

## **Bebauungsplan „Erweiterung der Kläranlage „Oberes Aartal““, Gemarkung Offenbach, Gemeinde Mittenaar**

Die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung bzw. nach dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind gekennzeichnet.

### **Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### 1. Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich sind alle für den Betrieb der Kläranlage notwendigen Elemente, Baukörper, auch Gebäude, Wege, Parkplätze und Befestigungen zulässig.

Zulässig sind auch Anlagen und Einrichtungen, die der Entwicklung und Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) dienen.

#### 2. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

2.1. Auf der Fläche für Abwasserbeseitigung mit Index 2 sind die Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

2.2. Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

Die Flächen für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Kläranlage, Index 2“, sind durch ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

2.3. Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.

#### 3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Traubeneiche	Quercus petraea
Zitterpappel	Populus tremula
Sandbirke	Betula pendula
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Roter Holunder	Sambucus racemosa

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

- 3.2. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die zwischen den Flächen für die Abwasserbeseitigung „Kläranlage“ mit den Indizes 1 und 2 festgesetzt ist, darf auf einer Breite von maximal 6 m einmal unterbrochen werden.
4. Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
  - 4.1. Die Einfriedigungen dürfen nur blickoffen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen.  
Die Einfriedigungen dürfen max. 3 m hoch, gerechnet ab der vorhandenen Geländeoberkante, vorgesehen werden. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedigungen aus Gehölzen.

4.2. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin zu verwenden.

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Innerhalb der Bauverbotszonen dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden, es sei denn, dass sie innerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen ist die Genehmigung zu beantragen.

In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Auch ist zu beachten:

Gehölze, Böschungen und Ausstattungselemente entlang der B 255 und der K 57 dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der Kreisstraße sowie im Einmündungsbereich nicht einschränken.

Sträucher und Hecken haben mit ihrem Außenriss einen Mindestabstand von 2 m zum äußeren Rand des Bankettes beziehungsweise zur Straßenentwässerung einzuhalten.

Wenn Gehölze gepflanzt werden, die einen artgemäßen Stammumfang von 8 cm oder größer ausbilden können, müssen die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009 oder jünger“ beachtet werden.

Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 255 und der K 57 führen.

5.2. Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel im geplanten Baubereich durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, mitzuteilen und eventuell erforderliche weitere Maßnahmen abzustimmen.

5.3. Gemäß Hessischem Wassergesetz sind im Gewässerrandstreifen, daher in einem Abstand von 10 m, gemessen ab Böschungsoberkante des Gewässers, keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig. Befestigte Anlagen, wie z. B. Einfriedigungen, Treppen, Stege, Uferbefestigungen usw. sind daher im Gewässerrandstreifen nicht zulässig. Auch ist das Anlegen, Erweitern oder

Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, es sei denn dies ist zeichnerisch oder textlich festgesetzt, verboten.

Die Ge- und Verbote bzgl. des Gewässerrandstreifens gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

- 5.4. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Zwei der Fundstellen liegen nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.  
Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 5.5. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, zu melden und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 5.6. Wenn bei der Baumaßnahme Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 5.7. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, 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 (§ 21 (3) HDSchG).

## 6. Hinweise

Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014).

## 7. Artenschutz-Maßnahmen

- 7.1. Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG darf die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.  
Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.

- 7.2. Entlang der östlichen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schutzmaßnahmen für diese Hecke während Bautätigkeiten zu treffen. Eine geeignete Schutzmaßnahme ist zum Beispiel die Aufstellung eines Bauzaunes zwischen Baufeld und Hecke.

Aufgestellt: 05.11.2024

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

