



Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)

**22.2-BD-02-06-03-02-B-2017#088**

Bearbeiter Dominik Vogt  
Telefon 06042-9612 7358  
Fax 06042-9612 7111  
E-Mail [Dominik.Vogt@hvba.hessen.de](mailto:Dominik.Vogt@hvba.hessen.de)  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom 30.08.2017  
Datum 21.09.2017

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
  - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
  - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
  - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
  - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
  - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.
  - In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:  
„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Serba)

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### 1 – AfB

**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis auf die Datengrundlage wird mit dem vollständig montierten Bebauungsplan reaktionell berücksichtigt.

**Begründung:** Der Hinweis dient der Klarstellung. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

### 2 – avacon

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon

Unsere Vorgangsnummer: 542950

Avacon Netz GmbH Anderslebener Straße 62 · Oschersleben

Büro Dr. Thomas  
Marion Steinbacher  
Stadtplaner + Architekt AKH  
Ritterstraße 8

61118 Bad Vilbel

Avacon Netz GmbH  
Anderslebener Straße 62  
39387 Oschersleben  
www.avacon.de

Antje Zschill  
T 03949/93730565  
F 03949/93740307  
AVA Leitungsauskunft  
@avacon.de

31.08.2017

**Baumaßnahme:** Karben-Kloppenheim - Bebauungsplans Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“ - Beteiligung TÖB

**Ihr Zeichen:**

**Unsere Vorgangsnummer:** 542950 (bitte bei Schriftverkehr stets mit angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

61184 Katben OT Kloppenheim  
Im Sauerborn/ Frankfurter Str

Gesamtanzahl Pläne: 0

**Achtung:**

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Freundliche Grüße  
Avacon Netz GmbH

Geschäftsführer  
Susanne Fabry  
Jöre Maaß

Stadt Bad Vilbel • Der Magistrat



4 – Bad Vilbel

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Es werden keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

Stadtverwaltung · Postfach 11 50 · 61101 Bad Vilbel

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

*Dezernat II  
Erster Stadtrat*

**Ansprechpartner / in** Sebastian Wysocki  
**Telefon** 06101 602-340  
**Telefax** 06101 602-355  
**E-Mail** sebastian.wysocki@bad-vilbel.de  
**Anschrift** Am Sonnenplatz 1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
30.08.2017

Aktenzeichen  
Wy

Datum  
11. September 2017

**Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
hier: Stellungnahme der Stadt Bad Vilbel**

Sehr geehrter Herr Dr. Thomas,

der Magistrat der Stadt Bad Vilbel hat keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“, Gemarkung Kloppenheim, der Stadt Karben vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Sebastian Wysocki  
Erster Stadtrat



8 – hessenarchäologie

Kein Beschlussvorschlag erforderlich.

**Begründung:** Es werden keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Sabine Schade-Lindig

Durchwahl (0611) 6906-176

Fax (0611) 6906-137

E-Mail Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

Büro  
Dr. Thomas  
Ritterstr. 8

61118 Bad Vilbel

**Bauleitplanung der Stadt Karben, STT Kloppenheim  
Bebauungsplan Nr. 229 „Frankfurter Straße/ Sauerborn  
Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom: 30.08.2017, Ihr Zeichen:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Sabine Schade-Lindig  
Bezirksarchäologin



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Jahnstr. 54-64, 63150 Heusenstamm

Dr.-Ing. Klaus Thomas  
Stadtplaner + Architekt  
Ritterstr. 8  
61118 Bad Vilbel

Bauer Joachim  
+49 6104 78 1432  
25.09.2017  
Bauleitplanung Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim  
Bebauungsplan Nr. 229 „Frankfurter Str./Sauerborn“.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

am nördlichen Baufeld befinden sich, eine Telekomtrasse. (Rohre, Kabel).  
D.h. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.  
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Plan anbei.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Joachim Bauer  
Digital-Unterstützung der Justice  
für die Justiz, auf dem  
im Einklang mit der  
gesetzlichen Grundlage  
Datum: 20.10.2017 14:02:00  
Joachim Bauer

### 9 – Deutsche Telekom – Seite 1

**Beschlussvorschlag:** Die Hinweise zur Bestandsicherung einer Leitungstrasse der Telekom im nördlichen Teil des Plangebiets werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

**Begründung:** Die Ergänzung dient der Klarstellung. Weitere Maßnahmen sind Gegenstand der Ausführungsplanung.



Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der  
Stadt Karben  
Postfach 11 07  
61174 Karben

## DURCHSCHRIFT

Aktenzeichen 34c2-17-0709-BE13.01.2

Bearbeiter/in Reina Köper  
Telefon 202  
Fax 171  
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 05. Oktober 2017



10 – Hessen Mobil

**Beschlussvorschlag:** Die Hinweise des Bebauungsplans werden ergänzt. Klargestellt wird, dass die Bebauung im Plangebiet in Kenntnis der von der L 3205 ausgehenden Emissionen erfolgt.

**Begründung:** Der Hinweis dient der Klarstellung.

### Bauleitplanung der Stadt Karben

**Bebauungsplan Nr.229 "Frankfurter Straße / Sauerborn", im Stadtteil Klop-  
penheim**

**Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage  
gemäß §3(2)BauGB**

**E-Mail und Schreiben des Stadtplanungs- und Architekturbüros Dr. Ing.  
Klaus Thomas vom 30.08.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr  
und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu  
der Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Zur vorliegenden Bauleitplanung bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Lan-  
desstraße 3205 betreffend vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrs-  
management keine planrelevanten grundsätzlichen Einwende.

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße  
3205 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Karben hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor  
Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw.  
zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forde-  
rungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem spä-  
teren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des verbindlichen  
Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*gezeichnet*

Reina Köper

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.  
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCH-  
Landesverband Hessen e.V. LAND  
DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.  
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.  
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.  
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.  
VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### 24 – Anerkannte Verbände gem. § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz Seite 1

Büro Dr. Klaus Thomas

Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

per Email an [info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com)

Absender dieses Schreibens:

Dr. Karl Schneider (NABU)  
Erich Kästner Str. 12  
61184 Karben

Ulrike Loos (BUND)  
Peter-Geibel-Str. 5  
61184 Karben

#### 1 – zu 2.2 Baumscheiben

**Beschlussvorschlag:** Die Festsetzungen werden in Bezug auf die Mindestgröße der Baumscheibe ergänzt.

**Begründung:** Die Ergänzung dient der langfristigen Sicherung der Baumpflanzungen.

#### 2 – zu 2.2 Baumstandorte

**Beschlussvorschlag:** Die Anregung zur zeichnerischen Festsetzung der Baumstandorte wird nicht berücksichtigt.

**Begründung:** Die zeichnerische Festsetzung der Baumstandorte wäre letztlich unbestimmt und somit nicht schlüssig.

**Bebauungsplan Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“, Stadt Karben.  
Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB**

20.09.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.  
Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach §3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind.

Zum BPlan Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“ werden seitens der Naturschutzverbände keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.  
Den für das Plangebiet gemachten Erhebungen und Aussagen mit naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Inhalten müssen nach unserer Kenntnis keine weiteren hinzugefügt werden - wenn einmal vom grundsätzlichen Problem des ständig steigenden Verbrauchs von Boden durch Versiegelung absieht.  
Dennoch empfehlen wir, im Sinne der Gestaltung des Geltungsbereichs bei den Textfestsetzungen folgende Ergänzungen vorzunehmen:

**Nr. 2.2:** Die Baumanpflanzungen müssen mit einer minimalen Größe der Pflanzscheibe versehen werden (mind. 2 x 3m) sowie der Festsetzung, dass die Pflanzscheibe gegen Befahren/ Verdichten geschützt werden muss. Desweiteren muss klargestellt werden, dass die Pflanzgruben für die Bäume nicht mit Baustoff-Resten aus den umgebenden Baumaßnahmen verfüllt werden dürfen.  
Entsprechend des Bebauungskonzeptes in der Begründung, Kap. 3, sollten die anzupflanzenden Bäume auch zeichnerisch festgesetzt werden mit dem Hinweis, dass ihr Standort in Abhängigkeit von Leitungen und Parkplätzen verschoben werden kann. Bei der ausschließlichen textlichen Festsetzung ist nach unserer Erfahrung immer die Gefahr gegeben, dass die Baumanpflanzungen bei den Detailplanungen zur Gestaltung der Flächen zwischen Erschließungsstraße und Gebäuden „vergessen“ werden. Dann kommt das Argument, dass kein Platz mehr vorhanden ist für die Bäume.

**Nr. 2.3:** Die Schutzpflanzung auf der Ostseite des Plangebiets sollte sich nur aus heimischen Gehölzarten der „Artenliste einheimische Sträucher“ (Pkt. 6 der Festsetzungen) zusammensetzen.

**Nr. 2.4:** Unsere vorstehenden Anregungen gelten sinngemäß.

**Nr. 5:** Es sollte zumindest empfohlen werden, bei der Energieversorgung auch Photovoltaik/Solarthermie zu berücksichtigen.

Bei der Größe und Kompaktheit der geplanten Wohnbebauung wäre es unseres Erachtens sinnvoll, bei der Energieversorgung auch die Vorteile der Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen. Desweiteren ist es zu begrüßen, wenn bei den Hinweisen auf die ökologisch positiven Wirkungen einer Fassaden- und Dachbegrünung hingewiesen würde. Alternativ kann diese Begrünung auch textlich festgesetzt werden.

Wir weisen darauf hin, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.

Desweiteren machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen

*Dr. Karl Schneider*

Dr. Karl Schneider (NABU)

gez. Ulrike Loos (BUND)

### 24 – Anerkannte Verbände gem. § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz Seite 2

#### 3 – zu 2.3 und 2.4 Heimische Gehölzarten

**Beschlussvorschlag:** Die Festsetzungen werden ergänzt. Vorgeschrieben wird die Verwendung heimischer Gehölzarten.

**Begründung:** Die Verwendung von heimischen Gehölzen entspricht den Planungszielen.

#### 4 – zu 5. Photovoltaik / Energieversorgung

**Beschlussvorschlag:** Die Anregung, den Hinweisteil des Bebauungsplans um Aussagen zur Photovoltaik und zur Energieversorgung zu ergänzen, wird nicht berücksichtigt.

**Begründung:** Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, werden keine Festsetzungen getroffen, welche der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien entgegenstehen. Die Belange des Klimaschutzes sind bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG bereits berücksichtigt. Auch das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um. Darüber hinaus gehende Maßnahmen stehen im Ermessen des Bauherrn.

Eine Übernahme der ohnehin einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben in einen Bebauungsplan ist weder erforderlich noch sinnvoll. Im Übrigen liegt es in der Natur der Sache, dass entsprechende, lediglich unterstützende Hinweise nicht zwingend zu berücksichtigen sind.

#### 5 – zu 5. Dachbegrünung

**Beschlussvorschlag:** Die Anregung, den Hinweisteil des Bebauungsplans um Aussagen zu den ökologischen Vorteilen der Dach- und Fassadenbegrünung zu ergänzen, wird nicht berücksichtigt.

**Begründung:** Die Vorteile der angesprochenen Maßnahmen liegen klar auf der Hand. Eine zwingende planungsrechtliche Vorgabe ist im Hinblick auf das übergeordnete Ziel – Verdichtung des Innenbereichs – nicht in Betracht gezogen worden. Dieser Aspekt wird in der Begründung ergänzt. Im Übrigen sind in diesem Zusammenhang die o.g. Gesichtspunkte zutreffend. Der Bebauungsplan steht freiwilligen Maßnahmen nicht entgegen.

Dr. Klaus Thomas  
Stadtplaner + Architekt AKH  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

**NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05  
Fax 069 213-22073  
www.nrm-netzdienste.de  
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail

069 213-26635  
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
v. 30.08.2017

Unser Zeichen  
N1-NA4 -cw

Telefon  
069-213-23413

   
Datum  
22.09.2017

**Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim  
Bebauungsplan Nr. 229, „Frankfurter Straße / Sauerborn“  
Offenlage gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Thomas,

auf Ihre Anfrage vom 30.08.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 229, „Frankfurter Straße / Sauerborn“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Wir bitten Sie zu beachten, dass an der westlichen Bebauungsplangrenze - „Frankfurter Straße“, der Bestand der Gas-Hochdruckleitung Nr. 108 gegeben ist. Bei der geplanten Neuanpflanzung der Bäume im Kurvenbereich der Frankfurter Straße / Eifelweg sollte ein Mindestabstand zur Gas-Hochdruckleitung entsprechend DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Pkt. 6.1 und Pkt. 6.3 eingehalten werden.

Alle Arbeiten im Bereich der Gas-Hochdruckleitung sind bei der NRM anzeige- und durch diese überwachungspflichtig!

Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand  
069 213-26628  
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### 25 – NetzDienste RheinMain – Seite 1

**Beschlussvorschlag:** Festsetzungen und Begründung werden um Hinweise auf die Gashochdruckleitung in der Frankfurter Straße und die sich daraus ergebende Notwendigkeit der Einhaltung von Mindestabständen bei den Baumpflanzungen ergänzt.

**Begründung:** Die Hinweise dienen der Klarstellung und Sicherung der Anlagen.

Seite 2



Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Assetmanagement, Projektkoordination



Kai Runge



Charmaine Wagner

Von: **Brichet, Yvonne, WP** brichet@ovag.de  
Betreff: Karben/Kloppenheim Bebauungsplan Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“  
Datum: 8. September 2017 um 09:53  
An: info@buerothomas.com  
Kopie: Crepaldi, Wilfried, ovag Netz AG, EL wilfried.crepaldi@ovag-netz.de



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Sehr geehrter Herr Dr. Thomas,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage von 30.08.2017 möchten wir Ihnen mitteilen, dass keine wassertechnischen Anlagen der OVAG im Maßnahmenbereich betroffen sind.

Dennoch möchten wir in diesen Zusammenhang auf den Verlauf unserer 1. Fernwasserleitung Inheiden-Frankfurt (M) HW DN700 GG in der Frankfurter Straße in unmittelbarer Nähe zum Maßnahmenbereich selbst hinweisen. Die Lage entnehmen sie bitte dem beigefügten Lageplanauszug M 1:1000.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich bei der 1. Fernwasserleitung HW 700 um eine über 100 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Des Weiteren können wir keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung treffen, hier ist es unbedingt notwendig die Leitung in gefährdeten Maßnahmenbereichen per Suchschlitze zu definieren.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung.

Wir bitten um Beachtung der Wasserleitungsschutzanweisung und Freizeichnungshinweise.

Ob und inwieweit elektrische Anlagen betroffen sind, wird Ihnen in getrennter Stellungnahme von der OVAG Netz AG, Abteilung ED mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH)  
**Yvonne Brichet**  
Wasser – Planung / Fortleitung

Oberhessische  
Versorgungsbetriebe AG  
Wasserwerk Inheiden  
OVAG-Straße 21  
35410 Hungen-Inheiden

Telefon: 06402 511-417  
Telefax: 06402 511-429  
Mobil: 0172 8307407  
[brichet@ovag.de](mailto:brichet@ovag.de)  
[www.ovag-wasser.de](http://www.ovag-wasser.de)

Vorstand: Rainer Schwarz (Vorsitzender), Rolf Gnadt  
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stephanie Becker-Bösch  
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)  
Registergericht: Friedberg HR B 138

### 27 – ovag – Wasser – Seite 1

**Beschlussvorschlag:** Festsetzungen und Begründung werden um Hinweise auf die Fernwasserleitung Inheiden-Frankfurt in der Frankfurter Straße und die sich daraus ergebene Notwendigkeit der Einhaltung von Mindestabständen bei den Baumpflanzungen ergänzt.

**Begründung:** Die Hinweise dienen der Klarstellung und Sicherung der Anlagen.

27 – ovag – Wasser – Seite 2



### 27 – ovag – Strom – Seite 1

**Beschlussvorschlag:** Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

**Begründung:** Die Hinweise, Ausführungen und Festsetzungen dienen der Klarstellung und Sicherung der Anlagen.

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

Wilfried Crepaldi  
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

Telefon 06031 82-1337  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail [wilfried.crepaldi@ovag-netz.de](mailto:wilfried.crepaldi@ovag-netz.de)  
Datum 25.09.2017

#### Stadt Karben im Stadtteil Kloppenheim Bebauungsplan Nr. 229 "Frankfurter Straße / Sauerborn"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von der OVAG eine Transformatorenstation mit den zugehörigen 20 kV- und 0,4 kV-Kabel und Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Die ungefähre Lage der 20 kV-Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Wir bitten die Stadt Karben, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

**Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg  
(Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50**

in Verbindung setzt.

Ebenso bitten wir die Stadt die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese vor Gründungsarbeiten im Bereich unserer Anlagen mit unserem Netzbezirk Kontakt aufzunehmen.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Anlagen auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Anlagen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Ebenso muss der ungehinderte Zugang zur Station, wie zurzeit vorhanden, weiterhin gewährleistet sein. Für Rückfragen hierzu setzen Sie sich bitte direkt mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 - in Verbindung.

Auch gehen wir bei unserer Stellungnahme davon aus, dass keine Änderungen an unseren Anlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Karben dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen.

Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Eine Aussage, wie ein Anschluss der geplanten Mehrfamilienhäuser an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistungen an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt werden. Wir bitten Sie die Investoren zu informieren, dass diese sich zur Abstimmung, wie ein solcher Anschluss ausgeführt werden kann, frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung setzen.

Ob und inwieweit Anlagen unserer Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von unserer zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, bitten wir zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung dieser Arbeiten beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

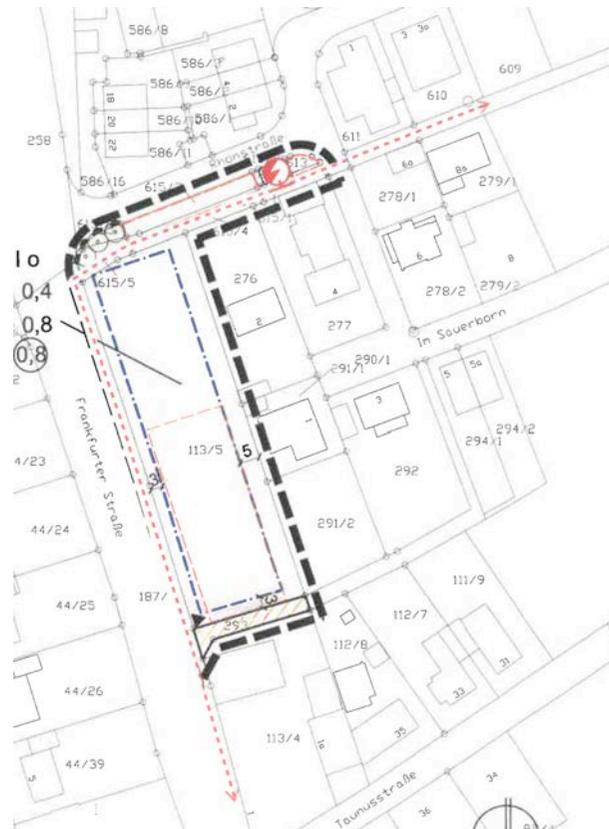
Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Crepaldi  
ovag Netz AG

Anlage

## 27 – ovag – Strom – Seite 2



	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	offene Bauweise
	Baugrenze
	Umgrenzung der Tiefgarage
	Tiefgaragenein- und ausfahrt
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - V
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	vorh. Station
	vorh. 20 kV-Kabel
	anzupflanzender Baum
	Umgrenzung von privaten Stellplätzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandenes Gebäude

Original DIN A3 M.1/1.000 - Stand April 2017

**Stadt Karben - Kloppenheim**  
**Bebauungsplan Nr. 229**

Polizeipräsidium Mittelhessen  
Direktion Verkehrssicherheit/Sonderdienste  
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau

**HESSEN** 28 – Polizeipräsidium Mittelhessen



**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Es werden keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Roter Lohweg 29, 35510 Butzbach	Aktenzeichen	ERS/1019947/2017
Büro Dr. Klaus THOMAS Ritterstraße 8 61118 Bad Vilbel	Bearbeiter	Hr. Konrad
-per E-Mail-	Durchwahl	06033 / 7043 - 1475
	Ihr Zeichen	
	Ihr Schreiben vom	30.08.2017
	Datum	25.09.2017

### **Bauleitplanung der Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim**

#### **Offenlegung des Bebauungsplan Nr. 229 „Frankfurter Straße / Sauerborn“**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Regionale Verkehrsdienst Wetterau hat die Planunterlagen zur Kenntnis genommen und erhebt aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplans.

Im Auftrag

(Konrad)  
Polizeioberkommissar



29 – Regionalverband

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Es werden keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Büro Dr. Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen: cs

Ansprechpartnerin: Frau Schradin  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1548  
Telefax: +49 69 2577-1528  
Schradin@region-frankfurt.de

28. September 2017

**Karben 10/17/Bp**  
**Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, Bebauungsplan Nr. 229 "Frankfurter Straße,**  
**Sauerborn",**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband  
FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Cornelia Schradin  
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung



Magistrat  
der Stadt Karben  
Rathausplatz 1  
61184 Groß Karben

Unser Zeichen: Az. III31.2- 61d 02/01  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich  
Zimmernummer: 4.036  
Telefon: 06151/ 126129  
FAX: 06151/ 128914  
E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de  
Datum: 17.10.2017

Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplanentwurf Nr. 229 „Frankfurter Straße/Sauerborn“ im STT Kloppenheim  
Stellungnahme gemäß §3(2) Abs. BauGB  
Schreiben des Büros Dr. Thomas vom 30.08.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen, deshalb verweise ich hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange wie Artenschutz und Eingriffsregelung auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

#### Grundwasser:

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt 33).

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### 31 – RP Darmstadt – Seite 1

#### 1 – zu Regionalplanung

##### **Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Es werden aus regionalplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt.

#### 2 – zu Grundwasser

**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis auf den Schutzbezirk wird in die Allgemeinen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Begründung:** Die Belange des Wasserschutzes sind im Bebauungsplan zu beachten.

In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten, weshalb sie entsprechend zu ergänzen sind.

#### **Oberflächengewässer:**

Aus Sicht des Dezernates 41.2 Oberflächengewässer bestehen gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken.

#### **Abwasser, Gewässergüte:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung –SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben berücksichtigt.

Hinweise:

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Vor Anschluss der neuen Gebäude an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind die betroffenen Kanalhaltungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

#### **Bodenschutz West:**

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

##### Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes enthält unter Ziffer 4.5 „ Altlasten, Bodenfunde, Kampfmittel“ die Aussage, dass Altlasten nicht bekannt sind.

Ich gehe davon aus, dass eine entsprechende Prüfung auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2Abs. 3-6 BBodSchG) erfolgt ist.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### 31 – RP Darmstadt – Seite 2

#### **3 – zu Wasserversorgung**

**Beschlussvorschlag:** Die Aussagen in der Begründung zur Versorgung werden durch entsprechende Informationen der städtischen Ämter ergänzt.

**Begründung:** Die Belange der Wasserversorgung sind im Bebauungsplan zu behandeln.

#### **4 – zu Oberflächenwasser**

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Es werden keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

#### **5 – zu Abwasser**

**Beschlussvorschlag:** Die Aussagen in der Begründung zur Abwasserentsorgung werden durch entsprechende Informationen der Behörde und der städtischen Ämter ergänzt.

**Begründung:** Die Belange der Entsorgung sind im Bebauungsplan zu behandeln.

#### **6 – zu Nachsorgender Bodenschutz**

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 28.09.2017 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) ebenfalls nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Gegen die Planung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht zurzeit keine Bedenken.

#### **Vorsorgender Bodenschutz:**

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf enthält keine Aussage zum vorsorgenden Bodenschutz. Aufgrund der Tatsache, dass von dem Planentwurf nur eine kleine, dem Innenbereich zuzuordnende Fläche betroffen ist, kann ich der Planung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zustimmen.

Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen, gilt auch in dem Fall des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, bei dem keine Umweltprüfung erforderlich ist.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Andernfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Daher möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ hinweisen.

#### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):**

Laut den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 4.5) soll im weiteren Verfahren ein Schallschutzgutachten erstellt werden um die Auswirkungen der Straßenverkehrslärmimmissionen der angrenzenden Verkehrswege auf das Plangebiet zu untersuchen und notwendige Schallschutzmaßnahmen vorschlagen zu können.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen, da passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität (z. B. durch Schutz nur bei geschlossenen Wohnzimmern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien usw.) beitragen.

**Eine abschließende Stellungnahme zur Planung kann erst nach Vorlage des Gutachtens erfolgen.**

**Allgemein:**

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### 31 – RP Darmstadt – Seite 3

#### **7 – zu Vorsorgender Bodenschutz**

**Beschlussvorschlag:** In der Begründung wird der vorsorgende Bodenschutz entsprechend der in der Stellungnahme angesprochenen Arbeitshilfe vertieft.

**Begründung:** Der vorsorgende Bodenschutz ist im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln.

#### **8 – zu Immissionsschutz**

**Beschlussvorschlag:** Die Anregung, ein Schallimmissionsgutachten einzuholen, wird mit Fortgang der Planung berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens gehen in die Planung ein.

**Begründung:** Die zur Verfügung stehenden Untersuchungen in der Nachbarschaft lassen keine abschließende Beurteilung für die geplanten Bauflächen zu. Eine auf das Plangebiet bezogene Untersuchung schafft Plansicherheit.

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehr-  
ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Ab-  
teilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

31 – RP Darmstadt – Seite 4

Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Martin-M. Friedrich

<b>Az.:</b>	<b>60212-17-TÖB-</b>	<b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 229 "Frankfurter Straße / Sauerborn"	
Gemarkung:	Karben-Kloppenheim	
Flur:	7	
Flurstück:	113	

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### **FSt 2.3.2 Kommunalhygiene**

**Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz**

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes folgende Bedenken:

Aufgrund der geringen Gebäude-Abstände ist in Teilbereichen mit einer unzureichenden Tageslicht-Versorgung der Wohnungen, bzw. mit Verschattung der Bestandsgebäude, zu rechnen.

Weiterhin wird auf die besondere Bedeutung von innerstädtischen Grünflächen mit Großbäumen für die Psyche und das Wohlbefinden der Menschen verwiesen.

#### Hinweis:

Aus der Planung ist nicht erkennbar, wie im Rahmen dieses Projekts die Förderung von bezahlbarem Wohnraum erfolgen soll.

(Siehe „Leitfaden Gesunde Stadt.“, Landeszentrum Gesundheit Nordrhein-Westfalen, Kapitel 12)

#### **FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege**

**Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht. Der Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege ist dem neuen HDSchG wie folgt anzupassen:

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

### 35 – Wetteraukreis – Seite 1

#### 1 – zu 2.3.2 Kommunalhygiene

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Die vorgetragenen Erwägungen in Bezug auf Belichtung, Bäume und bezahlbaren Wohnraum sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Anregungen sind Gegenstand der nachgeordneten Ausführungsplanung.

#### 2 – zu 4.1 Archäologie

**Beschlussvorschlag:** Die Anregung, den allgemeinen Hinweis anzupassen, wird berücksichtigt. Die in der Stellungnahme angesprochene römische Villa außerhalb des Geltungsbereichs wird durch eine Ergänzung der Begründung ebenfalls berücksichtigt.

**Begründung:** Die Ergänzungen dienen der Klarstellung.



„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen.“

Die Aussage S 11 zu „Bodenfunden“ ist nicht korrekt, im Bereich des Bpl. 186 ist eine römische Villa rustica vermerkt. Sie liegt aber wohl außerhalb des aktuell beplanten Gebietes.

### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner/in: Herr Michael Kinne**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

#### **Möglichkeiten der Überwindung:**

##### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

#### Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

## 35 – Wetteraukreis – Seite 2

### **3 – zu 2.3.6 Brandschutz**

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Die Belange des Brandschutzes sind im planungsrechtlich erforderlichen Umfang in Begründung und Festsetzungen berücksichtigt.

**Sonstige Maßnahmen:**

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege,**  
**Ansprechpartner/in: Frau Anna Eva Heinrich**  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Sonstige fachliche Informationen:  
Gegen das oben genannte Vorhaben haben wir aus der Sicht von uns zu vertretenden Belange keine Einwende.  
Wir weisen sie jedoch noch einmal darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes nach §44 BNatschG nicht der Abwägung unterliegen.

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
**Ansprechpartner/in: Frau Ruth Rink**  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Sonstige fachliche Informationen:  
Hinweis: Im Absatz "Heilquellenschutzgebiet" unter Ziff. 4.5 der Begründung ist folgende Angabe zu korrigieren.  
-...Abgrabungen...über 5 m Tiefe bedürfen einer Genehmigung nach § 74 HWG.

**FD 4.2 Landwirtschaft**  
**Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel**  
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.

**FD 4.5 Bauordnung**  
**Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz**  
Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

**Fachliche Stellungnahme:**  
1. In der textlichen Festsetzung 1.3 wird die Überschreitung der festgesetzten GRZ 1 u.a. durch Balkone bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen. Balkone gehören aber nicht zu den in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen, für die eine Überschreitung der GRZ zugelassen werden kann.  
2. Wir empfehlen aufgrund vermehrter Diskussionen um die Art der Messung von Traufhöhen insbesondere bei Staffelgeschossen hierzu eine klarstellende Definition zu treffen.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

### 35 – Wetteraukreis – Seite 3

#### 4 – zu 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Es werden keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

#### 5 – zu 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz

**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis zur Ergänzung wird berücksichtigt.

**Begründung:** Die Ergänzung dient der Klarstellung.

#### 6 – 4.2 Landwirtschaft

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Es werden keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

#### 7 – zu 4.5 Bauordnung

**1) GRZ – Beschlussvorschlag:** In der Festsetzung 1.3 werden die aufgeführten Balkone gestrichen.

**Begründung:** Die Streichung entspricht den Vorgaben der BauNVO zu baulichen Anlagen und ihrer GRZ-Relevanz.

**2) Staffelgeschosse – Beschlussvorschlag:** Die Festsetzung 1.5, welche die Höhenentwicklung regelt, wird um eine Skizze ergänzt. Ergänzend wird im Festsetzungstext außerdem eine Vorgabe zur Höhe einer Attika erfolgen.

**Begründung:** Die Ergänzungen dienen der Klarstellung und entsprechen den Planungszielen.



Aktenzeichen: 4.1-60212-17-TÖB-  
Datum: 29.09.2017  
Seite: 4

3. Die unter Punkt 1.8 getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz wurden gemacht, ohne dass ein aktuelles Lärmgutachten vorliegt (S. 11 Begründung). Die Erstellung eines solchen Lärmgutachten ist nachzuholen und die getroffenen Festsetzungen unter Punkt 1.8 sind entsprechend zu überprüfen.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**  
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer  
Keine Einwendungen.

**FB 5, LU 3 Besondere Schulträgeraufgaben**  
Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold  
Durch die in diesem Baugebiet zusätzlich zu erwartenden Schülerinnen und Schüler wird die Aufnahmekapazität der Grundschule Kloppenheim auch nach der aktuell geplanten Erweiterung gefährdet.

Wir machen als Bedenken geltend, dass die Beschulung der zusätzlich zu erwartenden Schülerinnen und Schüler nicht sichergestellt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christian Sperling

### 35 – Wetteraukreis – Seite 4

**3) Immissionen – Beschlussvorschlag:** Die Anregung, ein Schallimmissionsgutachten einzuholen, wird mit Fortgang der Planung berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens gehen in die Planung ein.

**Begründung:** Die zur Verfügung stehenden Untersuchungen in der Nachbarschaft lassen keine abschließende Beurteilung für die geplanten Bauflächen zu. Eine auf das Plangebiet bezogene Untersuchung schafft Plansicherheit.

### 8 – zu 4.5.0 Denkmalschutz

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Es werden keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

### 9 – zu 5 LU 3 Besondere Schulträgeraufgaben

**Beschlussvorschlag:** Die Bedenken zur Kapazität der Grundschule werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht.

**Begründung:** Die grundsätzliche Klärung der Situation erfolgt außerhalb des Bebauungsplans. Die Behandlung im Rahmen dieser Bauleitplanung würde zu einer Überfrachtung des Bebauungsplans führen, der aufgrund seiner Gebietsgröße ohnehin nur zu einer sehr geringen Zunahme der Schülerzahlen führen wird. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Kapazitätserweiterungen der Stadt Karben den Bedarf aus dem Plangebiet mit abdecken.

Von: Zweckverband Fuhr afuhr@zvw-unteres-niddatal.de  
Betreff: AW: Karben - Offenlage Bebauungsplan Nr. 229  
Datum: 5. September 2017 um 15:40  
An: info@buerothomas.com  
Kopie: Weber Michael michael.weber@karben.de

FZ

### 36 – Zweckverband Fuhr

**Kein Beschlussvorschlag erforderlich.**

**Begründung:** Es werden keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem angefragten Bereich der von Ihnen beschriebenen Örtlichkeit unterhält unser Unternehmen keine Versorgungsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Fuhr

**ACHTUNG: Neue Emailadresse! [afuhr@zvw-unteres-niddatal.de](mailto:afuhr@zvw-unteres-niddatal.de)**



**Zweckverband für die Wasserversorgung  
des unteren Niddatals - Karben -**  
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Geschäftsstelle

Michael Weber

Geschäftsführer

Rathausplatz 1

61184 Karben

Tel. (06039) 481 - 960

Fax: (06039) 481 - 77 960

E-mail: [geschaeftsleitung@zvw-unteres-niddatal.de](mailto:geschaeftsleitung@zvw-unteres-niddatal.de)