

**Datengrundlage:**  
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Mai 2020

**Zeichenerklärung der ALK-Daten**

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

**Planzeichenerklärung:**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Flächen für Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung:
- Kläranlage, Indizes 1 und 2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung:
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Grenze Bauverbotszone (nachrichtlich)
- Grenze Baubeschränkungszone (nachrichtlich)
- Gewässerrandstreifen (nachrichtlich)

**Textliche 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 Drainung 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
Hartrieegel *	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 Lichtprofil 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 Straßeneinwässerung einzuhalten. Wenn Gehölze gepflanzt werden, die einen angemessenen 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 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.

**Planverfahren:**

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung am 25.09.2023 beschlossen.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:**

Die Beteiligung wurde mit E-Mail vom 22.01.2024 durchgeführt.

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB:**

Das Verfahren wurde mit der Veröffentlichungsfrist vom 26.08.2024 bis einschließlich 09.10.2024 durchgeführt. Die Unterlagen konnten auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich lagen die Unterlagen öffentlich im Rathaus aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.08.2024 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB:**

Die Beteiligung wurde mit E-Mail vom 08.08.2024 vorgenommen. Sie wurden auch über die Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

**Verfahren gemäß § 4a (3) BauGB:**

Das Verfahren wurde mit der Veröffentlichungsfrist vom 02.12.2024 bis einschließlich 10.01.2025 durchgeführt. Die Unterlagen konnten auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich lagen die Unterlagen öffentlich im Rathaus aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.11.2024 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

**Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:**

Die Beteiligung der Behörden sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 20.11.2024 vorgenommen. Sie wurden auch über den Veröffentlichungszeitraum informiert.

**Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:**

Die Gemeindevertretung hat am 03.02.2025 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

**Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:**

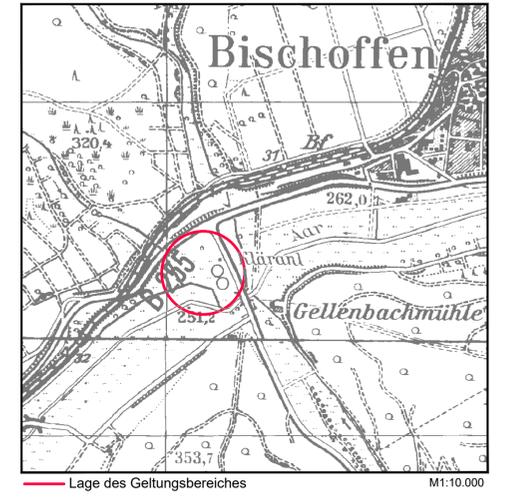
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Mittenaar, ... 26. MRZ. 2025 ...  
 (Bürgermeister)

**Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:**

Der Satzungsbeschluss wurde am ... 07. MAI 2025 ... ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Mittenaar, ... 11. MAI 2025 ...  
 (Bürgermeister)



**Gemeinde Mittenaar**  
**Bebauungsplan "Erweiterung der Kläranlage "Oberes Aartal", Gemarkung Offenbach**

Satzung				
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:	Gawelek		1:1.000	Zeichnungsnummer:
Geprüft:			Ersatz für:	03.02.2025
				2025/1