



**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Caldern**

**Teil-Bebauungsplan Nr. 3
"1. Änderung (Bereich Am tiefen Graben)"**

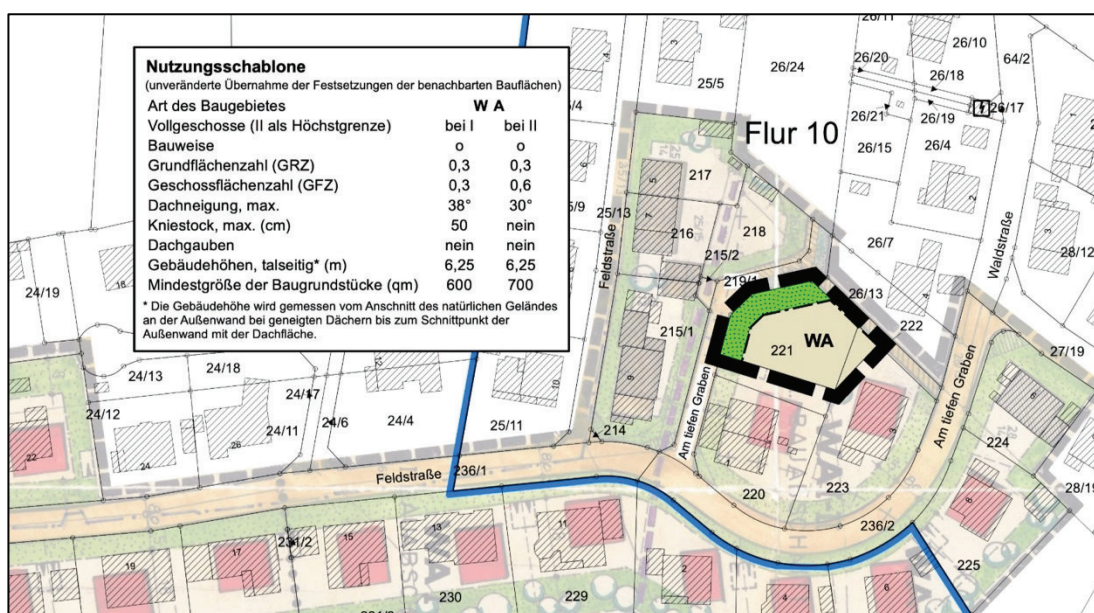
Exemplar des Satzungsbeschlusses



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

- *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* -

Begründung
- Gem. § 2 BauGB -



Satzungsexemplar

Januar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
2.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	3
3	Verfahren	4
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	4
3.2	Verfahrensdokumentation	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
4.3.1	Teil-Bebauungsplan Nr. 3	7
5	Änderungsinhalte	8
5.1	Grünordnung	8
6	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
6.1	Boden	9
6.2	Denkmalpflege	9
6.3	Niederschlagswasser	9
6.4	Einfriedungen	10
6.5	Schutz lichtempfindlicher Tierarten/ Begrenzung der Lichtverschmutzung...	10
6.6	Artenschutz	10
6.7	Ver- und Entsorgung	10
7	Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen	11
7.1	Kampfmittelbelastung und -räumung	11
7.2	Niederschlagswasser	11
7.3	Brandschutz, Rettungsdienst	11
7.4	Löschwasser	12
8	Begriffsbestimmungen	13

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets – OpenStreetMap	2
Abbildung 2:	Plangebiet auf Luftbildbasis	3
Abbildung 3:	Plangebiet auf ALK-Basis	3
Abbildung 4:	RMV - Haltestellenplan	3
Abbildung 5:	RPM 2010 - Ausschnitt	6
Abbildung 6:	FNP - Ausschnitt	6
Abbildung 7:	Teil-Bebauungsplan Nr. 3 - Planteil	7
Abbildung 8:	Bebauungsplan - Planteil	8
Abbildung 9:	ZMW Leitungsplan (unmaßstäblich)	12

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

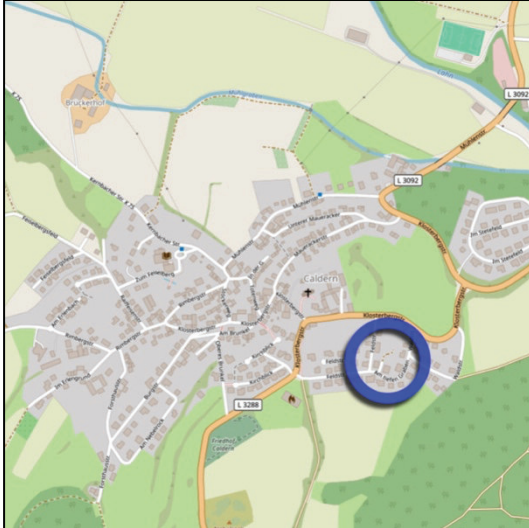


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – OpenStreetMap

Die Gemeinde Lahntal erfreut sich aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage, der Nähe zum Oberzentrum Marburg, der hervorragenden Verkehrsanbindung und guten infrastrukturellen Ausstattung bereits seit vielen Jahren einer großen Anziehungskraft als Wohngemeinde.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Lahntal in den letzten Jahren eine Reihe an Neuausweisungen von Wohnbaugebieten durchgeführt. Die letzte Neuausweisung im Ortsteil Caldern fand Mitte 2019 am westlichen Ortsrand statt. Auch die Bauplätze dieses Neubaugebiets sind bereits verkauft und es besteht weiterhin ein Bedarf Bauplätzen im Ort.

Auf Grund der Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollte „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stattfinden. Für diese Nachverdichtung bietet sich im Ortsteil Caldern u.a. eine Fläche im Südosten im Bereich „Am tiefen Graben“ an, die im rechtskräftigen Teil-Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1980 als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt wurde und eine Größe von rd. 600 qm hat.

Diese Fläche wurde bislang nicht entsprechend ihrer Zweckbestimmung gestaltet und genutzt. Stattdessen liegt eine konkrete Nachfrage zum Erwerb und zur Bebauung der Fläche vor. Die Fläche besitzt einen direkten Straßenanschluss und liegt inmitten der durch Bebauung geprägten Siedlungslage. Unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an den Bodenschutz sowie dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen vor vermeidbaren Inanspruchnahmen für Siedlungszwecke, wird die Umwidmung dieser öffentlichen Grünfläche und Einbeziehung in das angrenzende festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO) für sinnvoll erachtet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal in ihrer Sitzung am 01.04.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Teil-Bebauungsplans Nr. 3 „Bereich: Am tiefen Graben“ im Ortsteil Caldern beschlossen.

Mit der Aufstellung dieses „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem konkreten Bedarf an Wohnbauflächen durch Nachverdichtung in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Erschließung ist über die an die Fläche angrenzende und voll ausgebaute Straße „Am tiefen Graben“ gesichert.

Zusammenfassend bietet Caldern ein gutes Angebot im öffentlichen Personenverkehr.

3 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Aufstellungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.¹

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel²:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	600
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zulässige Brutto-Grundflächen in m²	180

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

¹ ebenda

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

3.2 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	01.04.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.08.2025 bis 19.09.2025
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 11.08.2025 bis 12.09.2025
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	31.01.2026
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	05.03.2026

Im Rahmen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Ein „wichtiger Grund“ i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der eine angemessene Verlängerung der Offenlegung erfordert hätte, war im vorliegenden Fall (Umwidmung einer Grünfläche im Siedlungszusammenhang zu einem Baugrundstück) nicht erkennbar.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

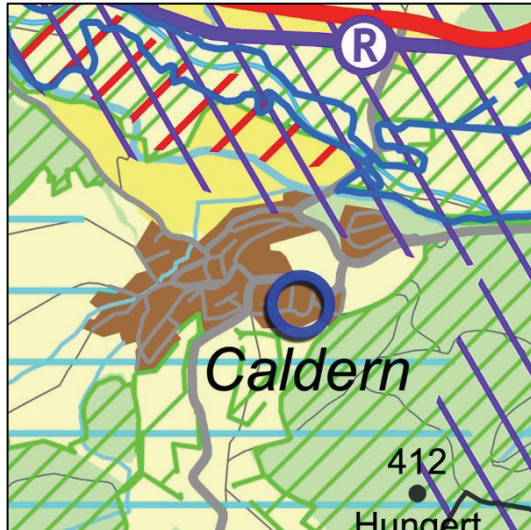


Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Lahntal ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraum „*Ländlicher Raum*“ eingestuft mit Sterzhausen und Caldern als zentrale Ortsteile.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden somit durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

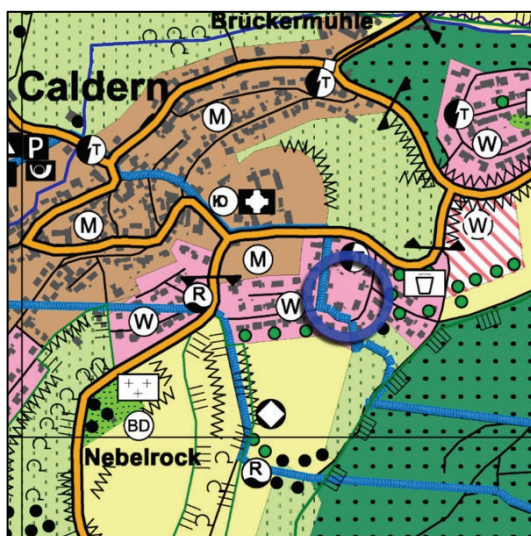


Abbildung 6: FNP - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahntal stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" (W) dar.

Die geplante Einbeziehung einer Grünfläche in das angrenzende „allgemeine Wohngebiet“ entspricht dem Entwicklungsgebot.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

4.3.1 Teil-Bebauungsplan Nr. 3

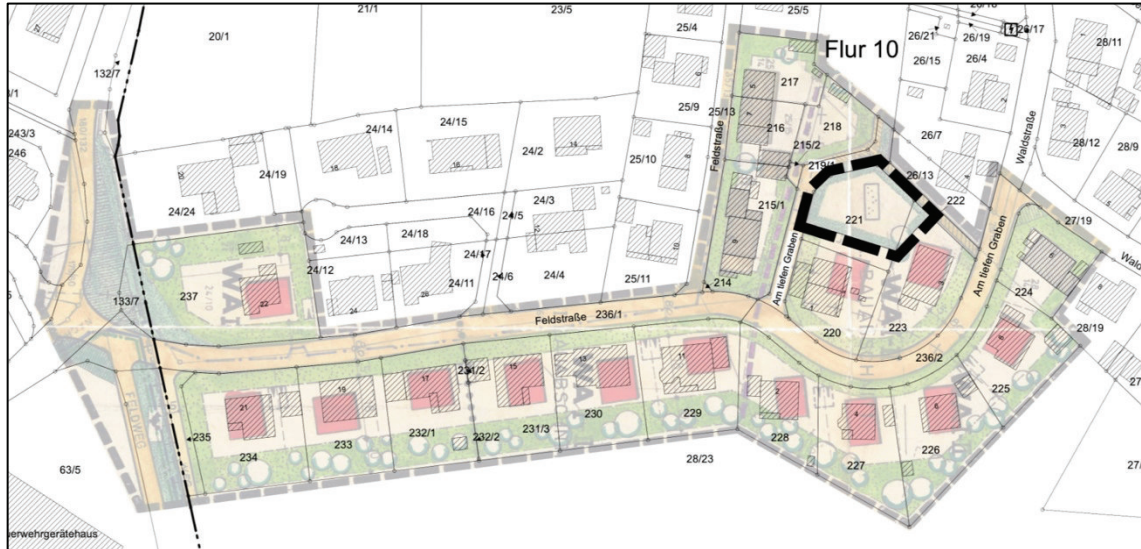


Abbildung 7 Teil-Bebauungsplan Nr. 3 - Planteil

Mit dem Teil-Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1980 wurden mit der „Feldstraße“ und der Straße „Am tiefen Graben“ sowie angrenzenden Wohnbaugrundstücken der Siedlungsrand im Südosten von Caldern neu definiert.

Bestandteil der Erschließungs- und Bebauungskonzeption war auch eine als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzte Fläche in zweiter Reihe der Bebauung an der Straße „Am tiefen Graben“. Die Fläche wurde jedoch nie entsprechend ihrer Zweckbestimmung gestaltet und genutzt. Mittlerweile besteht für diese Nutzung kein Bedarf mehr.

5 Änderungsinhalte

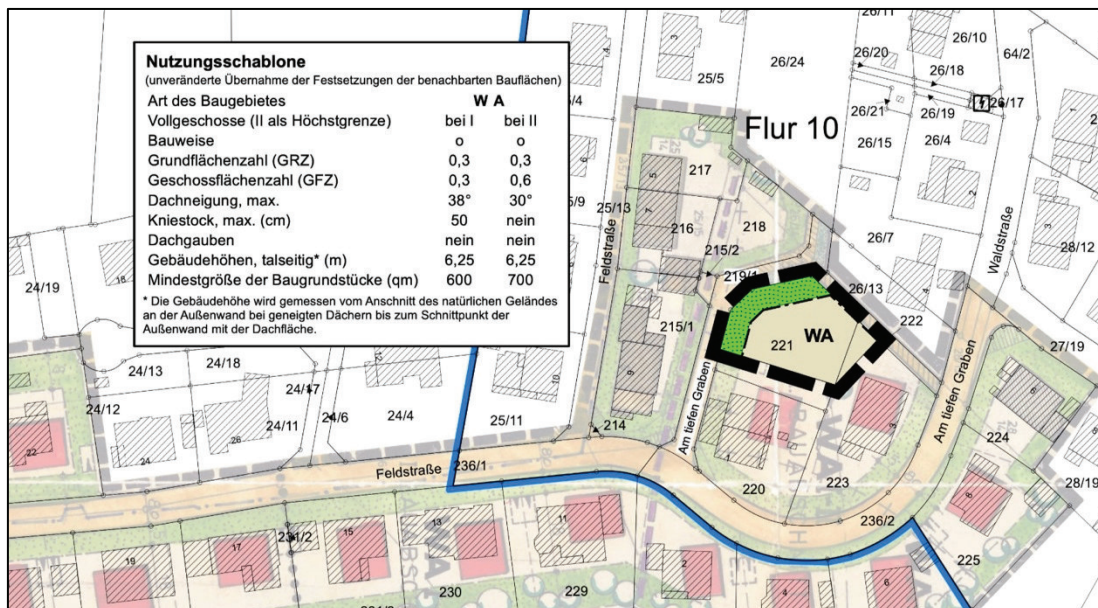


Abbildung 8: Bebauungsplan - Planteil

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird eine rd. 600 m² große Fläche, die im Ursprungsbebauungsplan als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt, jedoch nie entsprechend gestaltet und genutzt wurde, dem angrenzend festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) zugeordnet und erhält damit auch die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.

Die im Bereich des allgemeinen Wohngebiets entlang der öffentlichen Straßen festgesetzte rd. 5 m tiefe nicht-überbaubare Grundstücksfläche wird ebenfalls im Plangebiet entlang der Straße „Am tiefen Graben“ übernommen.

Alle textlichen und sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

5.1 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Die rd. 600 m² große Plangebietsfläche liegt isoliert, d.h. ohne Anschluss an den Außenbereich umgeben von bebauten Grundstücken. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar, die u.a. als Bolzplatz genutzt wird. Nach örtlicher Inaugenscheinnahme lie-

gen keine Hinweise auf das Vorliegen von arten- / biotopschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vor.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen im Siedlungszusammenhang und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht notwendig.

6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Boden

Anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Andernfalls schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut a.a.O. wiederverwendet wird.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt. Werden im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

6.2 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

6.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe 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. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist, wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

6.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie sollten für diese unterkriechbar sein (mind. 15 cm Bodenfreiheit).

6.5 Schutz lichtempfindlicher Tierarten/ Begrenzung der Lichtverschmutzung

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten soll gem. § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) *"jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.*

Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

- 1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder*
- 2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht." (§ 35 Abs. 1 HeNatG)*

Weiter "sind Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung unzulässig." (§ 35 Abs. 3 HeNatG)

Vegetation ist generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

6.6 Artenschutz

Gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG gilt: Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen sind die Abriss- und Baufeldbefreiungsarbeiten in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen. Empfohlen wird deshalb die Durchführung der Arbeiten zwischen Oktober/November und spätestens Ende Februar eines Jahres. Falls dies nicht möglich ist, sind die Bauflächen vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen und die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.7 Ver- und Entsorgung

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Eschborn, schriftlich anzugeben.

7 Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch sind folgende Hinweise für die nachfolgende Planungs- bzw. Umsetzungsebene eingegangen.

7.1 Kampfmittelbelastung und -räumung

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Stellungnahme vom 02.09.2025

Eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bereiches in dem unsachgemäß Munition gesprengt wurde befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7.2 Niederschlagswasser

Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke – ZMA, Stellungnahme vom: 08.09.2025:

*Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser vom Grundstück in die öffentliche Kanalisation ist nach Vorgabe des ZMA auf 10 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.*

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist, wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation unter Einhaltung der Einleitungsbedingungen des ZMA zuzuführen.

7.3 Brandschutz, Rettungsdienst

Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Gefahrenabwehr, Stellungnahme vom: 10.09.2025

In der Gemeinde Lahntal sowie im Ortsteil Caldern steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung

des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

7.4 Löschwasser

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke – ZMW, Stellungnahme vom: 11.09.2025:

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW). Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objektes zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen.

Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend ist aus der öffentlichen Trinkversorgungsanlage die Entnahme eines Volumenstromes von bis zu 800 l/min = 13,33 l/s möglich. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauf orm betrieben werden können.

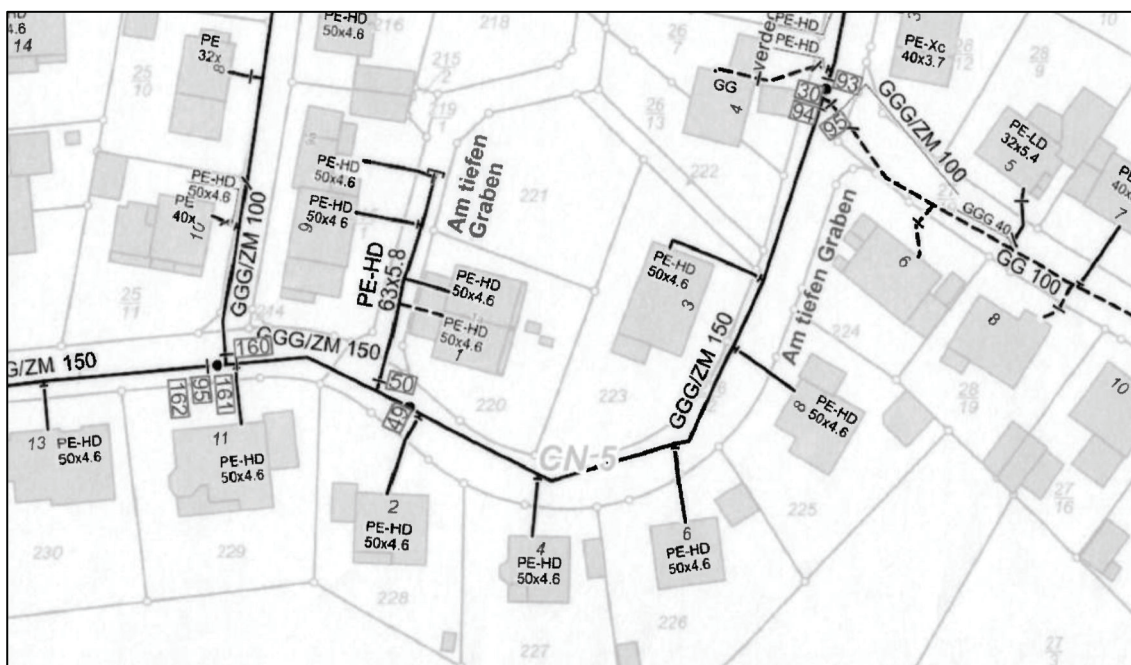


Abbildung 9: ZMW Leitungsplan (unmaßstäblich)

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I/ II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ($\Rightarrow$ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

