

Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet "Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern"
- Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Ohm
- ÜSG: Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ100)
- HQex: Überschwemmungsgefährdete Gebiete (= 1,3-fache HQ100)

Legende für Katastergrundlagen:

- Gebäude
- Hausnummer
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12
- z.B. 127
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

Gemeinde Lahntal Ortsteil Caldern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Lahnaue"

Karte I: Realnutzung und Schutzanforderungen

Stand: 04/2022

bearb.: Blinn	gez.: Schweinfest	gepr.:
---------------	-------------------	--------

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35098 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 • FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen



Bebauungskonzept und Freiflächenplan: Sicco Lauer, Lahntal, 08/2022

Keine wesentliche Veränderung der Bestandssituation:

Erhalten bleiben:

- die Zufahrt von der Landstraße zu den Sportanlagen/ Landwirtschaftswegen über die bestehende Wirtschaftsweegeanbindung,
 - die Stellplätze für die Sportanlagen sowie
 - die Trafostation
- bleiben erhalten

Die Zufahrt zur geplanten Wohnanlage erfolgt ebenfalls über die Wirtschaftsweegeanbindung sowie die Stellplätze und ist entsprechend zu ordnen/ auszumarkieren,

Die Erreichbarkeit der Wohnanlage ist dabei jederzeit sicherzustellen (z.B. Rettungswageneinsatz auch während eines Fußballspiels gewährleisten).

Keine Veränderung des Planungsrechts:

Naturschutzfachlich wertvolle Gehölzstrukturen im Gewässerrandstreifen:

- Bestehende Gehölze sind zu erhalten,
- Lücken im Bestand sind durch Pflanzung autotypischer Vorwaldarten bis auf Kronenschluss aufzufüllen,
- anschließend Sukzession zulassen,
- strikter bauzeitiger Schutz (u.a. durch Auszäunung und Anwendung der DIN 18920)

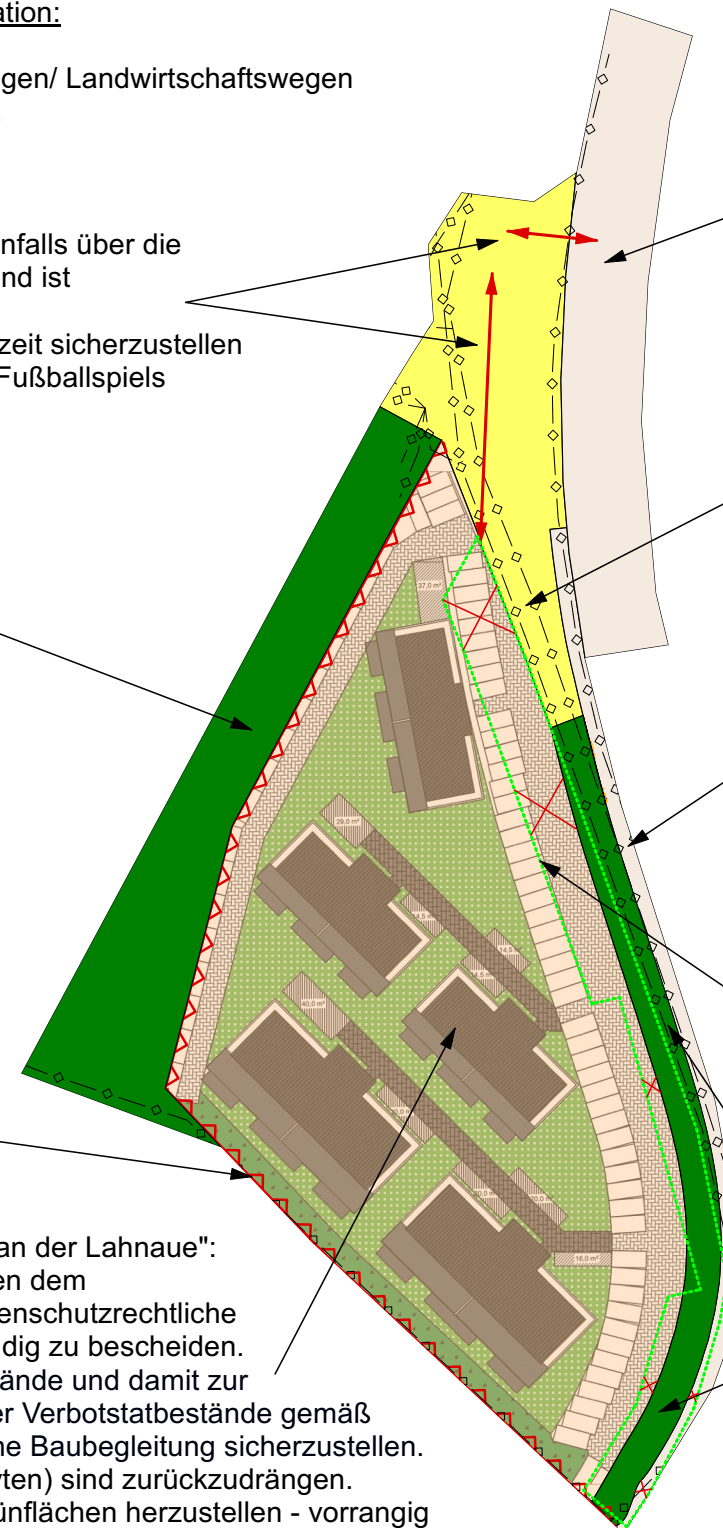
Keine Veränderung des Planungsrechts:

Die Flächen des FFH-Gebiets werden nicht überplant, das Satzungsrecht des Ursprungs-Bebauungsplans bleibt weiterhin gültig (Erhalt). Bauzeitig sind die angrenzenden FFH-Gebietsflächen strikt zu schützen (u.a. durch Auszäunung und Anwendung der DIN 18920).

Baugebiet - Neuplanung:

Festsetzung einer Sondergebietsfläche "Wohnen an der Lahnaue":

- Rodungen/ Baufeldfreimachung sind nur zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig, andernfalls ist die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit vor Eingriffen fallweise fachkundig zu bescheiden.
- 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.
- Gebietsfremde Pflanzen (eingewanderte Neophyten) sind zurückzudrängen.
- Grundstücksfreiflächen sind als gehölzreiche Grünflächen herzustellen - vorrangig entlang der Südgrenze zum Schutz der benachbarten hochwertigen Auenflächen.
- Parkplätze sind mit mind. einem mittel- bis großkronigen heimischem Laubbaum je fünf Stellplätze zu begrünen.
- Parkplätze sind wasserdurchlässig bzw. mit Retentionspflaster zu befestigen.
- Nachbarlärm ist durch passiven Lärmschutz gem. Immissionsgutachten zu begrenzen.
- Dachflächen sollen der Nutzung der Solarenergie dienen, Flachdächer sind zu begrünen,
- Niederschlagswasser wird gesammelt und verwertet/ versickert.
- Außenbeleuchtung ist gemäß BImSchG und BNatSchG auf das notwendige Maß zu reduzieren und energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie ist auf den jeweiligen Bestimmungsbereich zu begrenzen.



Keine Veränderung der Bestandssituation:

Straßenverkehrsfläche

Bestand und Erhalt

Strom- und Wasserleitungen - bei Gehölzpflanzungen sind die einschlägigen Schutzvorschriften/ Sicherheitsabstände zu beachten.

Neuplanung

Radweg von Hessen Mobil:
Keine Zufahrt zur Landesstraße in diesem Bereich.

Neuordnung der straßenseitigen Randeingrünung:

Die städtebauliche Einbindungsfunktion der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Randeingrünung (hellgrüne Punktklinie) wird wie folgt übergeleitet:

Die Gehölzeingrünung wird auf ganzer Länge zur besseren Gestaltung der Zufahrts- und Parkplatz situation bzw. zur Herstellung des Radwegs im Süden verlagert - die Stellplätze entlang der Landstraße auf dem Baugrundstück sind nun je fünf Stellplätze mit mind. einem großkronigen Laubbaum zu begrünen.

Verbleibende Eingrünung:

- Entsiegelung der Fläche,
- Herstellung als kräuterreiche Grünfläche im Bereich der Leitungen (Beachtung der Leitungsschutzanforderungen),
- im südlichen, leitungsfreien Abschnitt sind großkronige Laubbäume im Abstand von 10 m zu pflanzen.

**Legende für
Katastergrundlagen:**

- Gebäude
- Hausnummer
- Durchfahrt
Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12
z.B. 127
1
Bezeichnung der Flur
Flurstücksnummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

Gemeinde Lahntal
Ortsteil Caldern



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
"Wohnen an der Lahnaue"

Karte II: Grünordnungskonzept

Stand: 05/2023

bearb.: Blinn gez.: Schweinfest gepr.:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

ohne Maßstab

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen