



**Gemeinde Lahntal  
Ortsteil Caldern**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11  
„Wohnen an der Lahnaue“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

Teil D: Planteil

**Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Mai 2023

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, geändert durch Artikel 2 BauandmobilisierungsG vom 14.06.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 BauandmobilisierungsG vom 14.06.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

1.1.1 Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte „Sondergebiet - Wohnen an der Lahnau“ dient der Unterbringung einer Wohnanlage für ältere oder pflegebedürftige Menschen inkl. der dazugehörigen Nebenanlagen.

1.1.2 Darüber hinaus zulässig sind:

- Sozial- und Pflegeeinrichtungen sowie
- Wohnungen für Angestellte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

sofern diese dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

1.2.1 Die im Bebauungsplan mit OK festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unteren Bezugspunkt in senkrechter Projektion zur Oberkante des Gebäudes als oberen Bezugspunkt.

Geringfügige Überschreitungen durch Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Oberlichter, Aufzugsschächte) können zugelassen werden.

#### **1.3 Bauweise**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)**

1.3.1 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

#### **1.4 Stellplätze**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

- 1.4.1 Die erforderlichen Stellplätze sind vorrangig in den hierfür festgesetzten Stellplatzflächen nachzuweisen.

#### **1.5 Verkehrsgrün**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 1.5.1 Die als „Verkehrsgrün“ festgesetzte Fläche ist unter Erhalt der bereits vorhandenen Gehölze vollständig zu entsiegeln und als kräuterreiche Grünfläche herzustellen.  
Außerhalb der Leitungs-Schutzkorridore ist darüber hinaus alle 10 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.  
*Hinweis: Die Schutzanforderungen der vorhandenen Strom- und Wasserleitungen sind strikt zu beachten, die genaue Lage und Anforderungen sind bei den Versorgern zu erfragen (EAM Netz, Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke).*

#### **1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

- 1.6.1 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig mit Ausnahme von Trockenmauern aus örtlichem Gestein (z.B. Basalt, Sandstein, u.a.).
- 1.6.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.6.3 Die nicht von baulichen Anlagen sowie von befestigten Bewegungsflächen (z.B. Zufahrt, Stellplatz- und Wegeflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und durch Gehölzpflanzungen zu gliedern.
- 1.6.4 Je fünf private Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 1.6.5 Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster).

- 1.6.6 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind die bestehenden standortheimischen Laubgehölze zu erhalten und strikt zu schützen.  
Bestehende Lücken sind durch ergänzende Pflanzungen auentypischer Vorwaldarten bis auf Kronenschluss aufzufüllen (Abstände der Jungpflanzen: 2 – 5 m).  
Die Flächen sind anschließend der Sukzession zu überlassen.  
Soweit erhaltende Pflege an den Großgehölzen aus unabweislichen Gründen durchgeführt werden muss, sind die Arbeiten unter strikter Wahrung der ZTV-Baumpfleger (FLL) und der geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen durchzuführen.  
Zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen ist dieser Bereich von Beleuchtungsanlagen freizuhalten.
- 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.7.1 Innerhalb der mit Planzeichen 15.6 (PlanZV 1990) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume, wie z.B. Wohn- und Schlafzimmer, entlang der Nordwestfassade nur zulässig, wenn vor deren Fenstern nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) liegen. Diese Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Anlagenlärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- 1.8 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 1.8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 20 % der Dachflächen vorzusehen.
- 1.9 Durchführungsverpflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**
- 1.9.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.10 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**
- 1.10.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf unbegrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen.  
Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)**

### **2.1 Dachgestaltung**

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist den Farbtönen rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel, nicht zulässig.

Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (0° - 5° Dachneigung) ist eine extensive Dachbegrünung zu empfehlen (auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie).

### **2.2 Material der Außenhaut**

Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

### **2.3 Grundstücksfreiflächen**

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Ausgenommen sind darüber hinaus „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

### **2.4 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbeanlagen.

### **3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

#### **3.3 Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

### **3.4 Vegetations- und Wurzelraumschutz**

Die wertvollen Gehölzbestände im Plangebiet im Westen aber auch in den angrenzenden Flächen (FFH-Gebiet!) sind bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen (u.a. durch bauzeitige Auszäunung und die Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).

### **3.5 Licht-Emissionsschutz**

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

Dabei ist bei Auswahl der Leuchtengehäuse und Richtung der Ausleuchtung darauf zu achten, dass kein Licht nach oben und auch nicht in die Schutzflächen und die Auenräume emittiert.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio).

Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2700, max. 3000 Kelvin).

Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Die Leuchtdichte von Anstrahlungen/selbstleuchtenden Flächen darf 2 cd/m<sup>2</sup> nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand

(z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr). Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

### **3.6 Artenschutz**

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Gehölzbestände und damit zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist für die Bauzeit eine biologische Baubegleitung sicherzustellen und erforderliche Gehölzrodungen im Baugebiet dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden.

### **3.7 Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)**

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

### **3.8 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 GG sowie eine Anschlussleitung zum Sportplatz (Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke). Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung der Trinkwasserleitung sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des Bebauungsplanes zugunsten des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern.

#### **4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**

*(ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden)*

##### **4.1 Obstgehölze (Äpfel)**

Bismarckapfel	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Muskatrenette
Blenheimer	Oldenburger
Bohnapfel	Ontario
Brauner Matapfel	Orleans Renette
Brettacher	Rheinischer Bohnapfel
Danziger Kantapfel	Rheinischer Winterrambour
Freiherr v. Berlepsch	Rote Sternrenette
Gelber Edelapfel	Roter Booskop
Gelber Richard	Schafsnase
Gloster	Schneeapfel
Hauxapfel	Schöne aus Nordhausen
Herrenapfel	Schöner von Booskop
Jakob Lebel	Winterrambour
Kaiser Wilhelm	Winterzitronenapfel

##### **4.2 Bäume**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix fragilis</i>	- Bruchweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme

#### **4.3 Sträucher**

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- gewöhnlicher Schneeball

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

#### **4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjelier (Geißschlinge)

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen