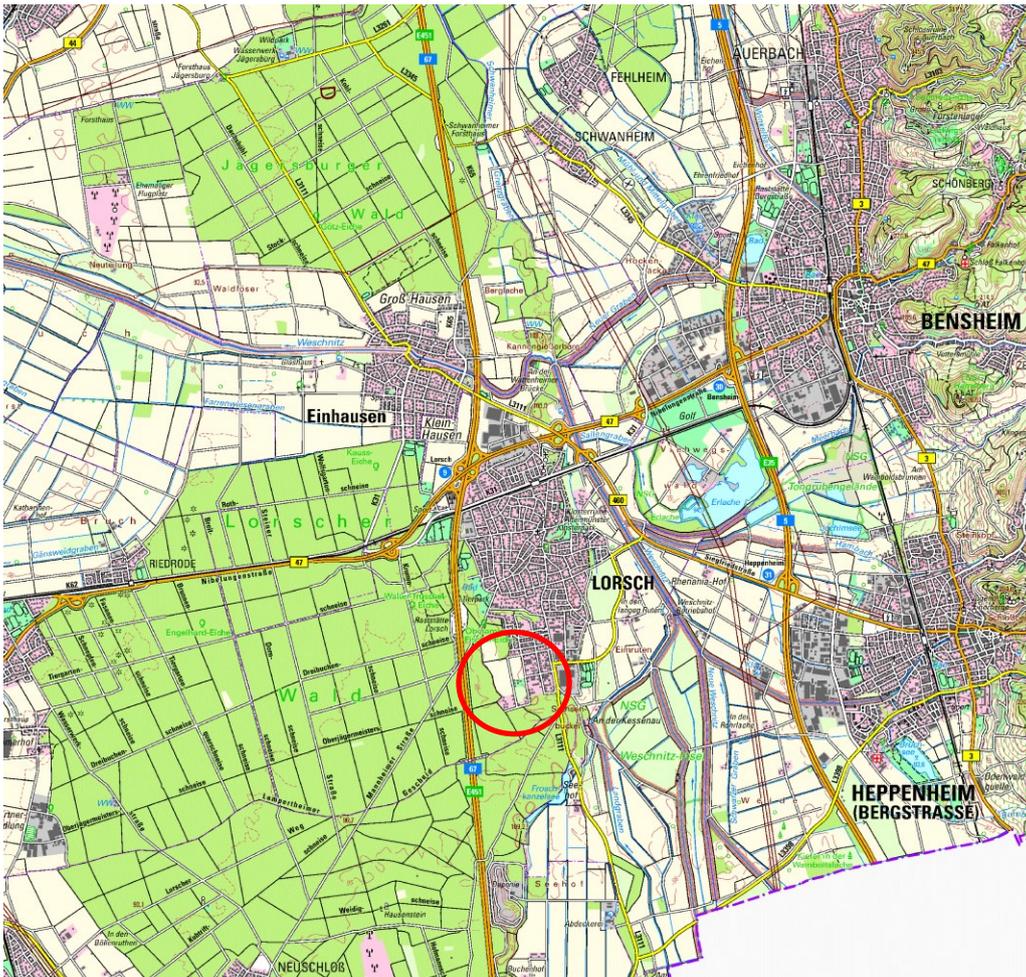


## Stadt Lorsch

### Bebauungsplan Nr. 68/1 Lagerfeld West, nördlicher Teilbereich



### Textfestsetzungen

Fassung: Vorentwurf

Stand 10.06.2024

#### Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

E-mail: [firu-kl1@firu-mbh](mailto:firu-kl1@firu-mbh)

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

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

#### 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

##### 1.1.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude und Anlagen für soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) sowie Spielplätze und Spielbereiche zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzungen wird über die in der Nutzungsschablone aufgenommenen Eintragungen festgesetzt.

#### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige **Grundfläche** ist in dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereich des Geltungsbereiches mit **max. 1.800 m<sup>2</sup>** und die zulässige **Geschossfläche** mit **max. 5.400 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr 3 i. V. m. § 16 Abs 4 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 BauNVO für den mit **N1** bezeichneten Bereich des Geltungsbereiches mit maximal **drei Vollgeschossen** festgesetzt.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet für den mit **N 1** gekennzeichneten Bereich die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal **zulässige Gebäudehöhe** wird mit **OK 11,0 m über dem Bezugspunkt** festgesetzt.

**Bezugspunkt** für die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist die Kanaldeckelhöhe des Kanaldeckels der Bestandskanalisation am Kreuzungspunkt von Kastanienallee und Lagerfeldstraße mit **95,67 m über NHN**.

Die Angabe der maximal zulässigen Oberkante (OK) der Gebäudehöhe in Metern bezieht sich auf die Dachfläche des Hauptgebäudes und wird definiert durch den Schnittpunkt von der vorderen Kante der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachfläche.

Bei Flachdächern ist die zulässige Höhe durch die Oberkante der Attika definiert.

Gemäß § 16 Abs.6 BauNVO darf die maximal zulässige Gesamthöhe durch untergeordnete Aufbauten (Technikaufbauten, z. B. Lüftungsanlagen) auf 10 % der Gebäudegrundfläche und durch Solaranlagen auf der gesamten Grundfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### **3. Bauweise; (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

#### **3.1 Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist für den mit **N 1** gekennzeichneten Bereich die abweichende **Bauweise (a)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, jedoch ist in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Baukörpern bis zu einer Länge von max. 60,0 m zulässig.

### **4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur angrenzenden Verkehrsfläche sowie die Bautiefe - Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze - sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Baugrenzen in dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereich der Gemeinbedarfsfläche der geplanten KITA dürfen im Eingangsbereich der KITA, zur Lagerfeldstraße hin, in einer Breite von maximal 5,0 m und einer Tiefe von maximal 3,0 m zur Realisierung einer Überdachung / Wetterschutzes überschritten werden.

### **5. Nebenanlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Nebenanlagen sind auch zulässig, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter der vorderen Baugrenze sowie auf deren gedachter Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### **6. Garagen, Carport und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind nur auf den dafür in der Planurkunde festgesetzten Flächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Stellplatz (ST) und den gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 zeichnerisch festgesetzten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsstellplätzen) zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sowie überdachte Stellplätze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in dem für den Gemeinbedarf festgesetzten Gebiet nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, diese sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen allgemein zulässig.

### **7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die geplante Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die sonstigen Verkehrsflächen werden entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen als Straßenverkehrsfläche (Lagerfeldstraße, Kastanienallee) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

## **8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, heranzuziehen.

## **9. Maßnahmen und Flächen der Abwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **9.1 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser ist der in der angrenzenden Lagerfeldstraße verlaufenden, bestehenden öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

### **9.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das auf den Grundstücksflächen und sonstigen abflusswirksamen Flächen anfallende Oberflächenwasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Baugrundstück, sofern keine wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen sowie gesundheitlichen Belange entgegenstehen, zurückzuhalten, zu verwerten und möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern; zulässig ist auch die Rückhaltung und Bewirtschaftung mittels einer Zisterne.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der Erteilung einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung, schadlos gegenüber benachbarten Grundstücken, breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Zur Befestigung von Verkehrsflächen, PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen und Plätzen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück verwertet wird.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainsphalt.

Das Material von Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachhaltig beeinflusst wird und vor Ort versickern kann. Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (z. B. Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.

Für die Versickerung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers auf dem Grundstück, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet. Drainwässer sind zu vermeiden oder auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Für die zusätzliche Schaffung dezentraler Regenrückhaltevolumina auf den Grundstücksflächen durch Herstellung von Rückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen, Mulden oder Rigolen, oder auch extensiv begrünten Dachflächen mit Rückhaltefunktion der Niederschlagswässer)

ist das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplangebiet Lagerfeld West der Stadt Lorsch des Büro aquadrat ingenieure GmbH vom April 2024 zu beachten.

**10. Landespflegerische Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.**

**10.1 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen  
(§9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)**

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch zu begrünen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus der Pflanzliste, die unter Hinweise beigefügt ist, auszuwählen.
2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen oder Zufahrten sind die nicht überbaubaren Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
3. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie z.B. Folie, Vlies, sind nur zur Anlage von ständig mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter o.ä. Materialschüttungen bedeckte Flächen sind unzulässig.
4. Auf dem Baugrundstück ist pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst) Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus der beigefügten Pflanzliste auszuwählen.

**10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

**10.2.1 Öffentliche Grünflächen**

Die im Planteil mit ÖG 1 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist mit einer zweireihigen Strauchhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen. Es sind vorzugsweise blütenreiche Arten auszuwählen. Die nicht bepflanzen Flächen sind mit einer kräuterreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und zu einem extensiv gepflegten Gräser- und Krautsaum zu entwickeln.

## 10.2.2 Verkehrsgrün

Die im Planteil mit VG gekennzeichnete öffentliche Grünfläche des Verkehrsgrün (VG) ist mit gebietsheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen. Es sind vorzugsweise blütenreiche Arten auszuwählen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer kräuterreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und zu einem extensiv gepflegten Gräser- und Krautsaum zu entwickeln.

## 10.2.3 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz

Die im Planteil mit ÖG 2 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ist naturnah unter Verwendung gebietsheimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten gärtnerisch zu gestalten.

Auf dem Kinderspielplatz sind ein Obstbaum-Hochstamm und zwei kleinkronige Obstbaum- oder Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Mindestens 10 % der Gesamtfläche des Kinderspielplatzes ist mit Einzelsträuchern, Strauchgruppen oder -reihen zu begrünen.

Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die übrigen nicht durch Spielelemente oder ähnliches beanspruchten Flächen sind mit einer krautreichen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

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

Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind bei allen Pflanzungen zu beachten.

## 10.4 Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm

Obstbaum-Hochstämme - ohne Ballen, STU 10-12 cm

Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

### Pflanzabstände:

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind spätestens 1 Jahre nach Baufertigstellung anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

## 10.5 Dachbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer grundsätzlich zulässig.

Dachflächen sind in dem Fall mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solar- und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

## 10.6 Ausgleichsmaßnahmen

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

## 10.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

## 10.8 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den auf den öffentlichen Erschließungsflächen sowie der Gemeinbedarfsflächen zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

### Hinweis:

Eine Ergänzung / Aktualisierung erfolgt nach Vorliegen des U-Bericht mit integriertem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz

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

### 11.1 Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind alle Erschließungsflächen der privaten Grundstücke wie beispielsweise Stellplatzanlagen, Fußwege, Zuwegungen ausschließlich mit nachweislich wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Durchlässigkeit der verwendeten Materialien ist nachzuweisen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

### 11.2 Bauzeitenregelung und Maßnahmen der Baufeldvorbereitung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG dürfen Baufeldeinrichtungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich 29. Februar vorgenommen werden.

### 11.3 Maßnahmen für Kleintiere

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass bei Einfriedungen umlaufend durch Abstände zwischen Zaun und Boden ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten wird, oder durch geeignete Durchlässe sichergestellt ist, dass ein ungehinderter Wechsel von Kleintieren gewährleistet ist.

#### **11.4 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen.

### **12. Solarfestsetzung (§ 9 ABS. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

### **13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

#### **SCHALLDÄMM-MASSE FÜR AUSSENBAUTEILE (Passiver Schallschutz)**

„Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen 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  $L_a = 64$  dB und der unterschiedlichen Raumarten nachfolgender Gleichung (Gleichung 6):

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

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.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.“

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften § 91 HBO i.v.m. § 9 ABS. 4 BAUGB);**

### **1. Dächer**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. In dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereich sind Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Firstrichtung**

Die Eindeckung der Dachflächen sowie Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (z. B. Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.

Dachgauben sind nicht zulässig; Aufbauten (Technikaufbauten, z. B. Lüftungsanlagen) und erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

Die Firstrichtung für symmetrisch gleichgeneigte Dächer und die Ausrichtung der Pultdächer ist frei wählbar.

### **2. Fassaden/Außenwandflächen**

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig sind glasierte und stark reflektierende Materialien sowie eine Gestaltung mit grellen Farbtönen.

Die Anbringung solarthermischer Anlagen zur Nutzung der Solarenergie an den Fassaden ist zulässig.

### **3. Gestalterische Anforderungen an die nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Die Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt zu lassen und mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Für die Befestigung der Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Reine Schottergärten, insbesondere mit bodenabdichtendem Wurzelschutzvlies, Folie, etc. werden als nicht zulässig festgesetzt.

#### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Mauern, Holz- oder Metallzäune und Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig.

Einfriedungen zum straßenzugewandten Bereich sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Regelungen der Hessischen Bauordnung sind zu beachten.

Der Bodenabstand der Einfriedungen sowie der Gitterabstand / Maschenweite bei Einzäunungen hat ein Mindestmaß von 10,0 cm einzuhalten. Bei einer Sockelausbildung sind Schlitze / Öffnungen mit dem Mindestmaß von 10,0 x 10,0 cm vorzusehen. Mindestabstände von 1,5 m sind einzuhalten.

#### **5. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung nicht steiler als 1:1,5 herzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zum Abfangen von Auffüllungen/Aufgrabungen sind Stützmauern aus Beton, Naturstein und Gabionen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Regelungen der Hessischen Bauordnung sind zu beachten.

## **B HINWEISE (NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)**

### **1. Bodendenkmäler**

Der Planungsbereich wurde auf das Vorkommen von Bodendenkmälern überprüft, sollten dennoch Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege 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 (§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).

### **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 Leitungsstraßen, 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 entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen.

### **4. 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 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.

### **5. 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.

## 6. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei den 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).

## 7. Freiflächenplan

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

## 8. 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 Beckenkonstruktion mit mächtiger Sedimentfüllung) anzugeben. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind zu treffen.

## 9. Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände - Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB -

**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.**

Anhand der vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit 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 und auf der Homepage der Stadt Lorsch einsehbaren Gutachten (Büro RP GEO) angegebenen Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzusetzen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

In Folge 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

der 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 vernässstes 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.

## **10. Kampfmittel**

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

## **11. 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.

## **12. Dachbegrünung**

Es wird empfohlen Flachdächer und schwach geneigte Dachflächen zu begrünen.

## **13. Vogelkollisionsschutz**

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

## **14. Grünordnerische Hinweise - Pflanzliste**

Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat, soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen, nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.

Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der

Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • [www.firu-mbh.de](http://www.firu-mbh.de)



Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

### **Anhang Pflanzenliste Gehölze:**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

#### **A - Private Grünflächen**

##### Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

<i>Acer campestre</i> i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
<i>Acer plat.</i> 'Columnare'	-	Säulen-Spitzahorn
<i>Acer plat.</i> 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
<i>Acer. plat</i> 'Globosum'	-	Kugelahorn
<i>Carpinus bet.</i> 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus</i> 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
<i>Betula pendula</i> 'Fastigiata'	-	Birke

##### Obstgehölze (Auswahl)

Alte regionale Obstsorten

Apfelsorten	-	Danziger Kantapfel
	-	Graue Herbstrenette
	-	Ontario
Birnensorten	-	Conference (Konferenz Birne)
	-	Alexander Lucas

Mispel

Neue Obstsorten

Apfelsorten	-	Topaz
Birnensorten	-	Williams Christ
		Harrow Sweet
Quittensorten	-	'Cydora robusta'
Zwetschge	-	Hauszwetschge

##### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> 'Compacta'	-	Kugelzwerg-Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche

<i>Rosa spec.</i>	-	Wildrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

○ bodendeckende Sträucher / Stauden

<i>Euonymus fortunei</i>	-	Kriechspindel
<i>Geranium macrorrhizum</i>	-	Storchschnabel
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Lavandula angustifolia</i>	-	Lavendel
<i>Potentilla fruticosa</i>	-	Fünffingerstrauch
<i>Rosa spec.</i>	-	bodendeckende Rose
<i>Vinca minor</i>	-	Immergrün

Kletterpflanzen

○ Selbstklimmer:

<i>Parthenocissus tricuspidata</i>		
<i>Veitchii'</i>	-	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu

○ Gerüstkletterpflanzen:

<i>Clematis Hybr.</i>	-	Waldrebe
<i>Polygonum aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Lonicera heckrottii</i>	-	Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	-	Blauregen

Stauden für Mauern

○ Sonnige Standorte

<i>Dianthus cathusianorum</i>	-	Kartäusernelke
<i>Euphorbia spec.</i>	-	Wolfsmilch-Arten
<i>Saxifraga spec.</i>	-	Steinbrech-Arten
<i>Sedum spec.</i>	-	Wildarten des Mauerpfeffers
<i>Sempervivum spec.</i>	-	Hauswurz-Arten

○ Halbschattige bis schattige Standorte

<i>Asplenium ruta-muraria</i>	-	Mauer-Streifenfarn
<i>Cymbalaria muralis</i>	-	Zimbelkraut
<i>Sedum spec.</i>	-	Mauerpfeffer-Arten
z.B. <i>Sedum spurium</i>		

## **B – Gehölze für öffentliche Grünflächen**

### Baumarten II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i>	-	Rotahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere

### Obst

<i>Malus trilobata</i>	-	Dreilappiger Apfel
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	-	Stadtbirne

### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix div. spec.</i>	-	Strauchweiden
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere