

Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Wi 41.1, Bodenschutz, mitzutunen.

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.

8 Schallschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der L 3274. Der Vorhabenträger hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis über den erforderlichen Schallschutz zu erbringen.

IV Pflanzliste (Vorschlagsliste)

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:	Bäume II. und III. Ordnung:
Acer campestre Acer campestre "Elsrijk" Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior	- Feld-Ahorn - Feld-Ahorn - Berg-Ahorn - Gemeine Esche
Carpinus betulus Carpinus betulus "Fastigiata"	- Hainbuche - Säulen-Hainbuche - Apfel-Dom
Craiteagus lavallei "Carrierrei"	- Blumen-Esche
Fraxinus ornus	- Blumenbaum*
Liquidambarstrophiifera (i.S.)	- Tulpenbaum*
Prunus avium „Plena“	- Ambergbaum
Pyrus communis	- Vogel-Kirsche - Birnbaum

Bäume I. Ordnung:	Bäume II. und III. Ordnung:
Malus spec.	- Apfelbaum
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	- Säulen-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tiliaplatyphyllos	- Sommer-Linde
Tiliatomentosa „Brabant“	- Brabant-Silber-Linde

Bäume I. Ordnung:	Bäume II. und III. Ordnung:
Acer campestre	- Apfelbaum
Acer campestre "Elsrijk"	- Prunus spec.
Carpinus betulus	- Kirschbaum
Carpinus betulus "Fastigiata"	- Mehlebeere
Craiteagus lavallei "Carrierrei"	- Mehlebeere
Fraxinus ornus	- Eberesche*
Liquidambarstrophiifera (i.S.)	- Schlehdicke
Prunus avium „Plena“	- Kleinkronige Winter-Linde
Pyrus communis	- Stadt-Linde

Pflanzenliste B - Arten für die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern

Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Crateagus spec.	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum
- Kornelkirsche	- Traubenkirsche	- Hasel	- Rosa canina	- Salix (i.S.)	- Schwarzer Hollunder
- Roter Hartriegel	- Weißdorn	- -Weißdorn	- Samucus nigra	- -Liguster*	- Gewöhnlicher Schneeball*
- Liguster*	- -Liguster*	- Rote Hecken-	- Viburnum opulus	- -Rote Kirsche*	- -Wolliger Schneeball*
- Rote Kirsche*	- Viburnum lantana	- Kirsche*			

V Verfahrensmerke

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein hat in ihrer Sitzung am 23.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Johanneswiese“, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und dass nach § 13a Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Hohenstein, den 25.04.2019

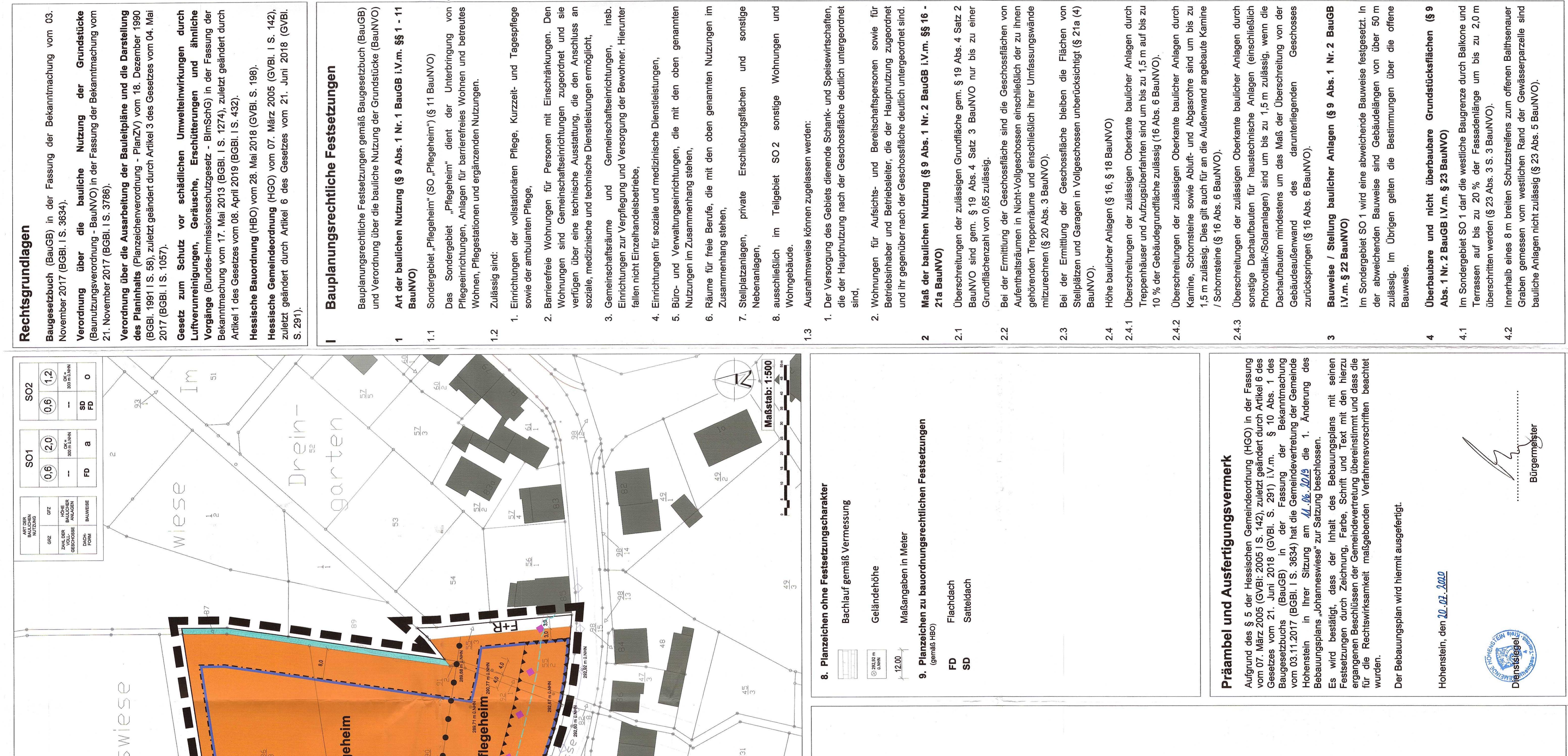
2 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)

Die Möglichkeit zur Information und Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 26.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.03.2019 bis einschließlich 15.03.2019 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf der Internetseite der Gemeinde Hohenstein - zu unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung zu äußern.

Hohenstein, den 18.03.2019

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)	
Dachgestaltung	
7 Begründung von Grundstücksfreiächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7.1 Für Hauptanlagen im Teilaugebiet SO 1 sind nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
5.1.1 Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.	7.2 Im Teilaugebiet 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.
5.1.2 Je angefangene 500 m ² Grundstücksfäche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verplant, Stammdurchmesser 14 cm in einem Meter Höhe gemessen, Höhe 4 m, Kronendurchmesser 1,5 m), z.B. gemäß Pflanzenliste A, zu pflanzen.	7.3 Untergeordnete Gebäudeteile, Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.
5.1.3 Zusätzlich sind mindestens 10 % der Grundstücksfäche mit Laubsträuchern (Mindestqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 80 cm) zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z. B. gemäß Pflanzenliste B, zu verwenden.	8 Dachaufbauten
5.1.4 Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.	Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:
5.1.5 Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
5.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9 Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter
5.2.1 Im Plangebiet sind die flachgeneigten Dächer und Flachdächer auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.	Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen, Hecken oder Einfriedungen vom öffentlichen Raum oder Nachbargrundstückern optisch abzuschirmen.
5.2.2 Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.	10 Werbeanlagen
5.3 Begrünung von Tiefgaragen und sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
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.	10.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an straßenzugewandten Gebäuden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
5.4 Wasserdrücklasse Befestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10.3 Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
Zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offentliges Pflaster, Dränplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdrücklässig herzustellen. Dies gilt nicht im Fall der Unterbauung durch Tiergaragen.	10.4 Skybeamers, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem Bildern, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.
5.5 Ableitung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	2 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken
5.5.1 Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen zurückzuhalten und zeitverzögert in den Balthsenauer Graben einzuleiten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass die zulässige Einleitemenge je ha angeschlossener Grundstücksfäche von insgesamt 10 l/s nicht überschritten wird. Eine höhere Einleitemenge kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Aufnahmefähigkeit des Gewässers nachgewiesen wird. Die Auslegung der Regenrückhalitung gemäß DWA-A 117 muss dem Genehmigungsverfahren beigelegt werden.	Die dem Bebauungsplanzgrund liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
5.5.2 Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser ist in allen Fällen zulässig.	3 Hinweise
6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	3 Artenschutz
6.1 Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 - Teil 1: „Schallschutz“ einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpiegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpiegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbefürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:	1 Bachverrohrung
	3.1 Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.
6.2 Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Juli 2016.	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.
6.3 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.	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.:
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Horizontale Markierungen / Bedrucken der Glasoberfläche, ▪ Verwendung transluzenter Gläser, ▪ Einsatz reflexionsarmer Gläser, ▪ Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor reflektierenden Fenstern.
6.4 Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Juli 2016.	4 Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.	Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände - wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettereste - bekannt werden, so ist dies der Rahmen von Erkundungsmaßnahmen innerhalb einer Probeentnahme erhöhter PAK-Gehalt festgestellt (oberste Bodenschicht); innerhalb des gewachsenen Bodens (Gehängelehme) wurden innerhalb eines Probeentnahmen erhöhte TOC-Gehalte nachgewiesen.
6.5 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbefürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.	5 Baugrund / Bodenveränderungen
Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m ³ /h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.	Gemäß Gutachten Dr. Hug Geoconsult GmbH: Baugrunduntersuchung, Dezember 2015 wurden dabei die mit PAK belasteten Böden dem LAGA Zuordnungswert Z 2 sowie aufgrund des geringen Gefährdungspotentials der Deponiekasse DK 0 zugeordnet, die innerhalb eines TOC belasteten Böden dem LAGA Zuordnungswert Z 1 sowie der Deponiekasse DK 1.
Lüftungseinrichtungen sind nicht erforderlich, wenn der betroffene Raum über ein Fenster außerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verfügt.	Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen
6.6 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder von den Lärmquellen abgewandten Außenwänden - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind oder die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden.	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ
GFZ
OK
SO Pflegheim

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ
GFZ
OK
SO Pflegheim

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a
b
c
d
e
f
g
h
i
j
k
l
m
n
o
p
q
r
s
t
u
v
w
x
y
z

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserverwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

7. Nachrichtliche Darstellungen

Hauptabwasserleitung unterirdisch mit Schutzstreifen
 Verrohrtes Gewässer mit Schutzstreifen
 Regenwasserüberlauf unterirdisch - wird im Laufe der Bebauung beseitigt
 Lärmpiegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Hauptabwasserleitung unterirdisch mit Schutzstreifen