



Bebauungskonzept und Freiflächenplan: Fa. GOLDBECK, 03/2025

Keine wesentliche Veränderung der Bestandssituation:

Erhalten bleiben:

- die Zufahrt von der Landstraße zu den Sportanlagen/ Landwirtschaftswegen über die bestehende Wirtschaftswegeanbindung,
- die Trafostation

Die ungeordneten Stellplätze im Bereich der Trafostation werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens an andere Stelle verlagert. Die dadurch frei werdende Fläche wird der Wohnbebauung als Zufahrt sowie zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze zugeordnet.

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)

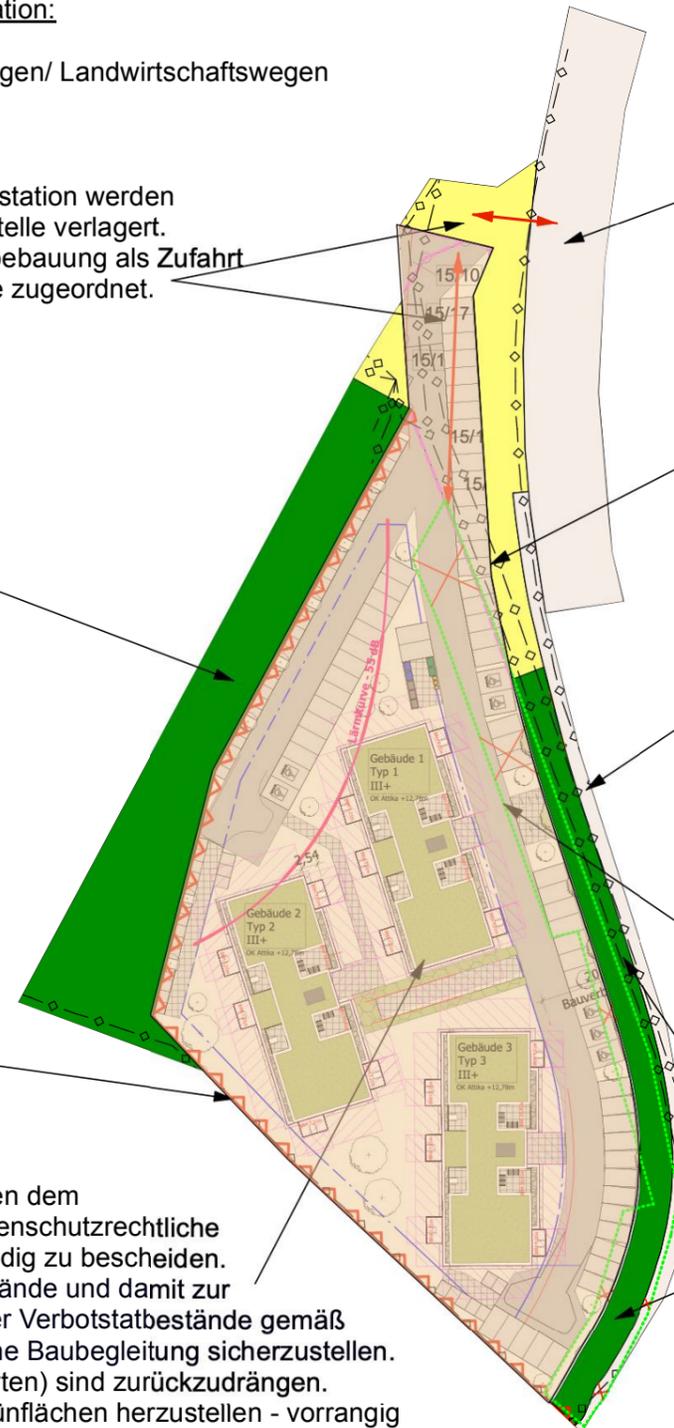
Keine Veränderung des Planungsrechts:

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 eines "allgemeinen Wohngebietes":

- 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 Punktlinie) 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 Bezeichnung der Flur
- z.B. 127/1 Flurstücksnummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

Gemeinde Lahntal  
Ortsteil Caldern



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11  
"Wohnen an der Lahnaue"

Karte II: Grünordnungskonzept

Stand: 05/2023 / 08/2025

bearb.: Blinn

gez.: Schweinfest

gepr.:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



ohne Maßstab

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

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen