



**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Caldern**

Teil-Bebauungsplan Nr. 3 „1. Änderung (Bereich Am tiefen Graben)“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- Beschleunigtes Verfahren -

Juli 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025).

Hinweis: Im Rahmen dieser 1. Änderung wird eine bislang als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzte Fläche dem benachbarten „allgemeinen Wohngebiet“ zugeschlagen. Die für das bestehende allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen werden dabei auf die ehemalige Grünfläche übertragen.

FESTSETZUNGEN

A. P L A N Z E I C H E N

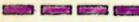
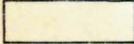
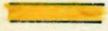
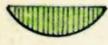
WA GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (GEM § 1(6) ABS. 1 BNVO. WERDEN § 4(3) BNVO. NICHT BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES)

ART DES BAUGEBIETES	W A	
	BEI ZI ^x	BEI ZII
GESCHOSSZAHL (ZII HÖCHSTGRENZE)		
BAUWEISE	OFFEN	
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0,3	0,3
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	0,3	0,5
DACHFORM	BELIEBIG	
DACHNEIGUNG MAX (ALTGRAD)	38°	30°
KNIESTOCK MAX (cm)	50	NEIN
DACHGAUBEN	NEIN	NEIN
GEBÄUDEHÖHEN TALSEITIG ^{xx} (m)	6,25	6,25
MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE (m ²)	600	700
HÖCHSTGRENZE DER BAUGRUNDSTÜCKE (m ²)	1000	1000

^x WENN IM RAHMEN DER HBO VOM 16. 12. 1977 (GVBL. I. 1978 S. 2) KELLER UND/ODER DACHGESchosSE ALS ZUSÄTZLICHE VOLLGESchosSE ANZURECHNEN SIND, KÖNNEN DIESE IM WEGE DER AUSNAHME ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN DIE FESTGESETZTEN GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN, DIE TALSEITIGEN GEBÄUDEHÖHEN AN KEINER STELLE DAS MASS VON 6m ÜBERSCHREITEN UND DIE ANORDNUNG DER VERMEHRT ERFORDERLICHEN EINSTELLPLÄTZE, SOWIE EINES ANGEMESSENEN GRÜNFLÄCHENANTEILS AUF DEM GRUNDSTÜCK GESICHERT IST.

^{xx} DIE GEBÄUDEHÖHE WIRD GEMESSEN VOM ANSCHNITT DES NATÜRLICHEN GELÄNDES AN DER AUSSENWAND BEI GENEIGTEN DÄCHERN BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHFLÄCHE.

	BAUGRENZE (MAX BAUTIEFE 18m)
	BAUABSCHNITTS- GRENZE (DER IBAUABSCHNITT DARF ERST DANN ZUR BEBAUUNG FREIGEZEHEN WERDEN, WENN 80% DER BAUPLÄTZE DES IBAUABSCHNITTS BEBAUT SIND).
	ÜBERBAUBARE FLÄCHE
	NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHE
	GEPLANTE WOHNGEBÄUDE; DIE ERSTELLUNG SOLL PARALLEL ZU DEM IM PLAN EINGETRAGENEN ERFOLGEN. DIE ABMESSUNG DER IM PLAN EINGETRAGENEN GEBÄUDE IST NICHT VERBINDLICH. DIE GRENZ- UND DAUWERKSABSTÄNDE RICHTEN SICH NACH DER HO.
	VORSCHLAG FÜR DIE FLÄCHENHAFT ZUORDNUNG VON GARAGEN. STELLUNG UND ABMESSUNG IST UNVERBINDLICH. DER ABSTAND DER GARAGEN VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE RICHTET SICH NACH DER GARAGENVERORDNUNG VOM 18. 5. 77 (GVBL. IS. 210) ER MUSS ABER MINDESTENS 5m BETRAGEN. GARAGEN ZWEIER BENACHBARER GRUNDSTÜCKE, DIE AN DER GEMEIN- SAMEN GRENZE ERRICHTET WERDEN SOLLTEN, SIND IN EINHEITLICHER GESTALTUNG ZUSAMMENZUFASSEN. FÜR JEDE WOHNUNG IST MINDESTENS 1 STELLPLATZ AUF EIGENEM GRUNDSTÜCK ZU ERSTELLEN, WOBEI DER STELLPLATZ VOR EINER GARAGE NICHT ALS VOLLWERTIGER STELLPLATZ GERECHNET WERDEN DARF.
	<i>Anpflanzungsfestsetzungen</i> BAUMBEPLANZUNGSBEBOT ZUR EINGRÜNUNG DES ORTSRANDES (STANDORTGERECHTE GEHÖLZE)
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	ÖFFENTLICHE WEGEFLÄCHE
	ÖFFENTLICHER FUSSWEG
	SICHTWINKEL (EINFRIEDIGUNGEN UND AUFWUCHS NICHT HÖHER ALS 75cm GESTATTET)
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	VOGELSCHUTZHECKE (BESTAND)
	PARKANLAGE
	GRENZE ZWISCHEN GEBIETEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

B. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

DIE VORGÄRTEN SIND ALS ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNFLÄCHE ZU GESTALTEN UND ZU UNTERHALTEN. SIE SIND ALS RASENFLÄCHE ODER ALS BODENDECKENDE PFLANZUNG MIT EINZELGEHÖLZEN ANZULEGEN.

IN JEDEM VORGARTEN IST DEN GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISS^{entsprechend} EIN BAUM ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN.

VORGARTENEINFRIEDIGUNGEN SIND SO ZU GESTALTEN, DASS SIE DIE EINHEIT DES STRASSEN BILDES NICHT STÖREN. STRASSESEITIGE UND SEITLICHE EINFRIEDIGUNGEN IM BEREICH DES VORGARTENS SOLLN, ABGESEHEN VON HECKEN, NICHT ALS GESCHLOSSENE WAND AUSGEBILDET WERDEN ODER ALS SOLCHE WIRKEN UND EINE HÖHE VON 80cm NICHT ÜBERSCHREITEN.

LEBENDE HECKEN ALS EINFRIEDIGUNGEN DER VORGÄRTEN SIND VORZUZIEHEN.

BEI DEM STRASSENBAU ENTSTEHENDE BÖSCHUNGEN HABEN DIE ANGRENZER AUF IHREN GRUNDSTÜCKEN ZU DULDEN.

EVENTUELLE STÜTZMAUERN SIND GENEHMIGUNGSPFLICHTIG.

AUFDRINGLICHE FARBGEBUNGEN SIND AUSZUSCHLIESSEN.