

# **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage“ (Ehemaliges Munitionsdepot), Gemarkung Offenbach**

## **Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Im Sondergebiet sind Anlagen und Einrichtungen, die der Entwicklung und Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) dienen, zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, z.B. Trafostation, die für die Sondergebietsnutzung erforderlich sind.
  - 1.2 Die Module der Photovoltaikanlage sind ohne Abstandsfläche bis an den Geltungsbereichsrand zulässig.
2. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
  - 2.1 Die Flächen unterhalb der Photovoltaik-Module dürfen nicht befestigt werden. Sie sind extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd innerhalb von zwei Jahren zu pflegen.  
Alternativ zur Mahd kann auch eine extensive Beweidung, unabhängig von den oben genannten Mahdterminen, durchgeführt werden.  
Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig.
  - 2.2 Im Sondergebiet sind befestigte Flächen, Wege bzw. Straßen nicht zulässig.
3. Zulässige Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Wenn die sondergebietspflichtige Nutzung aufgegeben wird, sind alle oberirdischen baulichen und technischen Anlagen einschließlich der Fundamente der Photovoltaikanlage vollständig zurückzubauen.  
Als Folgenutzung ist die gemäß Rekultivierungsplan vorgesehene Nutzung zu realisieren: Wirtschaftswald“  
Es sind zur Anlage des Wirtschaftswaldes je Hektar 8.000 Setzlinge, bestehend aus 5.000 Stieleichen, 1.500 Buchen und 1.500 Hainbuchen zu pflanzen.
4. Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Einfriedigungen dürfen max. 2,50 m hoch zuzügl. Übersteigschutz, gemessen ab Geländeoberkante, gewählt werden. Sie sind direkt am Geltungsrand zulässig.  
Sie sind niveaugleich auszuführen. Mauersockel für Zäune sind daher unzulässig. Die Zäune müssen Durchlässe bzw. Öffnungen besitzen, die den Lebensraum der Kleintierwelt nicht einengen.

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

- 5.1 Die Flächen des Geltungsbereiches wurden zwischen den sechziger und achtziger Jahren als Munitionsdepot genutzt. Das ursprüngliche Niveau wurde gemäß Rekultivierungsplan bis zu 25 m stark mit unbelastetem Bauschutt und Erdaushub aufgefüllt.
- 5.2 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Informationen über bergbauliche Aktivitäten liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 5.3 Das Sondergebiet liegt teilweise im Gefahrenbereich zum Wald.
- 5.4 Die Zufahrtsstraße liegt teilweise in der Zone III der Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Bellersdorf“ der Gemeinde Mittenaar.  
Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 5.5 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).  
Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).“  
Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.  
Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.
- 5.6 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, 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Stand: 24.07.2020

Aufgestellt:

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

