

**Stellungnahmen mit Anregungen  
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 (1) BauGB sowie  
der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“  
der Stadt Karben**

**Stand: 05.03.2020**

**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ der Stadt Karben**

An der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 09.09.2019 bis 18.10.2019 wurden 60 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt (s. Anlage).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09.09.2019 bis 18.10.2019 statt.

32 Behörden und sonstige Träger haben geantwortet, davon haben 20 Behörden oder sonstige Träger Anregungen vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden 3 Anregungen vorgebracht.

## Anregungen

## Brief Nr. 1

## Änderungsvorschlag

### Amt für Bodenmanagement Büdingen



Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Planergruppe ROB GmbH  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach/Taunus



**Geschäftszeichen** (im Antwortschreiben bitte angeben)  
**22.2-BD-02-06-03-02-B-2019#112**

Bearbeiter Dominik Vogt  
Telefon 06042-9612 7358  
Fax 06042-9612 7111  
E-Mail [Dominik.Vogt@hvbg.hessen.de](mailto:Dominik.Vogt@hvbg.hessen.de)  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom 05.09.2019  
Datum 16.09.2019

#### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stadt Karben, Stadtteil Klein-Karben, Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“

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)

#### Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

Der aufgeführte Hinweis wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzt.

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

14

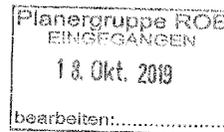


**DURCHSCHRIFT**

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

Aktenzeichen 34c2-19-014673-BE13.01.2

Magistrat der  
Stadt Karben  
Postfach 11 07  
61174 Karben



Bearbeiter/in Reina Köper  
Telefon (06051) 832 202  
Fax (06051) 832 171  
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de  
Datum 16. Oktober 2019

**Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 226 "Ortskern Klein-Karben"**

**frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB**

**Schreiben der Planergruppe ROB vom 04.09.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Karben keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

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 dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt die bestehende und charakteristische Ortskernstruktur des Stadtteils Klein-Karben planungsrechtlich zu sichern und ortskernkompatible, gemischte Entwicklungen im Zusammenhang mit einem verträglichen Maß der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Im Zuge von baulichen Neuentwicklungen und/oder Umstrukturierungen der im Bestand hoch verdichteten Bereiche sollen Entsiegelungen angestrebt werden. Zusätzlich besteht die Zielsetzung die städtebauliche Plangebietsdichte durch die Regelung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten zu steuern.

Zur Ausweisung gelangen Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO (Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung).

Das Plangebiet befindet sich durchgängig innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes und ist über bestehende öffentliche Straßen verkehrlich erschlossen.

## Anregungen

## Brief Nr. 14

## Änderungsvorschlag

Die Haupteerschließung des Plangebietes wird über die Rendeler Straße (Landesstraße 3205), die im Norden Richtung Bundesstraße 3 führt und im Süden Richtung Bundesstraße 521, gesichert.

- 1** Entlang der Landesstraße 3205 wurden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Z.T. rücken diese auch deutlich näher an die Landesstraße 3205 heran. Aus Verkehrssicherheitsgründen müssen im Bebauungsplan in den Bereichen von direkten Grundstückszufahrten und Gemeindestraßeneinmündungen die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80m und 2,50 Höhe freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RAST06 eingetragen, beachtet und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung / Erläuterung sichergestellt werden.

Rechtsgrundlage: § 47 HStrG

- 2** Die unter Gliederungspunkt 8.6 Stellplätze, Carports und Garagen der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommenen Planungsrechtlichen Festsetzungen sind ebenfalls entsprechend anzupassen.

- 3** Ggf. gewünschte Umgestaltungen der Landesstraße 3205 bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des Straßenbauasträgers.

Rechtsgrundlage: § 9 HStrG

- 4** Die Gebietsausweisung 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 Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

**2. Fachliche Stellungnahme:**

a) *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:*

- 5** Die Ausbaumaßnahme L3205 OD Klein-Karben durch Hessen Mobil ist bereits abgeschlossen. Derzeit erfolgt der Ausbau des 8. BA (Kanal, Wasserleitung, Straße) ausgehend von der Ellemstraße bis Ortsausgang Karben (in Richtung Stadtteil Rendel) durch die Stadt Karben, der voraussichtlich bis Ende November 2019 ebenfalls abgeschlossen ist.

b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:*

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

### Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### Begründung:

*Die Vorgaben der RAST06 behandeln den Entwurf und die Gestaltung von Erschließungsstraßen sowie angebaute Hauptverkehrsstraßen und anbaufreier Hauptverkehrsstraßen mit plangleichen Knotenpunkten. Sichtfelder nach Kapitel 6.3.9.3 stellen gemäß der RAST 06 Entwurfselemente für die Bemessung von Fahrbahnquerschnitten dar. Bei der Landesstraße L 3205 handelt es sich um eine bestehende öffentliche Straße.*

*Nach Kapitel 6.3.9.3 der RAST06 müssen an Knotenpunkten, Rad-/ Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.*

*Die bestehenden Sichtverhältnisse an den Knotenpunkten, Rad-/ Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geändert, da bereits im Bestand an den Knotenpunkten, Rad-/ Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen entlang des innerhalb des Plangebietes befindlichen Teilabschnitts der Landesstraße L 3205 überwiegend eine grenzständige Bebauung vorhanden ist.*

*Durch die straßenbegleitenden Gehwege sind ausreichende Sichtfelder an den Gemeindestraßeneinmündungen vorhanden. Die Eintragung von freizuhaltenen Sichtfeldern in den Bebauungsplan wird als nicht erforderlich angesehen, da diese sich in Bezug auf die Gemeindestraßeneinmündungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden und nicht im Bereich privater Bauflächen. Ein entsprechender Hinweis zur Freihaltung von Sichtfeldern an den Gemeindestraßeneinmündungen gemäß RAST06 wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*

*Für die privaten Grundstückszufahrten ist die Freihaltung von Sichtfeldern aufgrund der historisch bedingten grenzständigen und engen Bebauung im Bestand nicht möglich. Die zentrale Zielsetzung und Planveranlassung des Bebauungsplans besteht darin, die bestehende und charakteristische Ortskernstruktur planungsrechtlich zu sichern und ortskernkompatible, gemischte Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Freihaltung von Sichtfeldern ist daher auch in Zukunft nicht möglich.*

Anregungen	Brief Nr. 14	Änderungsvorschlag
		<p><i>Die RAS 06 stellt eine Richtlinie und keine fachgesetzliche Regelung dar und ist daher prinzipiell abwägungsfähig. Im vorliegenden Fall überwiegen die stadtgestalterischen Belange in der Abwägung.</i></p> <p><b>Änderungsvorschlag zu 2:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Siehe Änderungsvorschlag zu 1.</i></p> <p><b>Änderungsvorschlag zu 3:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Umgestaltungen der Landesstraße 3205 sind nicht Gegenstand des Bauungsplans. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p><b>Änderungsvorschlag zu 4:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Ein Hinweis bezüglich der Emissionen durch den Straßenverkehr wird in den Bauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><b>Änderungsvorschlag zu 5:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Der derzeitige 8. Bauabschnitt der Ausbaumaßnahme L3205 OD Klein-Karben befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans.</i></p>



## Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

PLanergruppe ROB Regionalplanung Ortsplanung  
Bauplanung GmbH  
Schulstr. 6  
65824 Schwalbach

18

### Der Kreisausschuss

#### Fachdienst 4.1.

#### Kreisentwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17  
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 107 b  
Anschrift Homburger Str. 17  
Aktenzeichen 60305-19-TÖB-  
Kassenzeichen

Datum 17.10.2019

<b>Az.:</b>	<b>60305-19-TÖB-</b>
<b>Vorhaben:</b>	<b>(Aktenzeichen bitte immer angeben) Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 226 "Ortskern Klein-Karben" in Karben -</b>
<b>Bemerkung:</b>	Klein-Karben
<b>Flur:</b>	1
<b>Flurstück:</b>	451/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

**Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz**

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

**1** Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet und ggf. weiteren (geplanten) Wasserschutzgebieten sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

**2** **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**  
**Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal**  
Da im Bereich des Bebauungsplanes eine römische Fundstelle und zahlreiche mittelalterliche archäologische Denkmäler liegen, werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau Änderungswünsche vorgebracht.

Als wichtigste Kulturdenkmäler sind die mittelalterliche Pfarrkirche St. Michael, erhaltene Teile des Vorgängerbaues datieren um 1200, und im Umfeld der zugehörige Ortskern zu nennen. An der nördlichen Grenze, im mittleren Abschnitt der Rittergasse wird des Weiteren eine Burgstelle beschrieben, von der es alte Überlieferungen von Gewölben gibt, die jedoch leider nie aufgezeichnet wurden. Von dieser Burgstelle, hin zur Kirche soll zudem ein unterirdischer Gang bestanden haben, von dessen Existenz ebenfalls nur vage Beschreibungen vorliegen. Direkt im Süden des umgrenzten Gebietes schließt eine Siedlungsfundstelle aus der römischen Kaiserzeit an, deren Ausdehnung in nördliche Richtung nicht bekannt ist.  
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan:

Um in der Zukunft bei Bodeneingriffen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege zu gewährleisten und zukünftig noch

#### Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID 440-088) wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*

#### Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern wird um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.*

## Anregungen

## Brief Nr. 18

## Änderungsvorschlag

Spuren der mittelalterlichen Vorbebauungen oder im Untergrund befindliche bauliche Relikte noch fassen zu können, sind folgen Hinweise und Auflagen aufzunehmen:

1. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.

2. Der Kirchenbereich, in dessen Umfeld Bodendenkmäler liegen, ist ausgenommen. Hier gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört würden. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgutsicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind

3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

4. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 4 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

### FSt 2.3.6 Brandschutz

**Ansprechpartner/in:** Herr Lars Henrich

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

**Möglichkeiten der Überwindung:**

### 3 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:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit 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.

### Änderungsvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

*Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Stadtteils Klein-Karben und ist hinsichtlich der Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen.*

*Für das Plangebiet kann die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min. = 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar bei Entnahme aus 2 Hydranten in einem Umkreis von 100-200 m um das jeweilige Objekt zur Verfügung gestellt werden. Aus dem Hydranten an der Ecke Rathausstraße / Marienstraße kann z.B. eine Löschwassermenge von 91,5 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar entnommen werden. Aus dem Hydranten an der Ecke Rendeler Straße / Marienstraße, der lediglich rund 100 m von dem Hydranten an der Ecke Rathausstraße / Marienstraße entfernt liegt, kann eine Löschwassermenge von 89,3 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar entnommen werden. Die Löschwasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.*

## Anregungen

## Brief Nr. 18

## Änderungsvorschlag

### 4 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.

#### Sonstige Maßnahmen:

### 5 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: Frau Eva Langenberg**

##### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Zu den einzelnen Abschnitten wird wie folgt Stellung genommen:

### 6 Vorentwurf Abschnitt B Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Zum Schutz und zum Erhalt der im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume ist in den endgültigen B – Plan aufzunehmen, dass diese bei Bauarbeiten entsprechend der DIN – Norm 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ geschützt werden.

### 7 Abschnitt E Hinweise 4 Artenschutz

Ausdrücklich begrüßt wird die Deutlichkeit, mit der in diesem Punkt auf die Pflichten der Bauherrschaft beim Artenschutz hingewiesen wird. Derartige Formulierungen findet man nicht in jedem Vorentwurf eines Bebauungsplans. Das europäische Artenschutzrecht unterliegt aber weder der Ab- oder gar „Weg“wägung durch den Vorhabensträger noch der Beliebigkeit der Bauherrschaft und ist damit in den Hinweisen zu schwach verankert. Es muss in der endgültigen Fassung des B - Planes rechtsverbindlich formuliert werden. Das gilt für diesen B – Plan in besonderem Maße wegen der festgestellten Fledermaus- und Vogelarten (s. dazu auch der nächste Absatz).

### Änderungsvorschlag zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Änderungsvorschlag zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Stadtteils Klein-Karben und ist verkehrlich erschlossen. Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen zukünftiger Umbaumaßnahmen.*

### Änderungsvorschlag zu 6:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.*

### Änderungsvorschlag zu 7:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

*Im Rahmen der Planung wurde der Artenschutz weder „ab- noch weggewägt“, sondern in einer für die Planung erforderlichen Tiefe abgearbeitet. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unmittelbar geltendes Recht, einer Aufnahme als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan bedarf es daher nicht.*

**Anregungen****Brief Nr. 18****Änderungsvorschlag**

*Auch nach derzeitigem Rechtszustand (§ 34 BauGB) ist die Bauherrschaft im Rahmen von Abriss-, Umbau- oder Neubauarbeiten verpflichtet, artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Jedoch hat diese Verpflichtung auf dieser Ebene bislang keinen Eingang in die Bauordnung oder den Bauvorlagenerlass gefunden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die spätere Umsetzung des Bebauungsplans nicht zwangsläufig gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstößt und der Bebauungsplan somit unwirksam wäre.*

*Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung wurde festgestellt, dass bezüglich der Tiergruppe der Fledermäuse zwar eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen momentan nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, der Artenschutz hier jedoch auf Ebene des Bau-/ Abrissantrags individuell entscheidend ist. Auch bei der Gruppe der Vögel ist ein Wegfall von Nistmöglichkeiten im Bereich von Gebäuden oder innerhalb der größeren Gärten möglich. Unter Berücksichtigung von Rodungszeiten (siehe Festsetzung 12.4) kann die Möglichkeit der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten hier jedoch minimiert werden.*

*Zudem werden im Rahmen der Planung wichtige Freiflächen und Einzelbäume durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert, so dass insgesamt die Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen langfristig geschützt werden.*

*Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Zuge der Planung nicht im Detail beurteilt werden kann, welche artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich werden, da weder Umfang noch Zeitpunkt von - nach Bebauungsplan möglichen - Bauarbeiten bekannt sind.*

*Die Verlagerung der ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf die Ebene des Baugenehmigungs- bzw. anzeigeverfahrens ist daher sachgerecht, vor allem bei Angebotsbebauungsplänen, die erst mittel- bis langfristig verwirklicht werden.*

*Zur Verdeutlichung, dass die aufgeführten Hinweise unmittelbar gelten, werden diese unter Punkt D.2 (nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen) eingefügt.*

Anregungen	Brief Nr. 18	Änderungsvorschlag
<p><b>8</b> Vorentwurf Abschnitt F Begründung 11 Artenschutz und Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan Abschnitt 2.1.3 Fauna und Flora Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans 226 „Ortskern Klein – Karben“ in Karben auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten Abschnitt 2.1 Fledermäuse und Abschnitt 2.2 Vögel</p> <p>Der Artenschutz wird im Vorentwurf und den beiden Berichten in einer Gründlichkeit abgearbeitet, die für dieses Stadium der Planung ausdrücklich begrüßt wird. Nicht geteilt wird jedoch die im Abschnitt 3.3 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ des Umweltberichts formulierte Auffassung, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, weil die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Artenschutzes durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Eine derartige Schlussfolgerung ist erst möglich, wenn im weiteren Verfahren die im Vorentwurf aufgeführten Arten gemäß dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ abgearbeitet worden sind. Ggf. sind sogar CEF – Maßnahmen erforderlich, deren Erfolg vor dem Beginn entsprechender Baumaßnahmen eingetreten sein muss.</p> <p><b>Rechtsgrundlage:</b> Abschnitt 2 des BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz, insbes. § 39 Abschnitt 3 des BNatSchG zum besonderen Artenschutz, insbes. § 44</p> <p><b>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</b> Hinweise aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Abschnitt E Hinweise 1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen</p> <p>Auch wenn es nur eine beispielhafte Artenliste ist, sind die Gemeine Esche und die Stieleiche ausgesprochene Waldbäume, die voll entwickelt in Städten i. d. R. nur auf größeren Grünflächen Platz haben. Für eine eng bebauten Ortslage wie die in Klein – Karben sind sie nicht zu empfehlen.</p> <p>In Verbindung mit Punkt 10.1 in Abschnitt F Begründung sind Sommer- und Winterlinde wegen ihrer extrem klebrigen Blüte für die Pflanzung an öffentlichen Stellplätzen nicht zu empfehlen. Auch Kastanien sind hier eher grenzwertig, da bei Befall mit der Kastanienminiermotte das Laub regelmäßig entfernt werden muss, um einen erneuten Befall zu reduzieren. Dazu müssten die öffentlichen Parkplätze vermutlich regelmäßig gesperrt werden. Wenn überhaupt, empfiehlt sich die rotblühende Variante der Rosskastanie, da sie kaum bis gar nicht von Miniermottenbefall betroffen ist.</p> <p>Abschnitt F Begründung 7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird die Verdichtung des Innenbereichs gegenüber einem weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich ausdrücklich begrüßt. Trotz der dichten Bebauung wird die weitere Pflanzung von Bäumen nicht nur wegen des Artenschutzes begrüßt, sondern auch zur Abkühlung des Stadtinnenklimas dringend empfohlen. Jeder auch noch so kleine Baum (Feldahorn, Rotdorn, Eberesche u. ä.) spendet Schatten und leistet einen Beitrag gegen die Überhitzung von Innenstädten.</p> <p><b>FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz</b> <b>Ansprechpartner: Herr Martin Eismann</b> <b>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</b> Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden fachlichen Belange keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p><b>Änderungsvorschlag zu 8:</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Der Umweltbericht wird in den Kapiteln 2.2.2.1 und 3.3 unter Berücksichtigung des Änderungsvorschlages zu 7 entsprechend aktualisiert.</i></p> <p><i>Ein Abarbeiten nach dem Leitfaden erfolgt aus den in dem Änderungsvorschlag zu 7 genannten Gründen jedoch nicht.</i></p> <p><b>Änderungsvorschlag zu 9:</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die genannten Arten verbleiben in der (beispielhaften) Liste, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch größere nicht bebaubare Grundstücksfreiflächen sowie Freizeitgärten vorhanden sind, in denen diese Arten gepflanzt werden können.</i></p> <p><i>Die Stadt Karben prüft, wo im öffentlichen Bereich zusätzlich Bäume gepflanzt werden können (vgl. Empfehlung in Kapitel F.7.2).</i></p>	

Anregungen	Brief Nr. 18	Änderungsvorschlag
<p><b>FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben</b>  <b>Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel</b>  <b>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</b>  Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.</p> <p><b>FD 4.5 Bauordnung</b>  <b>Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz</b>  Es liegen Einwendungen vor.  <b>Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen</b></p> <p><b>10</b> <b>Fachliche Stellungnahme:</b>  Grundsätzlich wird die Aufstellung dieses Plans und die Herangehensweise begrüßt. Allerdings wäre es sinnvoll, zur Unterstützung der Umsetzung des Plans Vermaßungen insbesondere von der differenzierten Bauflächen anzubringen. Um die Übersichtlichkeit nicht zu gefährden, könnte eventuell eine extra Folie mit den Vermaßungen erstellt werden.</p> <p><b>11</b> Weiterhin weisen wir darauf hin, dass auch bei festgesetzten Baulinien bauordnungsrechtliche Belange insbesondere bzgl. des Brandschutzes zu beachten sind.</p> <p><b>FSt 4.5.0 Denkmalschutz</b>  <b>Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer</b>  Es liegen Einwendungen vor.</p> <p><b>12</b> Die Mauern vor der Kirche bzw. am Spritzenhaus stehen unter Denkmalschutz. Sie sind entsprechend zu kennzeichnen und nachrichtlich in die Planung zu übernehmen gem. § 9 Abs.6 BauGB.</p> <p><b>13</b> Firstrichtungen von Gebäuden innerhalb der Gesamtanlagen (GA) sowie von Einzel-Kulturdenkmälern (KD) fehlen teilweise und sollten ergänzt werden :  - Kirchgasse 16 (Whs.u.Hof GA), 20 (Whs.GA)  - Rathausstraße 5 (Whs.KD / Hof GA), 7 (Whs.u.Hof GA), 9 (Whs.u.Hof GA), 11 (Whs.u.Hof GA)  - Rendeler Straße 23 (Whs.u.Scheune KD)</p> <p>Dazu siehe entsprechende Äußerungen im DenkXweb und den vorliegenden Planunterlagen über die Gesamtanlage von Klein Karben (gem. 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz / HDSchG).  - „Charakteristisch für das Plangebiet sind Hofreitenstrukturen ursprünglich landschaftlich genutzter Liegenschaften. Diese sind durch eine straßenständige Bebauung mit Haupthaus, Nebengebäuden und einem Innenhof gekennzeichnet“ (BP Nr. 226 Vorentwurf 6.1.3 Bebauung).  - „Charakteristisch für das Gebiet ist die dichte Bebauung mit vielen Hofreiten sowie die den Ortskern prägende St. Michaelis Kirche“ (BP Nr. 226 Vorentwurf 6.2 Landschaftliche Situation).  - „Die wesentliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 226 - Klein Karben - besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und charakteristischen städtebaulichen Struktur des Ortskerns Klein-Karben. Diesbezüglich sind insbesondere die historischen Hofreitenstrukturen zu erhalten, die das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes in weiten Teilbereichen prägen“ (BP Nr. 226 Vorentwurf 7.1 Städtebauliche Zielsetzung).  - „Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass die Dichte des Plangebietes durch die historischen Hofreitenstrukturen geprägt ist“ (BP Nr. 226 Vorentwurf 8.2 Maß der baulichen Nutzung).</p> <p>Abgesehen von historischen Bauten, wie Kirche und Spritzenhaus, sind Hofreiten immer noch prägend für Klein-Karben. So ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege auch diese charakteristische Bauweise zu erhalten (nach § 1 Abs.1 HDSchG). In diesem Zusammenhang verweisen wir ausdrücklich auch auf 2.Absatz des gleichen Paragraphen.</p>	<p><b>Änderungsvorschlag zu 10:</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird geprüft, inwiefern Vermaßungen sinnvoll eingefügt werden können. Da der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss maßstabsgerecht ausgefertigt wird, ist eine umfängliche Vermaßung der Planzeichnung, insbesondere der einzelnen, sehr heterogenen Bauflächen, jedoch nicht erforderlich und sinnvoll.</i></p> <p><b>Änderungsvorschlag zu 11:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die bauordnungsrechtlichen Belange (u.a. zum Brandschutz), finden im Rahmen konkreter Vorhabenrealisierungen Berücksichtigung.</i></p> <p><b>Änderungsvorschlag zu 12:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Mauern vor der Kirche bzw. am Spritzenhaus werden in der Planzeichnung entsprechend als denkmalgeschützte Anlagen dargestellt und nachrichtlich in die Planung übernommen.</i></p>	

## Anregungen

## Brief Nr. 18

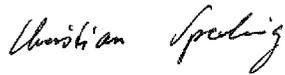
**14** Zu guter Letzt weisen wir noch auf die Genehmigungspflicht gem. § 18 HDSchG hin :  
Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild bei GA und KD sowie bzgl. dem Inneren nur bei KD.

**FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben**

**Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz**

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Karben werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

## Änderungsvorschlag

### Änderungsvorschlag zu 13:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

*Für die Kirchgasse 16 und 20, die Rathausstraße 5 sowie die Rendeler Straße 23 werden die fehlenden Firstrichtungen in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Die Liegenschaft Rathausstraße 7, 9 und 11 befindet sich in städtischem Eigentum. Die Liegenschaft soll zeitnah neu geordnet werden. Da in diesem Zusammenhang aufgrund der Lage innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Klein-Karben“ eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen soll, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.*

### Änderungsvorschlag zu 14:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.*

## Anregungen

## Brief Nr. 20

## Änderungsvorschlag

Landesamt für Denkmalpflege  
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN



Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Regionalplanungsgruppe ROB  
Ortsplanung Bauplanung GmbH  
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

20

### 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 19.09.2019

**Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein Karben“  
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Klein Karben ist von seiner mittelalterlichen Pfarrkirche St. Michael geprägt, in deren direkten Umfeld der zugehörige alte Ortskern lag. An der nördlichen Grenze, im mittleren Abschnitt der Rittergasse wird des Weiteren eine Burgstelle beschrieben, von der es alte Überlieferungen von Gewölben gibt, die jedoch leider nie aufgezeichnet wurden. Von dieser Burgstelle, hin zur Kirche soll zudem ein unterirdischer Gang bestanden haben, von dessen Existenz es ebenfalls nur vage Beschreibungen vorliegen. Direkt im Süden des umgrenzten Gebietes schließt eine Siedlungsfundstelle aus der römischen Kaiserzeit an, deren Ausdehnung in nördliche Richtung nicht bekannt ist.

Um in der Zukunft bei Bodeneingriffen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege zu gewährleisten und zukünftig noch Spuren der mittelalterlichen Vorbebauungen oder im Untergrund befindliche bauliche Relikte noch fassen zu können, sind folgen Hinweise und Auflagen aufzunehmen:

1. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.
2. Der Kirchenbereich, in dessen Umfeld Bodendenkmäler liegen, ist ausgenommen. Hier gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört

### Änderungsvorschlag zu 1 - 4:

Den Anregungen wird gefolgt.

### Begründung:

*Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern wird um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.*

## Anregungen

## Brief Nr. 20

## Änderungsvorschlag

würden. Eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgutsicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind

- 3** 3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- 4** 4. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 4 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

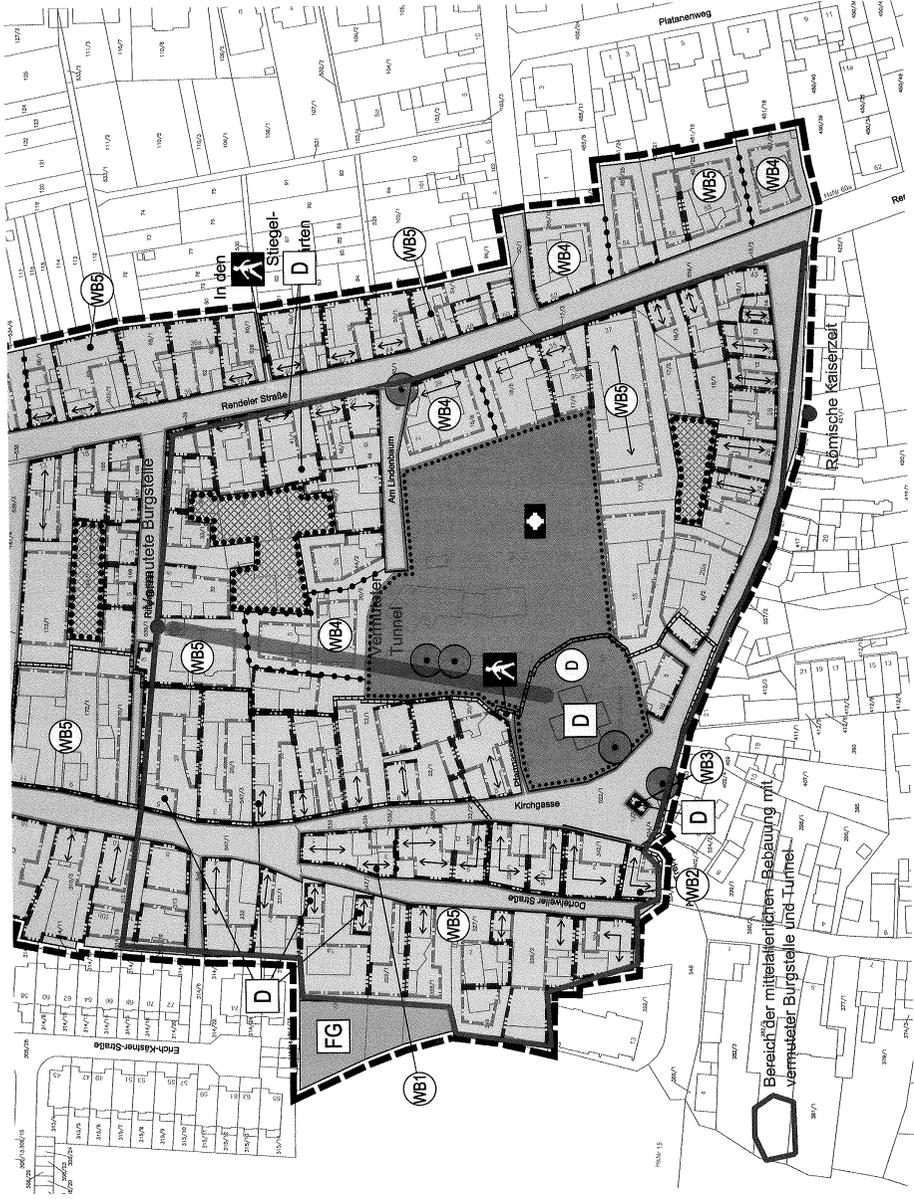
**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Sabine Schade-Lindig  
Bezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin

Anlage: In B-Plan eingetragene Fläche mit mittelalterlicher Vorbebauung und der überlieferten Burg sowie vermuteter Tunnel



## Anregungen

## Brief Nr. 21

## Änderungsvorschlag

Von: Kristin Schubert <kristin.schubert@lfd-hessen.de>  
Gesendet: Mittwoch, 16. Oktober 2019 17:58  
An: Petra Schoeneberger <info@planergruppe-rob.de>  
Cc: Sauerwein, Corina <Corina.Sauerwein@wetteraukreis.de>; Meyer, Uwe <Uwe.Meyer@wetteraukreis.de>  
Betreff: B-Planung Stadt Karben Nr. 226 "Ortskern Klein-Karben"

21

### Bauleitplanung der Stadt Karben, Bebauungsplan Nr. 226 "Ortskern Klein-Karben" Ihre Bitte um Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der zu beplanende Bereich überschneidet sich, wie bereits in den Unterlagen aufgeführt, in Teilbereichen mit der geschützten Gesamtanlage Klein-Karben nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) samt mehrerer Einzelkulturdenkmalen nach § 2 Abs. 1 HDSchG.

Kulturdenkmalen sind nach § 1 Abs. 1 HDSchG in die städtebauliche Entwicklung und Raumordnung einzubeziehen. Die planungsrechtliche städtebauliche Ordnung des Bereichs wird seitens der Denkmalfachbehörde begrüßt. Grundsätzliche Bedenken zur vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht, jedoch möchten wir einige Anmerkungen ergänzen:

- 1 Fotovoltaikanlagen sind grundsätzlich auf Kulturdenkmalen auszuschließen und innerhalb der Gesamtanlage nur in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen (Einsichtigkeit von höher liegenden Aussichtspunkten eingeschlossen) im Ausnahmefall zuzulassen.
- 2 Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmalen sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen der Bodendenkmalpflege seitens der hessenArchäologie behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen

--

im Auftrag

Kristin Schubert M. A., MScHM  
Konservatorin

- Bezirksdenkmalpflege | Industriedenkmalpflege -

Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Bau- und Kunstdenkmalpflege

Schloss Biebrich/Westflügel | D-65203 Wiesbaden  
Telefon +49 611 6906 117 | Fax +49 611 6906 140  
Mobil +49 160 964 790 16  
kristin.schubert@lfd-hessen.de  
<https://lfd.hessen.de>

### Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### Begründung:

*Der generelle Ausschluss von Photovoltaikanlagen auf Kulturdenkmalen und die Begrenzung der Anbringung von Photovoltaikanlagen im Bereich von Gesamtanlagen auf öffentlich nicht einsehbare Bereiche, lässt sich städtebaulich nicht begründen. Hier ist vielmehr eine Einzelfallentscheidung im Rahmen der Genehmigungspflicht gemäß § 18 HDSchG erforderlich. Ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht gemäß § 18 HDSchG wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*

### Änderungsvorschlag zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

*Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

PLANUNGSGRUPPE ROB  
als Vertreter der Stadt Karben  
Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

Max-Willner-Haus  
Hebelstraße 6  
60318 Frankfurt am Main  
Telefon 069 444049  
Telefax 069 431455  
E-Mail: info@lvjh.de

10. September 2019  
Dr. W /de

25



**Bauleitplanung der Stadt Karben  
Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“**

**hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 (1) BauGB  
Ihr Schreiben vom 04.09.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1**
- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
  - 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

#### Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

*Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. Es fallen auch später keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe an.*

**Anregungen**

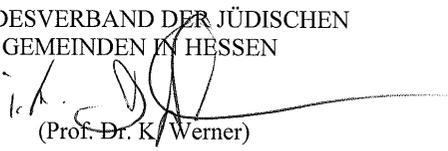
**Brief Nr. 25**

**Änderungsvorschlag**

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN



(Prof. Dr. K. Werner)

## Anregungen

## Brief Nr. 36

## Änderungsvorschlag

- (4) BÖTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.  
(6) BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.  
(8) DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.  
(15) 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.

- (23)  
(37)  
(47)  
(58)

### Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Adresse:

**Planergruppe ROB**  
**Schulstr. 6**  
**65824 Schwalbach/Taunus**

E-Mail an: [info@planergruppe-rob.de](mailto:info@planergruppe-rob.de)

Verfasser dieses Schreibens:

Dr. Karl Schneider (NABU Karben)  
Erich Kästner Str. 12  
61184 Karben  
und  
Sylvia Neitzel (BUND OV Karben/Niddatal)  
Kirchgasse 24  
61184 Karben

Karben, den 16.10.2019

### Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“, Stadt Karben. Stellungnahme i.R. der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

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.

Gegen die Planung werden keine Bedenken geltend gemacht.

**1** Wir weisen aber auf Folgendes hin:  
Die Vorgaben des Artenschutzes sind zwingend und nur schwer zu überwinden. Sie unterliegen  
in aller Regel nicht der Abwägung. Der § 44 BNatSchG gilt unmittelbar. Deshalb sollten die  
derzeit noch unter Pkt. E 4 (Hinweise) der Textfestsetzungen gemachten Artenschutzhinweise  
unter Pkt. D erscheinen (nachrichtliche Übernahme eines unmittelbar geltenden Gesetzes).  
Damit wird die Verbindlichkeit der Vorgaben des Artenschutzes klarer herausgestellt.

**2** Aufgrund der offensichtlichen klimatischen Veränderungen halten wir bei allen Neubauten  
Passivhaus-bzw. Niedrigenergiestandard oder wenigstens Photovoltaik/Solarenergie auf  
Dächern und/oder Balkonen für dringend geboten. Idealerweise geschieht dies in Form einer  
Festsetzung. Zumindest aber muss unter Pkt E (Hinweise) am Ende der Textfestsetzungen  
darauf hingewiesen werden. In der Begründung können dann weitere Einzelheiten  
beschrieben werden - insbesondere auch die verschiedenen Fördermöglichkeiten.

**3** Wir machen 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 OV Karben

### Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

#### **Begründung:**

*Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden unter Punkt D.2 aufgenommen.*

### Änderungsvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Da die Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage mit den Belangen des Denkmalschutzes kollidiert, wird lediglich eine Empfehlung unter Punkt E aufgenommen.*

### Änderungsvorschlag zu 3:

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

*Im Anschluss an die Prüfung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über den erfolgten Beschluss zu ihrer Stellungnahme benachrichtigt. Eine Benachrichtigung über die Prüfung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt nicht.*



**Netzdienste**  
RheinMain  
Ein Unternehmen der Mainova

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

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

38

Planergruppe ROB GmbH  
Dipl.-Ing. MSc Stefanie Horn  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach / Ts.

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  
04.09.2019

Unser Zeichen  
N2-WN3 -cw

Telefon  
069-213-23413

   
Datum  
10.10.2019

**Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ der Stadt Karben  
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Frau Horn,

auf Ihre Anfrage vom 04.09.2019 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ Stadt Karben grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

- 1** Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, bitten wir um rechtzeitige Information.

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

- 2** Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

- 3** Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

- 4** Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

**Änderungsvorschlag zu 1:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Die bestehenden und geplanten Anlagen der Netzdienste Rhein-Main GmbH befinden sich im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

**Änderungsvorschlag zu 2:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Der folgende Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen:*

*Schutz bestehender und geplanter Leitungen*

*Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.*

**Änderungsvorschlag zu 3 – 4:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

Seite 2



Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzvertrieb  
Projektkoordination (N2-WN3)



Michael Jüngst



Charmaine Wagner

## Anregungen

## Brief Nr. 40

## Änderungsvorschlag

ovag Netz GmbH  
www.ovag-netz.de



**ovag Netz**  
Planung. Bau. Betrieb.

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planergruppe ROB GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach / Ts.

40

Wilfried Crepaldi  
Planung & Projektierung  
Netzplanung und Strategie - ES/CK/KK  
Telefon 06031 82-1337  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de  
Datum 15.10.2019

### Stadt Karben im Stadtteil Klein-Karben Bebauungsplan Nr. 226 "Ortskern Klein-Karben"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

- 1** In dem ausgewiesenen Gebiet ist von der OVAG eine Transformatorstation mit den zugehörigen 20 kV- und 0,4 kV-Kabel vorhanden. Ebenso sind 0,4 kV-Hausanschlusskabel gelegt. Zusätzlich sind 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 einer örtlichen Einmessung.

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

Für die zuständige Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden geben wir Stellungnahme weiter, dass im Planungsbereich das Fernwasserleitungsnetz der OVAG nicht betroffen ist.

- 2** Wir bitten die Stadt Karben, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der 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.

- 3** Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die 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.

### Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die bestehenden Anlagen sowie 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der OVAG Netz GmbH befinden sich im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Die planungsrechtliche Absicherung privater Hausanschlüsse sowie von Leitungstrassen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.*

*Die im Gebiet vorhandene Transformatorstation wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und im Bestand planungsrechtlich gesichert. Der ungehinderte Zugang zur Transformatorstation wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.*

### Änderungsvorschlag zu 2:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

### Änderungsvorschlag zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

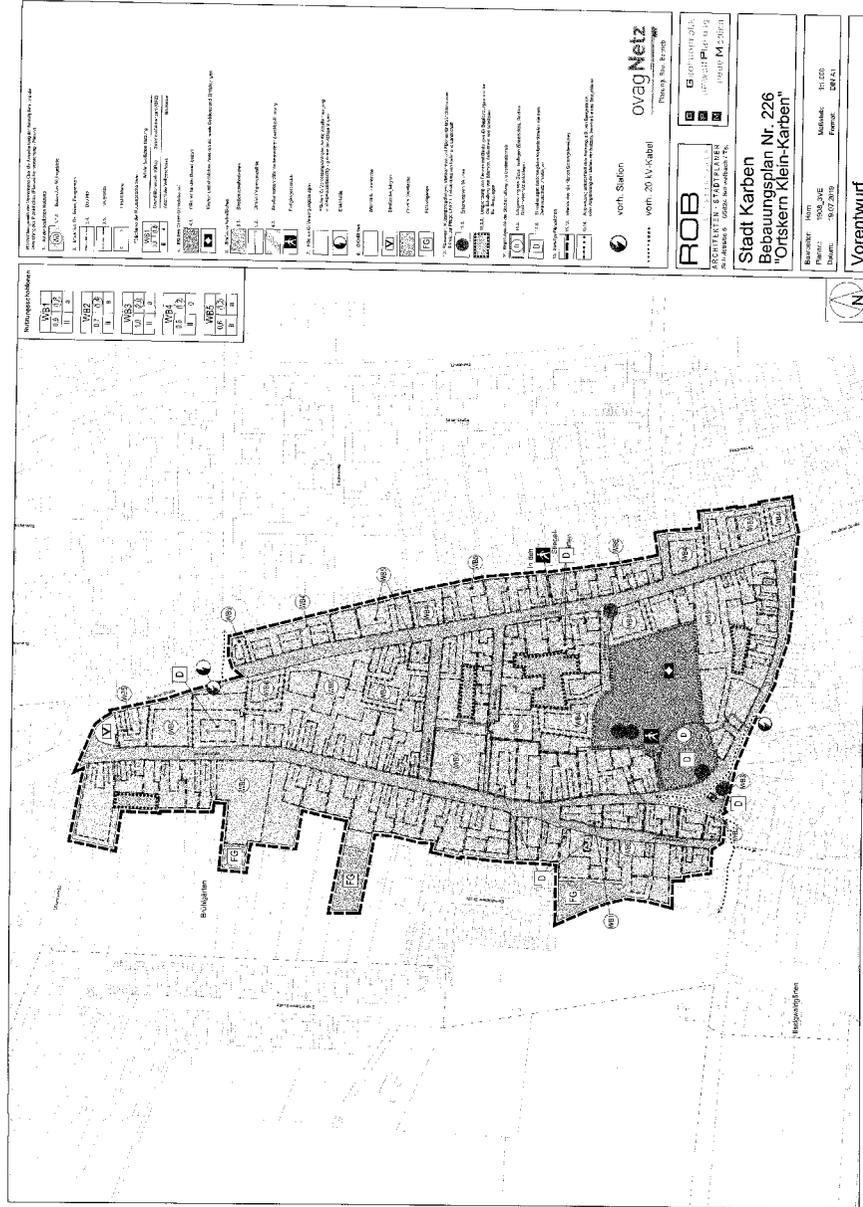
#### **Begründung:**

*Der folgende Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen:*

#### Schutz bestehender und geplanter Leitungen

*Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.*

Anregungen	Brief Nr. 40	Änderungsvorschlag
<p><b>4</b> Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an den vorhandenen 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.</p> <p><b>5</b> Ebenso bitten wir die Stadt Karben die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese sich bei einer gewünschten Änderung am bestehenden 0,4 kV-Hausanschlusskabel oder bei eventuell zusätzlich benötigten Anschlüssen frühzeitig mit unserem zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzen.</p> <p><b>6</b> Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.</p> <p><b>7</b> 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.</p> <p>Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Wilfried Crepaldi ovag Netz GmbH</p> <p>Anlage</p>	<p><b>Änderungsvorschlag zu 4 - 5:</b></p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p> <p><b>Änderungsvorschlag zu 6:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist kein externer Ausgleich erforderlich.</i></p> <p><b>Änderungsvorschlag zu 7:</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.</i></p>	



## Anregungen

## Brief Nr. 41

## Änderungsvorschlag

Polizeipräsidium Mittelhessen  
Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste  
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau  
Roter Lohweg 29  
35510 Butzbach

Sill, PHK  
Telefon 06033/7043-1401  
Fax +49 611 327663823

VNr. ERS/1092273/2019  
Datum 18.09.2019  
Telefon 06033 / 7043-1418  
Fax 0611/327663823

Wenn Empfänger verzogen, zurück  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste  
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Roter Lohweg 29, 35510 Butzbach

**Firma**  
Planergruppe ROB GmbH  
Architekten und Ingenieure; Frau Horn  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach am Taunus

### Bauleitplanung

41

#### Bauleitplanung der Stadt Karben Bebauungsplan 226 „Ortskern Klein-Karben“

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrspolizeilicher Sicht gibt es keinerlei Einwände gegen die Bauleitplanung der Stadt Karben,  
Bebauungsplan 226 „Ortskern Klein-Karben“

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

- 1** Es wird aber auf die Park- /Stellplatzproblematik in der heutigen Zeit hingewiesen. Bei vielen Städten und Gemeinden bestehen noch alte Regelungen die weit überholt sind. Die Stellplatzgröße muss zwingend an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Bereits ein VW Golf 7 hat eine Breite von ca. 210 cm/ein SUV hat dann entsprechend mehr, so dass eine Mindestgröße von 250 cm x 500 cm als Minimalstandard anzusehen ist. Eine Stellplatzgröße ab 275 cm und einer Länge von 600 cm würde heutigen Ansprüchen eher gerecht werden. Die Verkehrsunfallzahlen, die sich im Zusammenhang mit dem Parken (Ein –und Aussteigen) ereignen, steigen jährlich an.

18.09.2019  
Datum

Sill, PHK  
Unterschrift, Amtsbezeichnung



#### Änderungsvorschlag zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Karben ist bei der Errichtung von Parkplätzen in Schräg- oder Senkrechtaufstellung eine Stellplatzbreite von mindestens 2,50 m (in Anlehnung an die Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05, Blatt 21 Tabelle 4.3.1., Stand 11.2014) zu realisieren.

Die Berücksichtigung des vorgebrachten Hinweises erfolgt im Rahmen der Realisierung.

## Anregungen

## Brief Nr. 42

## Änderungsvorschlag

Polizeipräsidium Mittelhessen  
Abteilung Einsatz – E4  
Prävention

42



Polizeipräsidium Mittelhessen, Fernstraße 8, 35394 Gießen

Aktenzeichen E4/22m 12 05/19/0535

Planergruppe ROB GmbH  
Architekten und Stadtplaner  
Schulstr. 6  
65824 Schwalbach/Ts

Bearbeiter/in POK'in Böhm  
Durchwahl 0641/7006-2943  
Fax 0641/7006-3009  
E-Mail [Praevention.ppmh@polizei.hessen.de](mailto:Praevention.ppmh@polizei.hessen.de)  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht 04.09.2019  
Datum 15.10.2019

### Stadt Karben

**Bebauungsplan „Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“  
hier: Stellungnahme der Behörde**

Sehr geehrte Frau Horn

das Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem Bebauungsplan der Stadt Karben wie folgt Stellung:

Die Planunterlagen wurden zur Kenntnis genommen.  
Es bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände gegen die städtebauliche Neuordnung des Ortskerns Klein-Karben.

1

Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Ausführung) ist es empfehlenswert kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen.

Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Die Gestaltung des baulichen und infrastrukturellen Lebensumfeldes eines Menschen kann erheblichen Einfluss auf dessen subjektives Sicherheitsempfinden und die tatsächliche Kriminalitätslage vor Ort haben. Umfangreiche Informationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention erhalten verschiedene Akteure wie Architekten und Planer, Bauherren und Investoren, Kommunen, Mieter und Eigentümer sowie Wohnungsbaugesellschaften unter folgendem Link:

[www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau](http://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau)

Ziel ist die Schaffung sicherer Lebensräume für alle Nutzergruppen.

### Änderungsvorschlag zu 1:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

*Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregung erfolgt im Rahmen der Realisierung.*

## Anregungen

## Brief Nr. 42

## Änderungsvorschlag

Die Einbeziehung der polizeilichen Beratungsstelle zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten ist von Vorteil. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen.

Im Übrigen wird auf die Internetseite der Polizei ([www.polizei.hessen.de](http://www.polizei.hessen.de)) hingewiesen. Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de).

Mit freundlichen Grüßen

Böhm  
(Polizeikommissarin)



## Anregungen

## Brief Nr. 44

## Änderungsvorschlag

Regierungspräsidium Darmstadt

44

HESSEN



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

#### Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach am Taunus

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**K 1313-2019**  
Ihr Zeichen: Frau Stefanie Horn  
Ihre Nachricht vom: 18.09.2019  
Ihr Ansprechpartner: Maria Elisabeth Schaefer  
Zimmernummer: 0.23  
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01/ 12 51 33  
E-Mail:  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 17.10.2019

#### Karben, Rathausstraße

#### Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 226 "Ortskern Klein-Karben"

#### Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

- 1 Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass 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.

- 2 Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. René Bennert

#### Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.*

#### Änderungsvorschlag zu 2:

Der Anregung wird gefolgt.

#### Begründung:

*Die vorgebrachte Stellungnahme findet im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans Berücksichtigung.*

## Anregungen

Brief Nr. 61

## Änderungsvorschlag

ROB Planergruppe  
Schulstraße 5  
65824 Schwalbach/Ts.

61

EINGEGANGEN  
02. OKT. 2019

27. September 2019

**Bebauungsplan Nr. 226**  
**„Ortskern Klein-Karben“**  
hier:   
**Flurstück 16/3, 16/4, 17/5, 17/6**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer oben genannter Flurstücke nehmen wir Stellung zum Bebauungsplan Nr. 226.

- 1 Hier sehen wir eine Benachteiligung der größeren und somit unserer Grundstücke in Bezug auf die vorgegebenen Wohneinheitenzahl und deren Bebaubarkeit.

Wir halten die Beplanung unserer Grundstücke ganz besonders im Hinblick auf seine Größe in Bezug auf die derzeit vorgesehene Ausnutzbarkeit nicht für ausgewogen gegenüber anderen Grundstücken in diesem Bereich und stimmen der derzeit vorgesehenen Beplanung nicht zu.

Wir stehen gerne zur Abstimmung einer neuen Beplanung in Bezug auf Gestaltung und Ausnutzbarkeit unserer Grundstücke zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

### Änderungsvorschlag zu 1:

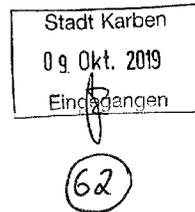
Der Anregung wird nicht gefolgt.

### Begründung:

*Die Dichte des Plangebietes ist durch die historischen Hofreitenstrukturen geprägt, deren Erhalt es zu gewährleisten gilt. Da es sich beim Ortskern „Klein-Karben“ um ein zusammenhängendes Stadtquartier handelt, wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ von 0,6 gilt unabhängig von der Grundstücksgröße für alle Grundstücke innerhalb der Besonderen Wohngebiete WB 4 und WB 5. Die geordnete bauliche Entwicklung von im Bestand geringer verdichteten Grundstücken erfolgt über die konkrete Anordnung der Baufenster. Dementsprechend erfolgt durch die getroffenen Festsetzungen keine Benachteiligung der Bebaubarkeit von größeren Grundstücken.*

*Zusätzlich zur Definition eines verträglichen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Regelung der städtebaulichen Dichte des Plangebietes durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Durch diese in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße gestaffelte Regelung soll gewährleistet werden, dass keine übermäßige Verdichtung des Plangebietes durch z.B. viele kleine Wohneinheiten in einem Haupt- oder Nebengebäude erfolgt. Unter Berücksichtigung größerer, zusammenhängender Grundstücke, wie die des Einwenders, erfolgt die Anpassung der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplanentwurf.*

Magistrat der Stadt Karben  
Rathausplatz 1  
61184 Karben



Karben, 08.10.19

**B Plan Nr. 226 „Ortskern Klein Karben“ – Frühzeitige Beteiligung**

Sehr geehrter Magistrat,

nach Einsichtnahme des B Plan Nr. 226 „Ortskern Klein Karben“ am 1.10.2019 im Rathaus möchte ich betreffs der Rathausstr. 7-11 auf folgendes aufmerksam machen.

Im vorliegenden „Vorentwurf Planzeichnung 226“ sind die drei hessischen Hofreiten Rathausstr. 7-11 nicht als einzelne Gebäude ausgewiesen bzw. abgebildet. Die blaue Umrandung umfasst alle drei Häuser als reines Grundstück.

1

Auffallend ist, dass die Häuser Rathausstr 7-11 als eine einzige Fläche gesamt umrandet sind während alle anderen Grundstücke im Plan als einzelne umrandet sind, was unter Umständen eine andere Bebauungsmöglichkeit zulassen würde.

So möchte ich in diesem Zusammenhang auf die textliche Ausführung des B-Plans „Vorentwurf Textfestsetzungen mit Begründung 226“ hinweisen, in der besonders der Erhalt der „historischen Hofreitenstrukturen“ als die „wesentliche Zielsetzung“ dokumentiert wird:

- Kapitel 6.1.3 Bebauung/Seite 25

„Charakteristisch für das Plangebiet sind Hofreitenstrukturen ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften (siehe Abbildung 16). Diese sind durch eine straßenständige Bebauung mit Haupthaus, Nebengebäude und einem Innenhof gekennzeichnet (siehe Abbildung 16).“

- Kapitel 7.1 Städtebauliche Zielsetzung/Seite 33

„Die wesentliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden charakteristischen städtebaulichen Struktur des Ortskern Klein-Karben. Diesbezüglich sind insbesondere die historischen Hofreitenstrukturen zu erhalten, die das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes in weiten Teilbereichen prägen.“

**Änderungsvorschlag zu 1:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

*Die bestehenden Hofreiten mit Haupthäusern und Nebengebäude sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Bestandsgebäude dargestellt. Die aufgeführte Fläche mit einer Gesamtgröße von knapp 2.600 m<sup>2</sup> befindet sich im städtischen Besitz. Die Bausubstanz ist überwiegend in einem sanierungsbedürftig schlechten bis nahezu abgängigen Zustand.*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine zukünftigen teilweise oder vollständige Neubebauung des Areals ermöglichen, mit der Zielsetzung die charakteristische städtebauliche Struktur des Ortskerns Klein-Karben zu sichern. Diesbezüglich sind insbesondere die - der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend – historischen Hofreitenstrukturen zu erhalten bzw. wiederherzustellen, die das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes in weiten Teilbereichen prägen. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass sich potenzielle Neubauten als Ersatz für Haupt- oder Nebengebäude in die historisch gewachsene Struktur einfügen. In diesem Zusammenhang sind Grenzen für ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes einzuhalten. Zudem liegen die Grundstücke Rathausstraße 7 - 11 zu großen Teilen innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Klein-Karben“ gem. § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG. Die Belange des Denkmalschutzes sind für den Fall einer Neubebauung der Grundstücke zu berücksichtigen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.*

*Die großzügige Gestaltung des Baufensters gewährleistet eine architektonische Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Schaffung von zeitgemäßem innerörtlichem Wohnraum bei gleichzeitiger Entwicklung einer hohen Standort- und Freiflächenqualität unter Einbeziehung der umliegenden Strukturen.*

*Entsprechend der historisch bedingten ortstypischen Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan Baulinien an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin fest und sichert somit die straßenständige Bebauung. Gleichzeitig wird die ortstypische Bebauung durch die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen sowie die Ausbildung von Satteldächern bzw. Walmdächern gesichert.*

## Anregungen

## Brief Nr. 62

## Änderungsvorschlag

So ist die Darstellung der einzelnen Hofreiten aus meiner Sicht im Plan fehlend.

Um den Erhalt der historischen Hofreiten mit Haupthaus, Nebengebäuden und einem Innenhof ist mir persönlich sehr gelegen. Als langjährige Mieterin im Hause [REDACTED] habe ich ein besonderes Interesse daran, dass dieses Haus mit seinen Nebenflächen auch einzeln dargestellt wird, um die hessische Hofreitenstruktur weiterhin zu erhalten.

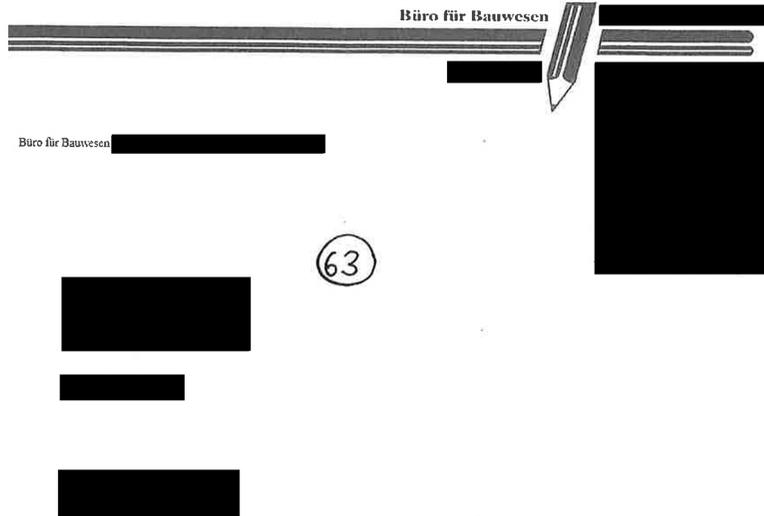
Mit freundlichen Grüßen



## Anregungen

Brief Nr. 63

## Änderungsvorschlag



Grundstück in Klein-Karben, Dortelweiler Straße 1  
Hier: Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, B-Plan Nr. 226, Vorentwurf,  
Stand 19.7.2019

Sehr geehrte [REDACTED]  
Ihr Grundstück befindet sich im gewachsenen Ortskern von Klein-Karben. Für dieses  
Gebiet hat die Stadt Karben ein Bebauungsplanentwurf, B-Plan Nr. 226, Vorentwurf,  
Stand 19.7.2019 veröffentlicht. Hierzu ist die Möglichkeit einer frühzeitigen Beteiligung  
der Öffentlichkeit, gem. § 3 (1) i.V. mit § 4 (1) BauGB, gegeben.

Ihr Grundstück ist im vorderen Bereich mit einem älteren leerstehenden ehemaligen  
Wohnhaus und im rückwärtigen Bereich mit einem Wohnhaus mit Kellergeschoss,  
Erdgeschoss und Dach bestehend. Sie möchten dieses rückwärtige Wohnhaus mit einem  
Kellergeschoss aufstocken. Der v.g. B-Plan Vorentwurf lässt diese Baumaßnahme nicht zu,  
denn hierin sind nur 2 Vollgeschosse zulässig. Ihr Kellergeschoss ist ein Voll-geschoss und  
insofern hätten Sie mit dem bestehenden Erdgeschoss, nach dem B-Plan Vorentwurf, die  
geplante zulässige Geschosshöhe erreicht.

Ihrer Auffassung nach erfahren Sie mit dem B-Plan Vorentwurf baurechtliche Nachteile  
gegenüber der bestehenden Umgebungsbebauung.

Ich werde von Ihnen beauftragt Ihre Bedenken gegen den v.g. B-Plan Vorentwurf  
schriftlich darzulegen.

## Anregungen

## Brief Nr. 63

## Änderungsvorschlag

1

**Zu dem B-Plan Vorentwurf ist hinsichtlich Ihrer Belange zu sagen –**  
Für das jetzige Ortskerngebiet ist der § 34 Bau GB anzuwenden.  
Im B-Plan Vorentwurf wird aufgeführt/festgestellt, dass die Wohngebäude zum Großteil zwei Vollgeschosse aufweisen. Hierzu werden Beispielfotos im v.g. Vorentwurf aufgeführt.  
Ich bin nicht der Auffassung, dass der Großteil der Wohnhäuser 2-geschossig ist. Die Wohnhäuser sind im Gebiet großteils und in Teilbereichen auch überwiegend 3-geschossig bestehend. Die Häuser haben wegen der Hanglage des Gebiets, hohe Gebäudesockel des Kellergeschosses, höher als 1,40 m, und darauf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Diese Geschossigkeit lässt sich anhand der v.g. Beispielfotos im v.g. Vorentwurf entnehmen.

Nach der Hessischen Bauordnung § 2 (5) sind Vollgeschosse Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen. Insofern sind in diesem Sinne in der Umgebungsbebauung, die gesamte Rathausstraße und Dortelweiler Straße, die Gebäude großteils 3-geschossig, im Sinne der HBO, einzustufen.

Aufgrund der Feststellung im B-Plan Vorentwurf mit der 2-geschossigen bestehenden Bauweise wird die Planungsfestlegung der zulässigen Vollgeschosse auf zwei gestützt und festgelegt. **Diese Feststellung einer 2-geschossigen bestehenden Bauweise beruht nach meiner Auffassung auf einer unzutreffenden Annahme der v.g. bestehenden Gebäude.**

Durch die Festlegung einer 2-geschossigen Bebauung erfahren Sie den Nachteil, dass Sie Ihr Hinterhaus nicht mehr mit einem Vollgeschoss aufstocken können. Das Keller-geschoss steht wegen der Hanglage etwa 40 cm über die mittleren 1,40 m Sockelhöhe herüber und stellt insofern ein Vollgeschoss dar. So dann hätten Sie mit dem Erdgeschoss die Geschossigkeit erreicht.

Bei einer Beurteilung der zulässigen Bauausführung nach § 34 BauGB könnte der Einfügenachweis für eine Aufstockung, und damit 2-geschossig mit Sockelhöhe höher als 1,40 m, erbracht werden. Insofern erfahren Sie durch den v.g. B-Plan Vorentwurf Nachteile hinsichtlich Ihrer geplanten Bebauung.

Das Ziel des B-Plan Vorentwurfs ist ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung des Plangebiets zu definieren. Ohne Beachtung der HBO, Geschossigkeit, ist es so, dass das Gebiet durch einen höheren Gebäudesockel, darauf ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss und einem Dach geprägt werden. Hiergegen ist nichts einzuwenden.

Ich unterbreite aus meiner Sicht einen **Verbesserungsvorschlag** dahingehend, **dass die Gebäudesockel im B-Plan Vorentwurf Berücksichtigung finden sollten. Die Sockelhöhe, höher als 1,40 m, soweit diese als Ausgleich der Hanglage erforderlich ist, sollte zugelassen werden, auch wenn diese dann zu einem Vollgeschoss führen würde.** Insofern wäre Ihnen damit geholfen, dass Sie Ihr Vollgeschoss gemäß dem B-Plan Vorentwurf errichten können und der bestehende Gebäudesockel diese Maßnahme nicht verhindert.

Durch diese Sockelfestlegung wird das Ziel des B-Plan-Vorentwurfs nicht geschmälert.

Ich finde diesen Vorschlag eine gute Lösung und damit wäre Ihrer unverhältnismäßigen Benachteiligung durch den B-Plan Vorentwurf abgeholfen.

Mit freundlichen Grüßen



### Änderungsvorschlag zu 1:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

*Nach § 20 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 2 Abs. 5 S. 1 Hessische Bauordnung (HBO) sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Nach § 2 Abs. 5 S. 3 HBO sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

*Die Vollgeschossregelung der HBO ist prinzipiell anzuwenden und kann durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt werden. § 20 BauNVO enthält keine Ermächtigungsgrundlage zur abweichenden Definition des Begriffs des Vollgeschosses auf der Ebene des Bebauungsplans. Dieser Auffassung hat das Oberverwaltungsgericht Niedersachsen mit seinem Urteil vom 08.07.2019 (Aktenzeichen: 1 K 2869/97) grundsätzlich zugestimmt: „§ 20 BauNVO verweist zur Definition des Vollgeschossbegriffs auf die Bauordnungen der Länder. § 2 Abs. 4 NBauO definiert den Begriff des Vollgeschosses. Soweit der Bebauungsplan von diesem Begriff abweichend einen "eigenen" Vollgeschossbegriff hinsichtlich der Nutzung in den "Kellergeschossen" verwendet, fehlt es deshalb ebenfalls an einer Rechtsgrundlage.“ Die Definition des Begriffs des Vollgeschosses abweichend von den Regelungen der HBO auf der Ebene des Bebauungsplans ist somit rechtswidrig.*

*In der Begründung zum Bebauungsplan ist aufgeführt, dass die Wohngebäude im Bestand des Plangebietes zum Großteil zwei Vollgeschosse aufweisen. Dies stellt die städtebaulich prägende Struktur eines Großteils des Plangebietes dar. Diese soll auch in Zukunft durch die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf zwei im überwiegenden Teil des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.*

*Die bestehenden rückwärtigen Strukturen westlich der Dortelweiler Straße sind entsprechend der vorgebrachten Anregung aufgrund der bestehenden Hanglage durch hohe Kellergeschosse sowie vereinzelt Gebäude mit drei Vollgeschossen städtebaulich geprägt. Zudem befindet sich in der angrenzenden Umgebung ein dreigeschossiger Baukörper. Dementsprechend wird für den Bereich westlich der Dortelweiler Straße die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt. Um die Höhenentwicklung innerhalb dieses Gebietes konkret zu steuern, wird zusätzlich festgesetzt, dass die maximal zulässige Firsthöhe 10,00 m beträgt. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen hangseitigen Erschließungsstraße.*

## Anregungen

## Brief Nr. 63

## Änderungsvorschlag

**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** [REDACTED]

AW: B-Plan Nr.226, [REDACTED]

Betr- Grundstück in Klein-Karben, [REDACTED]  
Bedenken gegen den B-Planentwurf Nr.226 vom 19.7.2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rahn, sehr geehrter Herr Heinzel,  
gegen den B-Plan-Vorentwurf vom 19.7.2019 lege ich Ihnen, im Rahmen der frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit §3 (1) BauGB, meine Bedenken gegen den B-Plan-Vorentwurf dar.  
Die Begründung mit Verbesserungsvorschlag führe ich mit dem Schreiben des Ing.Büro  
[REDACTED] vom 14.10.19.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Sonntag, 13. Oktober 2019 16:51  
**An:** [Heiko.Heinzel@karben.de](mailto:Heiko.Heinzel@karben.de)  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** B-Plan Nr.226, Dortelweiler Strasse 1

Sehr geehrter Herr Heinzel,  
im Auftrag der [REDACTED] gebe ich vorsorglich termingerecht die Anregung und Bedenken mit  
Verbesserungsvorschlag, gegen  
die Festsetzung des B-Plan-Vorentwurfs, der 2-Geschossigkeit, ab. Das Schreiben hierzu wird Ihnen heute in den  
städtischen Briefkasten geworfen.  
Dies soweit und mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

*In den übrigen Bereichen des Plangebietes stellt die Dreigeschossigkeit durch ein sehr hohes Kellergeschoss nicht die städtebaulich prägende Struktur dar und ist auf einzelne Gebäude begrenzt. Die Dreigeschossigkeit kann daher nicht für das gesamte Plangebiet durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Sollte in den übrigen Gebieten im Bestand eine Dreigeschossigkeit nach den Regelungen der HBO durch ein sehr hohes Kellergeschoss vorhanden sein, erhält diese Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung ist das Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschoss auszubilden, ansonsten wird es als Vollgeschoss angerechnet. Durch diese Regelung soll die Höhenentwicklung des Plangebietes auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.*

*Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfährt der Grundstückseigentümer der genannten Liegenschaft grundsätzlich keine Nachteile im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung seines Baugrundstückes. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Erhöhung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse auf drei sowie die Größe des Baufensters (das noch Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung zulässt), ist eine angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks möglich, die sich in die städtebaulich prägende Umgebungsbebauung einfügt.*

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“

### 6.1.3 Bebauung

Der Siedlungsbereich im Plangebiet weist grundsätzlich eine bauliche Heterogenität auf, die sich einerseits aus den verschiedenen Baustilen ergibt, aber auch auf die topographischen Gegebenheiten und das Alter der Gebäude zurückzuführen ist. Im Gebiet ist historische Bausubstanz vorzufinden, die teilweise noch vor dem 19. Jahrhundert errichtet worden ist. 9 Gebäude stehen als Einzelkulturdenkmäler unter Schutz (siehe Abbildung 15). Des Weiteren sind einige Gebäude Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Klein-Karben“ (siehe nachfolgendes Kapitel F6.1.4).

Charakteristisch für das Plangebiet sind Hofreitenstrukturen ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften (siehe Abbildung 16). Diese sind durch eine straßenständige Bebauung mit Haupthaus, Nebengebäuden und einem Innenhof gekennzeichnet (siehe Abbildung 16). Die straßenständige Bebauung mit Sattel- und Walmdächern prägt das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes nachhaltig.

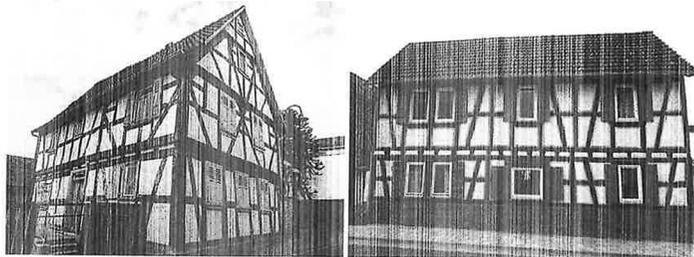


Abbildung 15: Denkmalgeschütztes Fachwerkhause in der Dortelweiler Straße 1 (links), denkmalgeschütztes Fachwerkhause in der Rendeler Straße 23 (rechts) (Quelle: eigene Aufnahme)

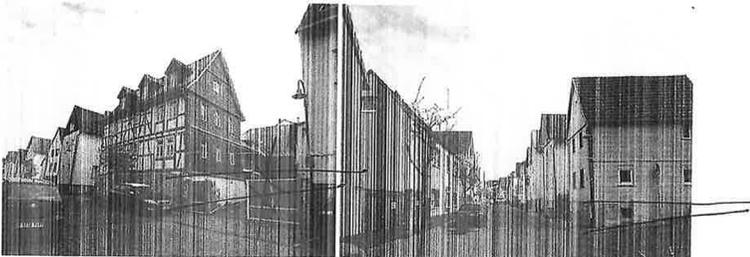


Abbildung 16: Historische Hofreitenstrukturen mit straßenständiger Bebauung (Quelle: eigene Aufnahme)

Im Hinblick auf die bestehenden Wohngebäude sind überwiegend Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser vorhanden (siehe Abbildung 17 und Abbildung 18). Zudem gibt es innerhalb des Plangebietes vereinzelt Doppel- und Reihenhausstrukturen (siehe Abbildung 19).

*Ausgleich der  
Haus-  
Bsp*

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	17.09.19	X		
2.	Avacon AG Prozesssteuerung – DGP Wattenstedter Weg 75 38229 Salzgitter				
3.	Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	11.09.19		X	
4.	Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V. Herrn Dr. Jörg Weise Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg	16.10.19	X		Sammelstellungnahme Nr. 36
5.	Bund für Umwelt und Naturschutz Kreisverband Wetterau Herrn Dieter Nölle Schloßstr. 72 61184 Karben				
6.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt	16.10.19	X		Sammelstellungnahme Nr. 36
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn				
8.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod	16.10.19	X		Sammelstellungnahme Nr. 36
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH TNL Südwest PTI 34 Jahnstr. 54 - 64 63150 Heusenstamm	07.10.19		X	
10.	Evangelisches Pfarramt Klein-Karben Am Lindenbaum 6 61184 Karben				
11.	Gemeinde Niederdorfelden Burgstr. 5 61138 Niederdorfelden				
12.	Gemeinde Schöneck Herrnhofstr. 8 61137 Schöneck	16.09.19		X	

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
13.	Gemeinde Wöllstadt Paul-Hallmann-Straße 3 61206 Wöllstadt				
14.	Hessen Mobil Gelnhausen Gutenbergstr. 2-4 63571 Gelnhausen	18.10.19	X		
15.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell	16.10.19	X		<b>Sammelstellungnahme Nr. 36</b>
16.	Industrie- und Handelskammer Postfach 10 04 55 61144 Friedberg	15.10.19		X	
17.	Kath. Pfarramt St. Bonifatius Karbener Weg 2 61184 Karben				
18.	Kreisausschuss des Wetteraukreises Fachdienst 4.1 Strukturförderung und Umwelt z. Hd. Herrn Dr. Fertig Europaplatz 61169 Friedberg	17.10.19	X		
19.	Kreishandwerkerschaft des Wetteraukreises Am Edelspfad 1 61169 Friedberg				
20.	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden	23.09.19	X		
21.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Baudenkmalpflege Schloss Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden	16.10.19	X		
22.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Niederlassung Rhein-Main Fachbereich CCWZ Gutleutstr. 138 60327 Frankfurt am Main	16.09.19		X	
23.	Landesjagdverband Hessen e.V. (LJV) Am Römerkastell 9 61231 Bad Nauheim	16.10.19	X		<b>Sammelstellungnahme Nr. 36</b>
24.	Landessportbund Hessen e.V. Otto-Fleck-Schneise 4 60528 Frankfurt/Main	20.09.19		X	
25.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt/Main	12.09.19	X		
26.	Landrat des Wetteraukreises Kommunalaufsicht I/2 Postfach 10 06 61 61167 Friedberg				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
27.	Landrat des Wetteraukreises Sozialvers., Gewerbe, Umwelt I/4 Postfach 11 40 63652 Büdingen				
28.	Magistrat der Stadt Bad Homburg Fachbereich Stadtplanung Rathausplatz 1 61348 Bad Homburg v. d. H.				
29.	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel				
30.	Magistrat der Stadt Frankfurt Stadtplanungsamt Braubachstr. 15 60275 Frankfurt am Main				
31.	Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Hugenottenstraße 55 61381 Friedrichsdorf	15.10.19		X	
32.	Magistrat der Stadt Niddatal Hauptstraße 2 61194 Niddatal				
33.	Magistrat der Stadt Nidderau Postfach 11 17 61123 Nidderau	09.10.19		X	
34.	Magistrat der Stadt Rosbach v. d. H. Homburger Str. 64 61191 Rosbach v. d. H.				
35.	NABU Karben Dr. Hans Hansen, Regina König- Amann Theodor-Heuss-Str. 25 61184 Karben				
36.	NABU Karben Dr. Karl Schneider Erich-Kästner-Straße 12 61184 Karben	16.10.19	X		Sammelstellungnahme Nr. 36 und Sylvia Neitzel (BUND OV Karben/Niddatal) Kirchgasse 24 61184 Karben
37.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstr. 26 35578 Wetzlar	16.10.19	X		Sammelstellungnahme Nr. 36
38.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstr. 38 60486 Frankfurt a.M.	14.10.19	X		
39.	Ortsbeirat Klein-Karben Christian Neuwirth Rathausstraße 24 61184 Karben				
40.	OVAG - Oberhessische Versorgungsbetriebe AG Hanauer Str. 9-13 61169 Friedberg	17.10.19	X		

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
41.	Polizeidirektion Friedberg / Prävention Herr Rudolf Postfach 10 07 64 61147 Friedberg	19.09.19	X		
42.	Polizeipräsidium Mittelhessen Städtebauliche Kriminalprävention Frau Eismann Postfach 10 07 54 35337 Gießen	21.10.19	X		
43.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2 Hilpertstr. 31 64295 Darmstadt	28.10.19		X	
44.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	17.10.19	X		
45.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststr. 16 60329 Frankfurt a.M.	11.10.19		X	
46.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Alte Bleiche 5 65719 Hofheim/Taunus	14.10.19		X	
47.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstr. 56 65203 Wiesbaden	16.10.19	X		<b>Sammelstellungnahme Nr. 36</b>
48.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis Mainzer-Tor-Anlage 8 61169 Friedberg	01.10.19		X	
49.	Staatl. Techn. Überwachung Hessen, Hauptverwaltung Postfach 20 01 53 64285 Darmstadt				
50.	Stadt Karben FB 5 Herr Heinzel / Frau Radetzky Rathausplatz 1 61184 Karben				
51.	Stadt Karben Ausländerbeirat Frau Jetty Sabandar Rathausplatz 1 61184 Karben				
52.	Stadt Karben Frauenbeauftragte Gabriele Davis Rathausplatz 1 61184 Karben				

Nr.	Träger	Eingang	Anreg.		Bemerkungen
			Ja	Nein	
53.	Stadt Karben Stadtpolizei Herr Peña Bermúdez Rathausplatz 1 61184 Karben				
54.	Stadt Karben Seniorenbeirat Rathausplatz 1 61184 Karben				
55.	Stadt Karben Liegenschaften Herr Leps Rathausplatz 1 61184 Karben				
56.	Stadt Karben Tiefbau Herr Soborka Rathausplatz 1 61184 Karben				
57.	Stadtwerke Karben Herr Quentin Max-Planck-Str. 21 61184 Karben				
58.	Verband Hessischer Fischer e.V. Hauptgeschäftsstelle Rheinstr. 36 65185 Wiesbaden	16.10.19	X		<b>Sammelstellungnahme Nr. 36</b>
59.	Wasserversorgungsverband Kaichen- Heldenbergen-Burg-Gräfenrode Herr Drozd Hauptstraße 2 61194 Niddatal				
60.	Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatales – Sitz Karben Herr Weber Rathausplatz 1 61184 Karben				
61.	Bürger 1 61184 Karben	02.10.19	X		
62.	Bürger 2 61184 Karben	09.10.19	X		
63.	Bürger 3 61184 Karben	14.10.19	X		