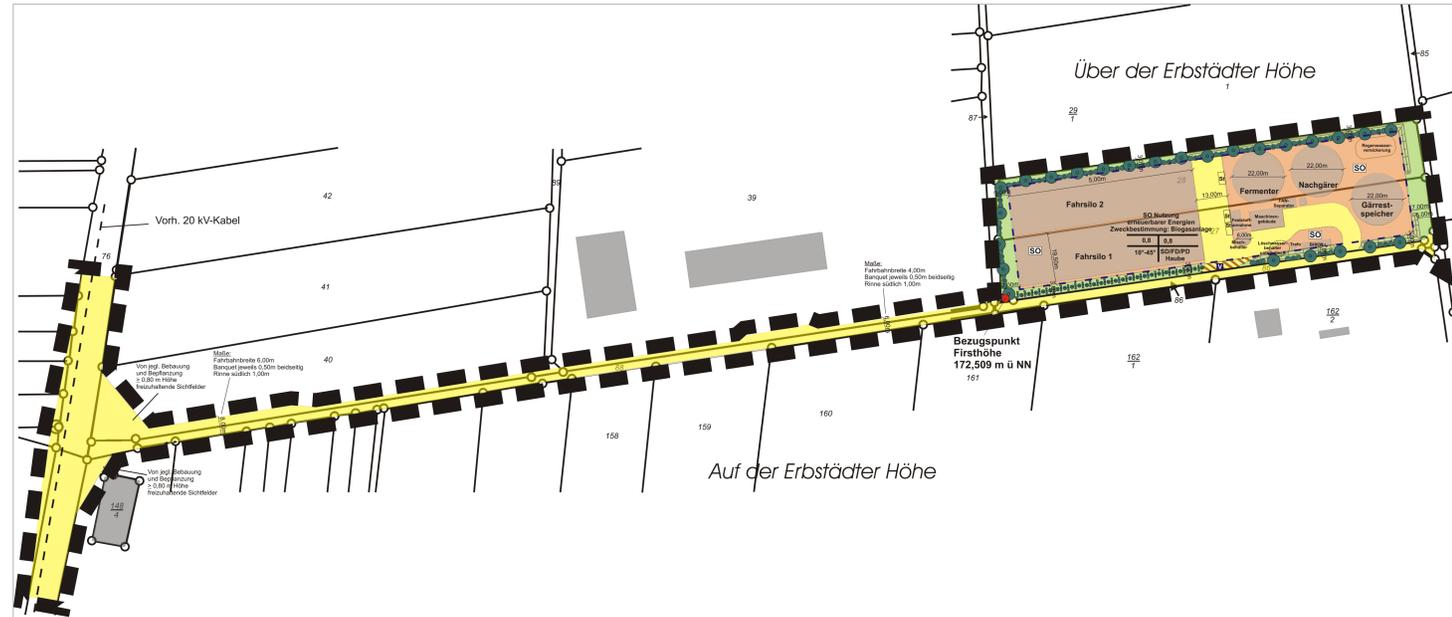


Stadt Niddatal Gemarkung Kaichen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biogasanlage Kaichen" Plankarte 1 Maßstab 1 : 1000



Legende

1. Zeichenerklärung
 - 1.1. Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1. Flurstücksummer
 - 1.1.2. Polygonpunkt
 - 1.1.3. Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
 - 1.1.4. Planzeichen
- 1.2. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1. Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
 - 1.2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1. Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.2. Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO
 - 1.2.2.3. Fhm_{max} = 12,0 m
- 1.2.3. Bauweise, Baugrenze
 - 1.2.3.1. abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - 1.2.3.2. Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- 1.2.4. Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1. Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 1.2.4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Stellplätze) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 1.2.5. Grünflächen
 - 1.2.5.1. Priv. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.2.6. Wasserflächen, Brunnen und Schächte
- 1.2.6.1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.7.1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 1.2.7.2. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 1.2.8.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - 1.2.8.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 1.2.8.3. Bezugspunkt Firsthöhe
 - 1.2.8.4. Erdwall
 - 1.2.9. Baugestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - 1.2.9.1. SDF/DPD Sattel-/Flach-/Pultdach, Haube
 - 1.2.9.1. Nutzungsschablone

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntm. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2010
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011.

Textliche Festsetzungen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO: Es wird ein Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, Zweckbestimmung "Biogasanlage", als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Konkret werden folgende Nutzungen festgesetzt: Fahrstraße, Gärrestspeicher, Nachgärer, Fermenter, Mischbehälter, Maschinengebäude, Blockheizkraftwerk, Trafostation, Fahrzeugwaage, Löschwasserbehälter, sonstige Nebenanlagen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO: Es wird eine zulässige Firsthöhe (Abstandsmaß von dem in der Plankarte festgesetzten Bezugspunkt der natürlichen Geländeoberfläche (gemäß Höhenaufnahme 172,509 m ü. NN)/Oberkante Dachhaut des Firstes oder der Haube der geplanten Gebäude) von max. 12 m festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 1 BauNVO: Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplanten 73 m langen Siloanlagen die Länge von 50 m überschreiten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird aus Westen über die Wegeparzellen 86 und 88, Flur 8, Gemarkung Kaichen, im Anschluss an die Kreisstraße 243 geleistet. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Beweiche, auch Grundstückeinfridungen, freizuhalten. Die Höhe der Sichtflächen ist jeweils Fahrbahnoberkante, dauerhaft freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sich behindernden Einrichtungen erstmals herzustellen.

Die Ausweisung des SO-Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 243 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Niddatal hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan) wird im Bereich der Flurstücke 30/1 der Flur 7 der Gemarkung Kaichen, 252 der Flur 6 der Gemarkung Kaichen und 69 der Flur 6 der Gemarkung Kaichen herbeigeführt. Die bezeichneten Flächen liegen alle im ufernahen Auenbereich des Krebsbaches in Umgebung zum NSG in der Aue des Krebsbaches und sollen im Sinne einer weiteren Vernetzung der naturnahen Flächen im Auenbereich des Krebsbaches durch die Anlage von Pflanzen zu einer stärkeren Wasserhaltung führen, die eine temporär-periodische feuchtnasse Vegetation mit einer diesem temporär-periodisch nassen Lebensraum angepassten Fauna hervorbringen wird. Die Pflege dieser Ausgleichsflächen wird als extensive Nutzung mit einschärfender Mahd vorgenommen. Maßnahmenkontrollen finden nach dem 1. und 3. Jahr statt. Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft) wird zweitens durch die Umwandlung von derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in extensiv genutzte Ackerfläche geleistet (Gemarkung Kaichen, Flur 9, Flurstücke 47/1, 48/1, 49/1 und 50/1) (Gemarkung Assenheim, Flur 11, Flurstück 206/1). Im Bereich des geplanten extensiv genutzten Ackers werden Wildkräuter zusätzlich angepflanzt. Ziel der Maßnahme ist ein funktionaler Ausgleich für die verfügbare Ackerflächen im Bereich der Planungsfäche des Eingriffes. Weiterhin dient die Ausgleichsmaßnahme im multifunktionalen Sinn der Schaffung von Lebensraum für Offenlandbrüter und Feldhamster. Der Ausgleich zur artenschutzrechtlichen Kompensation der Offenlandbrüter wird durch die Umwandlung einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensiv genutzte Ackerfläche geleistet (Gemarkung Kaichen, Flur 10, Flurstück 39). Im Bereich des geplanten extensiv genutzten Ackers werden Wildkräuter zusätzlich angepflanzt. Ziel der Maßnahme ist ein funktionaler Ausgleich für die verfügbare Ackerflächen infolge des Eingriffes durch Schaffung von Lebensraum für Offenlandbrüter. Jährl. Pflege dieser Ausgleichsflächen Anfang bis Mitte September auf 50 % der Fläche (jährl. Alternierende Flächenanteile - bei Samenreife der Wildkräuter) durch flache Bodenbearbeitung. Keine Düngung. Keine Herbizide und Insektizide. Maßnahmenkontrollen finden nach dem 1., 3. und 5. Jahr statt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Für die Produktion von Energie ist ausschließlich die Verwendung von Maisilage, Getreide, Grassilage, Ganzpflanzensilage, Gülle, Fastmist, Rübenblattsilage und Grünschnitt zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind im Abstand von 10 Metern standortgerechte einheimische Laubbäume anzupflanzen und zwischen den Bäumen ist eine geschlossene Laubhecke anzupflanzen. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB: Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Bei der Fassadengestaltung der Außenwand ist folgende, dem umgebenden Landschaftsbild angepasste Farbgestaltung zu verwenden: (von unten nach oben) braun-beige-grün-grau.

Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen: Für Gebäude ist die Dachform des Sattel-, Pult- oder Flachdaches oder im Bereich des Sondergebietes ist die Dachform des Sattel-, Pult- oder Flachdaches oder einer Abdeckung durch eine Haube vorzusehen. Die Farbe des Daches ist in nicht glänzenden zurückhaltenden Farben vorzunehmen.

Das unbeinträchtigte Oberflächenwasser ist in einer Versickerungsmulde zu versickern. Im Rahmen eines Antrags zur Erlaubnis der Versickerung ist die Versickerungsmulde gemäß ATV A 138 zu berechnen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB: Als Einfriedungen sind zugelassen: a. Hecken (vgl. Pflanzliste, ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig, b. Draht- und Stahlpfosten mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste) Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nur in straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen zulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm erhalten.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB: Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Abförsatzung der Stadt Niddatal.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB: Folgendes Anpflanzen von Bäumen ist vorzunehmen: Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die angeführte Pflanzliste in der Begründung ist zu beachten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die nicht überbauten versiegelten oder teilversiegelten Flächen sind als Grünland anzulegen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen: 1. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugelände eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min auf die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.

2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrten öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrten öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB (alle folgenden Festsetzungen): Wann bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Werden im Zuge der Ausführung der planbezogenen Maßnahmen (Baumaßnahme zur Errichtung der Biogasanlage, Einrichtung der Ausgleichsflächen) bislang unbekannt organoleptische Auffälligkeiten im Boden angesprochen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitschutz und Umwelt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz West, umgehend zu informieren.

Im Bereich des 6,0m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes OVAG (jeweils 3,0m beidseitig der Rohrtrasse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgeschriebenen Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Zur Regelung von Positionierung, Größe, Lichtwerbung und Aufschüttungen für Werbeanlagen werden aus Verkehrssicherheitsgründen folgende Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen: Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in der baulichen Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Innerhalb der Bauverbot- und Baubeschränkungszone der Kreisstraße 243 sind Werbeanlagen grundsätzlich auszuschließen. Es ist eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbungen sind nicht zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Vermerke

1. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 2 BauGB:** Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Stadtverordnetenversammlung am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Niddatal, den
Bürgermeister

2. **Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:** Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom bis einschl. gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. zu jedermanns Einsicht ausliegt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am
Niddatal, den
Bürgermeister

3. **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:** Der Planentwurf wurde am zur Satzung beschlossen.
Niddatal, den
Bürgermeister

4. **Genehmigungsvermerk:**
Niddatal, den
Bürgermeister

5. **Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 4 BauGB:** Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Niddatal, den
Bürgermeister

Darstellung der Ausgleichsflächen und deren Entwicklung

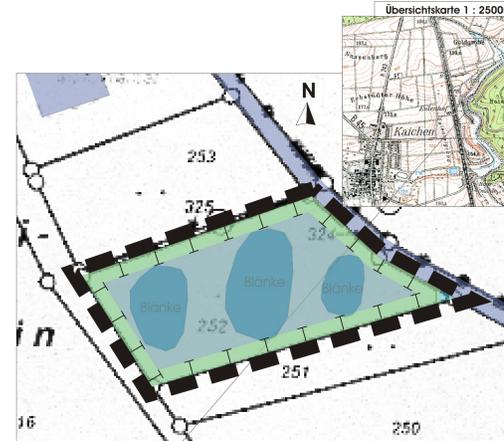
Maßstab 1 : 500



Ausgleichsfläche 1
Gemarkung Heldenbergen, Flur 6, Flst. 69

Legende

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Geltungsbereich



Ausgleichsfläche 2
Gemarkung Kaichen, Flur 6, Flst. 252

Stadt Niddatal Gemarkung Kaichen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biogasanlage Kaichen" Plankarte 1 Maßstab 1 : 1000



Planungsfläche

Übersichtskarte 1: 25000

Stand: 27.08.2013, Exempl. § 10 BauGB, Gez. PD, Gepr. HM

Planungsgruppe Müller
Diplomgeograph, Diplombiologen u. Ingenieure

Ldr. Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel.: 06426/92 03-5 * Fax: 06426/92 03-6

