

Stadt Karben  
Der Magistrat

## **Begründung**

gem. § 9(8) BauGB

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 158.1 „Ortskern Burg-Gräfenrode“**

**1. Änderung mehrerer Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 158  
2013/2015**

Bearbeitungsstand: 09.02.2015

Verfasser: ASAD Arbeitsgemeinschaft Städtebau und Architektur  
Heinrich-Delp-Straße 61, 64297 Darmstadt  
Dr.-Ing. Thomas Heinrich  
Tel. 06151 -9518880  
[mail@architekten-heinrich.de](mailto:mail@architekten-heinrich.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.1 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158	3
1.2 Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158	3
1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
1.4 Geltungsbereiche	4
2. Begründung der Änderungen in den räumlichen Teilbereichen	4
2.1 Teilbereich 1: Burgstraße 7 / Flur 1, Flurstück 62/7 und 62/8	4
2.2 Teilbereich 2: Ilbenstädter Straße 8 / Flur 1, Flurstück 48/1	4
2.3 Teilbereich 3: Weißenburgstraße 21 / Flur 1, Flurstück 178/1	4
2.4 Teilbereich 4: Bindweingraben 3 / Flur 1, Flurstück 199/3	5
2.5 Teilbereich 5: Berliner Straße 14 / Flur 1, Flurstück 21/1	5
2.6 Teilbereich 6: Berliner Straße 12 / Flur 1, Flurstücke 22/1, 24 und 25	5
2.7 Teilbereich 7: Berliner Straße 6 bis 10 / Flur 1, Flurstücke 27/1, 28/1 und 31/1	6
2.8 Teilbereich 8: Ilbenstädter Straße 11 und 13 / Flur 1, Flurstücke 221/3 und 221/4	6
2.9 Bürgeranfrage Hintergasse 5 zur Bebauung Weedgraben 4 / Flur 1, Flurstücke 102/1, 102/2 und 103/2	7
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	7
4. Brandschutztechnische Voraussetzungen	8

### **1.1 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158**

Der dicht bebaute und durch eine verwinkelte Parzellenstruktur gekennzeichnete dörfliche Ortskern von Burg-Gräfenrode unterliegt einer dynamischen Entwicklung. Im Jahr 1991 wurde Burg-Gräfenrode als Förderschwerpunkt in das Hessische Dorferneuerungsprogramm aufgenommen und unter Beteiligung der Bürger ein Rahmenplan aufgestellt. Im Jahr 1996 wurde daraus der Bebauungsplan Nr. 158 „Ortskern Burg-Gräfenrode“ für den Kernbereich des Ortes entwickelt.

Die Änderungen des Bebauungsplanes tragen Nutzungszwängen in ausgewählten Teilbereichen des Geltungsbereiches Rechnung, die sich über die Jahre ergeben haben. Im Vordergrund bleibt das Ziel des Bebauungsplanes von 1996, eine „weitere Verdichtung weitestgehend nur innerhalb des Bestandes zuzulassen“.

Ohne Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 158 „Ortskern Burg-Gräfenrode“ aufzugeben, werden Anpassungen vorgenommen, die nachfolgend bezogen auf die geänderten Teilbereiche begründet werden.

### **1.2 Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158.1**

Die Notwendigkeit von Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere von Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung wurde von der Stadt durch Befragung der betroffenen Bürger ermittelt. Die Belange wurden durch Ortsbegehung fachlich geprüft und durch Änderung der Festsetzungen in ausgewählten räumlichen Teilbereichen im Bebauungsplan Nr. 158.1 umgesetzt, soweit sie den Planungszielen und Grundzügen der Planung – dargelegt in Kapitel 1.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 158 – nicht zuwider laufen.

Durch die Änderungen sind die Grundzüge des alten Bebauungsplanes und die Belange des Umweltschutzes nicht berührt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Der Plan ist in der Zeit vom 04.11.2013 bis 06.12.2013 gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs 2 BauGB offen gelegt worden.

### **1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 mit letzter Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) in Verbindung mit der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04. 2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I, S. 178).

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche/ Bestand eingetragen.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 wurde am 17.08.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben gefasst.

„Datengrundlage für den Liegenschaftsplan ist das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

## **1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158.1 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158)**

Die Änderungen betreffen einzelne, verstreut liegende Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 158.

Alle Änderungen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes.

Die Geltungsbereiche der Teilbereiche sind eindeutig definiert durch die unten angegebenen Flur-Nummern und Flurstücke. Die angegebenen Flurstücke sind mit den jeweiligen Teilbereichen kongruent.

## **2. Begründung der Änderungen in den räumlichen Teilbereichen.**

### **2.1 Teilbereich 1: Burgstraße 7 / Flur 1, Flurstück 62/7 und 62/8**

Im rückwärtigen Gebiet des Teilbereiches ist auf Flurstück 62/8 eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Grundfläche der Erweiterung beträgt 100 m<sup>2</sup>. Die maximale Überbauung ist auf 1 Geschoss beschränkt. Angesichts der Größe der Flurstücke 62/8 und 62/7 von ca. 2.140 m<sup>2</sup> ist die als überbaubar festgesetzte Fläche von ca. 645 m<sup>2</sup> verträglich mit den Vorgaben der BauNVO und den örtlichen Gegebenheiten. Die Erschließung bleibt gesichert. Auf Flurstück 62/7 wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzt, um die Erschließung auch planungsrechtlich abzusichern.

Eine weitere Ausdehnung der überbaubaren Fläche in die Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland ist nicht zulässig, um den Grünbereich im Umfeld des Kulturdenkmals Oberburg nicht zu verkleinern und zu entwerten und die innerörtlichen Grünbereiche zu erhalten (entsprechend den Planungszielen in Kapitel 1.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 158).

### **2.2 Teilbereich 2: Ilbenstädter Straße 8 / Flur 1, Flurstück 48/1**

Die überbaubare Fläche der Parzelle ist im Innenhofbereich um ca. 128 m<sup>2</sup> erweitert festgesetzt, um zum einen eine bestehende Hofüberdachung zu legalisieren und zum anderen den Betrieb der alteingesessenen Gaststätte nicht wirtschaftlich zu gefährden. Die Überdachung trägt wirksam zur Minderung der Lärmemissionen bei und vermeidet so Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnungen im Mischgebiet.

Die maximale Überbauung im Innenhofbereich ist auf 1 Geschoss beschränkt. Die Erschließung bleibt gesichert. Nach Westen hin ist ein Fluchtweg feuerpolizeilich vertraglich vereinbart und baulich realisiert.

### **2.3 Teilbereich 3: Weißenburgstraße 21 / Flur 1, Flurstück 178/1**

Grundstück und Gebäude sind als Teil der Gesamtanlage Oberburg in die Denkmaltopographie eingetragen. Der Bebauungsplan Nr. 158 hatte deswegen eine Erweiterung der überbaubaren Fläche in Form eines Anbaus nur mit einer gestalterischen Einschnürung als realisierbar festgesetzt. Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche in Form eines Vorbaus, der die bestehende Flucht der Gebäude am Bindweingraben fortsetzt, ist städtebaulich unbedenklich, aber unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes und der hochbaulichen Gestaltung nur als eingeschossiger, architektonisch abgesetzter, seitlicher Anbau zu vertreten.

Es ist eine eingeschossige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Erweiterung mit einer Grundfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> auf einer Parzellenfläche von 1025 m<sup>2</sup> ist problemlos mit dem Maß der baulichen Nutzung verträglich, das der Bebauungsplan festsetzt. Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung hat für den Anbau keine Geltung und kann aus gestalterischen Gründen auch nicht so ausgeführt werden.

#### 2.4 Teilbereich 4: Bindweingraben 3 / Flur 1, Flurstück 199/3

Der Bebauungsplan Nr. 158 setzte eine nicht vermaßte überbaubare Grundstücksfläche fest. Dieser Mangel wird im Bebauungsplan Nr. 158.1 (1. Änderung) durch Vermaßung behoben. Die Abmessungen des Baufensters werden mit einer Tiefe von 12,00 m und einer Breite festgesetzt, die am engsten Punkt einen Abstand von 3,00 m zur Parzellengrenze hält, um den Mindestabstand zur Nachbargrenze nach § 6 (5) HBO zu halten.

#### 2.5 Teilbereich 5: Berliner Straße 14 / Flur 1, Flurstück 21/1

Für weite Bereiche der Bebauung an der Berliner und der Ilbenstädter Straße im Zentrum Burg-Gräfenrodes ist eine hofreitenartige Baustruktur typisch. Das betrifft auch die Anwesen Berliner Straße 6 bis 14. Teilweise stehen diese Hofreiten unter Denkmalschutz.

Die Änderungen am Bebauungsplan Nr. 158 in diesem Teilbereich passen die Festsetzungen an den seit Jahren vorhandenen Nutzungsbestand an, soweit diese Anpassungen nicht den Planungszielen der Bebauungsplanung zuwider laufen.

Im rückwärtigen Bereich ist die Festsetzung „private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland“ auf einer Fläche heraus genommen, auf der gewerblich für die Landwirtschaft dauerhaft genutzte Nebengebäude stehen mit privater Verkehrsfläche zwischen den Gebäuden für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Die festgesetzte Umnutzung folgt dem expliziten Ziel der Bauleitplanung, die Funktionsfähigkeit vorhandener Betriebe zu sichern.

Die Erschließung der Nebengebäude erfolgt von Süden her über die Wetterauer Straße und diesen privaten Gewerbehof.

Wo diese gewerbliche Nutzung nicht vorliegt, ist die Grün-Festsetzung beibehalten entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes, größere Grünbereiche zu erhalten und zu gestalten.

Auf der Seite der vorderen Hauptgebäude ist die Vermaßung der überbaubaren Flächen an Stellen, wo sie im Bebauungsplan Nr. 158 fehlte, nachgetragen.

#### 2.6 Teilbereich 6: Berliner Straße 12 / Flur 1, Flurstücke 22/1, 24 und 25

Für die Bebauung im Zentrum Burg-Gräfenrodes ist eine hofreitenartige Baustruktur typisch. Das betrifft auch das Anwesen Berliner Straße 12.

Die Änderungen am Bebauungsplan Nr. 158 passen in diesem Teilbereich in Details die Festsetzungen an die mit dem Kommunikationszentrum Burg-Gräfenrode realisierte Bebauung an. Die Baugrenze umschreibt den als Kommunikationszentrum der Stadt ausgebauten, südwestlichen Teil der hofreitenartigen Bebauung. Da diese Bebauung sich nicht rückwärts an eine Nachbarbebauung anlehnt, sondern auf der Parzellengrenze zum Fußweg „Am Stiel“ steht, ist für dieses Baufenster eine maximal eingeschossige Überbauung festgesetzt.

Für die gegenüberliegende Grundstücksbebauung – den Zwischenbau – ist die Vermaßung der überbaubaren Fläche nachgetragen.

Im südöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche besteht ein unterhalb der Erdoberfläche errichteter Schießstand. Dieses Gebäude ist entsprechend im Bebauungsplan als unterirdisches Gebäude mit Baugrenzen festgesetzt.

#### 2.7 Teilbereich 7: Berliner Straße 6 bis 10 / Flur 1, Flurstücke 27/1, 28/1 und 31/1

Im südöstlichen, rückwärtigen Bereich der Bebauung bleibt eine „private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland“ festgesetzt. Da die vorhandene Nutzung dieser Festsetzung entspricht, bleibt diese Festsetzung bestehen, um das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 158 „des Erhalts von innerörtlichen Grünbereichen zur Verbesserung der Dorfökologie...“ umzusetzen. Eine Grünzone entsteht an diesem Ort durch den Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche nebenan.

Die Festsetzung einer „Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ soll diesem Grünbereich, wie auch den im Bebauungsplan Nr. 158 festgesetzten anderen 4 Bereichen mit dieser Bindung eine Gestaltung unter gleichen Vorgaben bei „weitestgehender Gestaltungsfreiheit“ sichern.

Zweck der 5 „Gartenzonen“ ist es, diese grünen Inseln zusammenhängender privater Grünflächen „aus ökologischen und gestalterischen Gründen“ von Bebauung frei zu halten, um die sehr dichte Baustruktur im Ortskern an diesen Stellen zu durchgrünen.

Unter dem Gleichbehandlungsgrundsatz ist eine Änderung an den Festsetzungen für die 5 „Gartenzonen“ nur vertretbar, wenn ein faktischer Nutzungskonflikt dem entgegensteht. Dies ist im Teilbereich 7 nicht der Fall.

#### 2.8 Teilbereich 8: Ilbenstädter Straße 11 und 13 / Flur 1, Flurstücke 221/3 und 221/4

Einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ilbenstädter Straße sind neben der Einhaltung des festgesetzten Maßes der Nutzung zwei Grenzen gesetzt: Zum einen muss die Erschließung und der Feuerwehrrangriffsweg für die rückwärtige Bebauung – hier auch für die Ilbenstädter Straße 11a - gesichert bleiben.

Zum anderen muss sich die zulässige Bebauung in die kleinteilige Baustruktur auf der anderen Straßenseite und in weiten Teilen des alten Ortes einfügen. Die zulässige Bebauung darf entsprechend dem Oberziel des Bebauungsplanes, das „Ortsbild zu erhalten“, nicht zu lang, aber auch nicht künstlich durch architektonische Zerklüftung „verkleinteilt“ werden.

Unter Beachtung dieser zwei Grenzen ist ein abgesetztes „Baufenster“ an die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans Nr. 158 angehängt, das die bauliche Straßenfront optisch nicht zu lang werden lässt.

Um die Erschließung der rückwärtigen Bebauung zu sichern, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, das im Bereich der Bestandsgebäude Nr. 11 und 13 auch räumlich anders geführt werden kann. Es stellt aber grundsätzlich die Erschließung von Haus Nr. 11a sicher.

Für den Bewegungsraum der Feuerwehrfahrzeuge ist ein 6,0 m breiter Angriffsweg zur mittleren und hinteren Bebauung frei gehalten.

Die Vermaßung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen schafft Rechtssicherheit.

2.9 Bürgeranfrage Hintergasse 5 zur Bebauung Weedgraben 4 / Flur 1, Flurstücke 102/1, 102/2 und 103/2

Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 158 ist aus den vorgebrachten Mängeln nicht begründbar. Die Bebauung im Weedgraben 4 ist bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden. Nutzungsbeeinträchtigungen der Terrasse und/oder Wanddurchfeuchtungen der Brandwand infolge der rechtmäßigen Nachbarbebauung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die vorgebrachten Beeinträchtigungen rechtfertigen keine Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um das Anwesen Hintergasse 5, das außerhalb des Geltungsbereiches liegt, in den Geltungsbereich einzubeziehen.

### 3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 158.1 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158) vorgenommenen Nutzungsänderungen sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt. Die Nutzungsänderungen werden in Tabelle 1 im Hinblick auf ihre ökologische Wertigkeit nach dem Biotopwertverfahren bewertet.

Die Planung weist gegenüber dem Bestand ein Biotopwertdefizit von 12.271 Wertpunkten auf. Das Biotopwertdefizit wurde in voller Höhe über ein Projekt der Restrukturierung der Nidda inklusive der Bildung eines Hochwasser-Retentionsraums im Bereich „Einsiedel“ in Burg-Gräfenrode ausgeglichen. Die Maßnahmen wurden auf den Grundstücken in Burg-Gräfenrode, Flur 2 Flurstücke 29-35, 50 und 64-66/1 sowie in Groß-Karben, Flur 6 Flurstücke 2/1,2/2 und 51/1 realisiert.“

Tab. 1

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 158.1

Standard-Nutzungstyp	Nr.	Wertpunkte	Bestand	Planung	Biotopwert	Biotopwert
			Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Bestand	Planung
<b>ERWERBSGARTENBAU, SONDERKULTUREN</b>						
Grabeland, Einzelgärten in der Landschaft	11.211	14	1277	0	17878	0
<b>BEFESTIGTE FUNKTIONSFLÄCHEN</b>						
Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	10.520	3	0	685	0	2055
Schotter-, Kies, u. Sandwege, -plätze od. andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	10.710	6	93	685	558	4110
<b>FLÄCHE/BIOTOPWERT gesamt</b>			<b>1370</b>	<b>1370</b>	<b>18436</b>	<b>6165</b>

Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung des Hess. Ministeriums des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 1.9.2005

#### **4. Brandschutztechnische Voraussetzungen**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem DVGW Regelwerk–Arbeitsblatt W 405 und entsprechend der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. erforderlich. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf nicht unter 1,5 bar absinken.

Die Hydranten werden entsprechend den geltenden DIN-Normen im öffentlichen Raum bereitgestellt, farblich gekennzeichnet und mit Hinweisschildern versehen werden.

Die Erschließungswege zu den Planbereichen mit Nutzungsänderungen in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Da in dieser 1. Änderung nur kleine Arrondierungen an bestehende Bauten festgesetzt werden, liegt keine veränderte brandschutztechnische Erschließungssituation vor.

Karben, den .....

.....

Bürgermeister Guido Rahn