



**Gemeinde Hohenstein**

**Bebauungsplan**

**„Johanneswiese“ 1. Änderung**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**

Stand: 15.03.2019

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

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

#### 1.1 Sondergebiet „Pflegeheim“ (SO „Pflegeheim“) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen, Anlagen für barrierefreies Wohnen und betreutes Wohnen, Pflegestationen und ergänzenden Nutzungen.

#### 1.2 Zulässig sind:

1. Einrichtungen der vollstationären Pflege, Kurzzeit- und Tagespflege sowie der ambulanten Pflege,
2. Barrierefreie Wohnungen für Personen mit Einschränkungen. Den Wohnungen sind Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet und sie verfügen über eine technische Ausstattung, die den Anschluss an soziale, medizinische und technische Dienstleistungen ermöglicht,
3. Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen, insb. Einrichtungen zur Verpflegung und Versorgung der Bewohner. Hierunter fallen nicht Einzelhandelsbetriebe,
4. Einrichtungen für soziale und medizinische Dienstleistungen,
5. Büro- und Verwaltungseinrichtungen, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen,
6. Räume für freie Berufe, die mit den oben genannten Nutzungen im Zusammenhang stehen,
7. Stellplatzanlagen, private Erschließungsflächen und sonstige Nebenanlagen,
8. ausschließlich im SO 2 sonstige Wohnungen und Wohngebäude.

#### 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, die der Hauptnutzung nach der Geschossfläche deutlich untergeordnet sind,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber nach der Geschossfläche deutlich untergeordnet sind.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden

- Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) BauNVO).
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)
- 2.4.1 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,5 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.4.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine sowie Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.4.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- Im Sondergebiet SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise.
- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 4.1 Im Sondergebiet SO 1 darf die westliche Baugrenze durch Balkone und Terrassen auf bis zu 20 % der Fassadenlänge um bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO).
- 4.2 Innerhalb eines 8 m breiten Schutzstreifens zum offenen Balthsenauer Graben gemessen vom westlichen Rand der Gewässerparzelle sind bauliche Anlagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**
- 5.1 Begrünung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1.1 Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 5.1.2 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 cm in einem Meter Höhe gemessen, Höhe 4 m, Kronendurchmesser 1,5 m), z.B. gemäß Pflanzenliste A, zu pflanzen.

- 5.1.3 Zusätzlich sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Laubsträuchern (Mindestqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 80 cm) zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z. B. gemäß Pflanzenliste B, zu verwenden.
- 5.1.4 Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
- 5.1.5 Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
- 5.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2.1 Im Plangebiet sind die flachgeneigten Dächer und Flachdächer auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfäche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens  $d = 10$  cm aufweisen.
- 5.2.2 Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.
- 5.3 Begrünung von Tiefgaragen und sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Plangebiet sind die durch Tiefgaragen oder sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut, nicht befestigt bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens  $d = 20$  cm aufweisen.
- 5.4 Wasserdurchlässige Befestigung (§ 9 Abs: 1 Nr. 20 BauGB)
- Zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Dränpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 5.5 Ableitung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.5.1 Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen zurückzuhalten und zeitverzögert in den Baltsenauer Graben einzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitemenge je qm angeschlossener Grundstücksfläche von insgesamt 2,5 l/s nicht überschritten wird. Die Auslegung der Regenrückhaltung gemäß DWA-A 117 muss dem Genehmigungsverfahren beigefügt werden.
- 5.5.2 Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser ist in allen Fällen zulässig.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

### 6 Dachgestaltung

- 6.1 Für Hauptanlagen im Teilbaugebiet SO 1 sind nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
- 6.2 Im Teilbaugebiet SO 2 sind Hauptanlagen mit Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu 45° sowie Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
- 6.3 Untergeordnete Gebäudeteile, Bauteile und Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

### 7 Dachaufbauten

In Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 1,5 m über der Oberkante der Dachkonstruktion,
- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 1,5 m über der Oberkante der Dachkonstruktion,
- Sonstige haustechnische Anlagen sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m über der Oberkante der Dachkonstruktion, wenn diese mindestens um das Maß Überschreitung hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

### 8 Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter

Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen, Hecken oder Einfriedungen vom öffentlichen Raum oder Nachbargrundstücken optisch abzuschirmen.

### 9 Werbeanlagen

- 9.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an straßenzugewandten Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- 9.3 Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- 9.4 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

### III HINWEISE

#### 1 Bachverrohrung

Im Südosten des Sondergebiets (Parzellen Nr. 91/2, 92/1) verläuft der Balthsenauer Graben als verrohrtes Gewässer. Eine Überbauung mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist mit besonderen statischen Sicherungsmaßnahmen zulässig.

#### 2 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplanzugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

#### 3 Artenschutz

- 3.1 Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.
- 3.2 Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.
- 3.3 Sofern an Gebäuden große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Leicht umsetzbare Möglichkeiten sind z.B.:
  - Horizontale Markierungen / Bedrucken der Glasoberfläche,
  - Verwendung transluzenter Gläser,
  - Einsatz reflexionsarmer Gläser,
  - Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor reflektierenden Fenstern.

#### 4 Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände - wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste - bekannt werden, so ist dies der Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG unverzüglich anzuzeigen.

#### 5 Baugrund / Bodenveränderungen

Gemäß Gutachten Dr. Hug Geoconsult GmbH: Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten vom 07. März 2019 wurde im Rahmen von Erkundungsmaßnahmen innerhalb einer Probeentnahme im Bereich der künstlichen Auffüllungen des Geländes im Feststoff ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt (oberste Bodenschicht); innerhalb des gewachsenen Bodens (Gehängelehme) wurden innerhalb einer Probeentnahme erhöhte TOC-Gehalte nachgewiesen.

Gem. Merkblatt über die Entsorgung von Bauabfällen vom 10. Dezember 2015 wurden dabei die mit PAK belasteten Böden dem LAGA Zuordnungswert Z 2 sowie aufgrund des geringen Gefährdungspotentials der Deponieklasse DK 0 zugeordnet, die mit TOC belasteten Böden dem LAGA Zuordnungswert Z 1 sowie der Deponieklasse DK 1.

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.

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.

## 6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen mehrere unterirdische Leitungen von Versorgungsträgern. Insbesondere bei Bauvorhaben, Überbauungen und Anpflanzung von Bäumen ist auf vorhandene Leitungen zu achten und ggf. mit den jeweiligen Leitungsträgern frühzeitig Rücksprache zu halten.

## 7 Stellplatzsatzung

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenstein ist die „Satzung der Gemeinde Hohenstein über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ in der Fassung vom 26. August 2002 anzuwenden.

## IV PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### Pflanzenliste A – Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen

(die mit \* gekennzeichneten Arten sind für die Verwendung auf Spielplätzen und Kinderspielflächen nicht geeignet)

#### Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Quercus robur „Fastigiata“	- Säulen-Eiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tiliacordata	- Winter-Linde
		Tiliaplathyphyllos	- Sommer-Linde
		Tiliatomentosa „Brabant“	- Brabanter Silber-Linde

#### Bäume II. und III. Ordnung:

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Malus spec.	- Apfelbaum
Acer campestre „Elsrijk“	- Feld-Ahorn	Pflaumen- und	
Carpinus betulus	- Hainbuche	Kirschbaum	- Prunus spec.
Carpinus betulus „Fastigiata“	- Säulen-Hainbuche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Crataegus lavalley „Carrierei“	- Apfel-Dorn	Sorbus aria „Magnifica“	- Mehlbeere
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche	Sorbus aucuparia	- Eberesche*
Liriodendrontulipifera (i.S.)	- Tulpenbaum*	Sorbus intermedia (i.S.)	- Schwedische Mehlbeere
Liquidamberstyraciflua (i.S.)	- Amberbaum	Tiliacordata „Rancho“	- Kleinkronige Winter-Linde
Prunus avium „Plena“	- Vogel-Kirsche	Tiliacordata „Greenspire“	- Stadt-Linde
Pyruscommunis	- Birnbaum		

#### Tiefgaragenbegrünung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer ginnala	- Feuer-Ahorn
Crataegus xprunifolia ‘Splendens’	- Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche*

### Pflanzenliste B – Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern

Cornusmas	- Kornelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Cornussanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hunds-Rose
Crataegus spec.	- Weißdorn	Salix (i.S.)	- Weide (i.S.)
Ligustrum vulgare	- Liguster*	Sambucusnigra	- Schwarzer Holunder
Loniceraxylosteum	- Rote Heckenkirsche*	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball*
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball*