

Datengrundlage
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Januar 2021

Zeichenerklärung der ALK-Daten

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

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- GE₁₋₄ Gewerbegebiete, Indizes 1 bis 4
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- 8,4 Baumassenzahl
- T_H=10 Mittlere Traufhöhe (max. m)
- G_H=14 Gebäudehöhe (max. m)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Feldweg
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kanalisation
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Begünstigter: Abwasserentsorgungsunternehmen
- Höhenlinien (generiert aus dem Digitalen Geländemodell, Raster 1 m, der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB**
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Nicht zulässig sind darüber hinaus:
 - Speditionen
 - Versammlungsstätten, z.B. Hochzeitshallen
 - Versammlungsstätten, die dem gewerblichen Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind zulässig
 - Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Definition: Photovoltaikanlage, die ebenerdig auf der überbaubaren Fläche fest montiert ist)
 - Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken dienen, sind nicht zulässig. Die Wohnnutzfläche muss gegenüber der gewerblichen Nutzfläche untergeordnet, sein. In die Berechnung sind keine Freiflächen einzubeziehen.
 - Es sind nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig, wenn deren Löschwasserbedarf 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschritten wird, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z.B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, vorgehalten.
 - Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 14,0 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf 12,0 m, jeweils gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte des Gebäudes, nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).

 Technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Solarthermie-/Photovoltaikanlagen sind bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden (§ 12 und § 14 BauNVO).
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - Die Baufeldräumung darf 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 von den Maßnahmen Vögel betroffen sind. Wenn Vögel betroffen sind, ist die Räumung innerhalb des Zeitraumes nicht zulässig.
 - Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.

- Fußwege und PKW-Stellplätze sind in wasserdrüssiger 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.
- Zeichnerisch festgesetzte Pflanzstreifen dürfen im Ein- und Ausfahrtsbereich bzw. Eingangsbereich auf einer Länge von maximal und insgesamt 7 m unterbrochen werden.
- Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen Wege oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.
- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung von Strom getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**
 - Die Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 50 % mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken. Wenn für technisch bedingte Aufbauten, zum Beispiel Antennen, Rohre, Belichtung, mehr als 20 % der Dachflächen benötigt werden, ist eine Unterschreitung der 50-prozentigen Modulfläche im erforderlichen nachgewiesenen Umfang zulässig.
 - Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampf Lampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.
 - Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

 Die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 dürfen in den nach § 1 (4) BauNVO gegliederten Gebieten nicht überschritten werden.

 Tabelle: Max. zulässige Emissionskontingente

Teilflächen	max. zul. Emissionskontingente L _{eq}	
	Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) dB(A)	Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) dB(A)
GE ₁	60	45
GE ₂	60	45
GE ₃	59	44

- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Stand 12/2006
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

 Auf mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen. Diese Flächen und die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heckentartig unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Während der dreijährigen Anwuchspflege sind abgängige Gehölze zu ersetzen. Pflanzungen, die aufgrund zeichnerischer Festsetzungen vorzunehmen sind, sind anzurechnen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Silber-Weide *	Silber-Weide *

 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

 (* für heckentartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - Für die Fassaden sind glänzende und grelle Farben nicht zulässig.
 - Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jeglicher Hinweisschilder) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und Ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern, zum Beispiel Pylonen, darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 8 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
 Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Farben
 - Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
 - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
 - Die Einfriedigungen dürfen nur blickdicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckentartige Einfriedigungen. Die Einfriedigungen dürfen max. 3 m hoch, gerechnet ab der vorhandenen Geländeoberkante, vorgesehen werden. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedigungen aus Gehölzen.

- Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

 Das anfallende Niederschlagswasser, welches auf den Gewerbegrundstücken anfällt darf nur gedrosselt abgeleitet werden.
 Die max. Drosselabflussmenge (q_{dr}) darf 10 l/s/ha (= 0,1 l/s je 100 m²). In die Berechnung ist die gesamte Grundstücksfläche einzubeziehen.
 Das Rückhaltevolumen V_{rück} ist mit der abflusswirksamen Grundstücksfläche (A_u) wie folgt zu berechnen:

$$V_{rück} = A_u (m^2) / 73 m^3/m^2$$
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Die bergbaulichen Arbeiten sowie Fundnachweise liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Dennoch ist bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Hinweise**
 - Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einen nicht ausgeglichenen Eingriff in Höhe von 996.439 Biotopwertpunkten zu. Diese Punkte werden dem Ökotopte der Gemeinde Mittenaar entnommen und daher für die Eingriffe zur Verfügung gestellt.
 - Der Geltungsbereich ist überwiegend durch magere Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) charakterisiert. Für die Inanspruchnahme wurden geeignete Ersatzflächen vertraglich gesichert.
 - Im Geltungsbereich liegt für das Flurstück 89 ein Brutverdracht der Feldlerche, nachgewiesen 2021, vor. Die erforderliche CEF-Maßnahme wurde vertraglich gesichert. Die Maßnahme ist auf den Flurstücken 278 – 283 in Flur 13 und auf den Flurstücken 307 – 310 und 317 (teilweise) – 322 in Flur 14, Gemarkung Offenbach der Gemeinde Mittenaar, im Frühjahr 2024 zu realisieren.
 - Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist im Einzelfalle und in Abhängigkeit von der Lage des Grundstückes bzw. der Bebauung nur über eine private Hebeanlage möglich.
 - 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).

 Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahndil-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
 - Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.
 - 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).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
 Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung am 22.02.2021 beschlossen. Der Beschluss ist am 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 29.03.2021 bis 23.04.2021 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.03.2021.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB:
 Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit Schreiben vom 15.03.2021 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:
 Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 11.05.2023 bzw. Mail vom 17.05.2023 vorgenommen.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:
 Der Bebauungsplan hat einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 24.07.2023 bis einschl. 25.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Die ausliegenden Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.07.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

Einhaltung von Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB:
 Der Bebauungsplan wurde nach den Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB geändert. Für diese Änderung wurden die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Behörden mit Mail vom 01.09.2023 eingeholt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:
 Die Stellungnahmen mit Anregungen wurden am 25.09.2023 in der Sitzung der Gemeindevertretung abgewogen.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und Orts- und Gestaltungssatzung sowie Entwässerungssatzung gem. § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB:
 Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2023 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 91 (3) wurden als Orts- und Gestaltungssatzung sowie als Entwässerungssatzung 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.

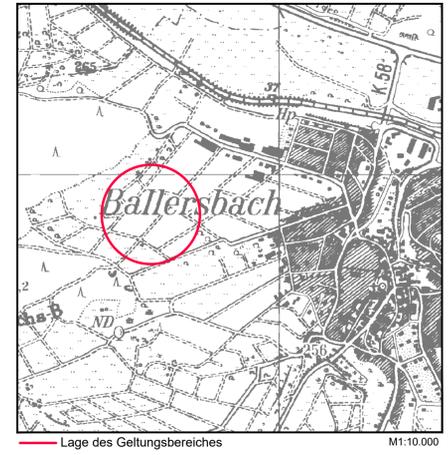
Mittenaar, **01. Dez. 2023**

 Ute Jürgens (Bürgermeisterin)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
 Der Satzungsbeschluss wurde am **16. Dez. 2023** ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Mittenaar, **17. Dez. 2023**

 Ute Jürgens (Bürgermeisterin)



Gemeinde Mittenaar
2. Teil-Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Ballersbach West" Ortsteil Ballersbach

Satzung		Maßstab: 1:1.000	Stand: 27.11.2023	
Bearbeitet:	I. Zillinger			Zeichnungsnummer: 2101/1
Gezeichnet:	Gawelek			
Geprüft:				