



## **Bauleitplanung der Stadt Beerfelden Abrundungssatzung „Zum Wäldchen“, Stadtteil Hetzbach**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1992 (GVBl. I S. 534) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 24. Juni 1997 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der beigelegten Kartenunterlage (Anlage) dargestellt und Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Die in der beigelegten Karte gekennzeichneten Grundstücke bzw. Flächen werden zur Abrundung in das im Zusammenhang bebaute Stadtteil Hetzbach einbezogen.

### § 3

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

### § 4

Die Bebauung der Grundstücke bzw. Flächen hat nach den zeichnerischen Festsetzungen in der beigelegten Kartenunterlage zu erfolgen. Zulässig ist die Errichtung von Wohnhäusern als freistehende Einzelhäuser. Die Grundfläche der Wohngebäude darf 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Gebäude sind mit Satteldächern zu errichten, die Dachneigung beträgt mind. 40°. Die Eindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Die Gebäude dürfen mit max. zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Traufhöhe an der Mitte der bergseitigen Außenwand, bezogen auf den natürlichen Anschnitt des Geländes, darf 5,0 m nicht übersteigen.

### § 5

Zur Abgrenzung bzw. zur Schaffung eines Übergangsbereiches zur freien Landschaft ist in den rückwärtigen Grundstücksteilen je angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Birke) anzupflanzen, je Baugrundstück jedoch mindestens drei Bäume. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind freiwachsende Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen (z. B. Hasel, Liguster, Weißdorn, Hundsrose, Faulbaum, Schneeball; Pflanzung mindestens zweireihig, mindestens ein Gehölz je 2 m<sup>2</sup>). Die Mindestbaumschulqualität der Pflanzen beträgt Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 bis 18 cm Stammumfang bzw. Strauch, zweimal verpflanzt, 60 bis 100 cm hoch. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

§ 6

Das nicht schädlich belastete, anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit schadlos - auch bezüglich Rechte Dritter - in den Untergrund zu versickern oder dem Vorfluter zuzuleiten.

§ 7

Diese Satzung tritt nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und nach Ablauf der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 6 der Hauptsatzung der Stadt Beerfelden in Kraft.

Beerfelden, den **10. Juli 1997**

Der Magistrat der Stadt Beerfelden

  
Engel, Bürgermeister



# Bauleitplanung der Stadt Beerfelden

## Abrundungssatzung „Zum Wäldchen“, Stadtteil Hetzbach

---

### **BEGRÜNDUNG**

als Anlage zur Satzung

Der Geltungsbereich liegt zu beiden Seiten der Straße „Zum Wäldchen“ in Hetzbach. Er umfaßt die Grundstücke in der Gemarkung Hetzbach, Flur 7, Nr. 50/2, 135/1, 127/1, 205

#### 1.0 Erfordernis der Aufstellung

Anlaß zur Aufstellung der Satzung ist der Bauwunsch der Eigentümer o. g. Grundstücke und die Forderung des Kreisbauamtes sowie der Unteren Naturschutzbehörde, die künftige Bebauung in diesem Bereich zu ordnen. Ziel ist es demnach nicht, eine möglichst große Anzahl von Bauvorhaben zu ermöglichen, sondern im Sinne einer positiven Siedlungsentwicklung die bauliche Nutzung der Flächen zu regeln.

#### 2.0 Die Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Beerfelden sind nur die Grundstücksflächen nördlich der Erschließungsstraße „Zum Wäldchen“ als Mischgebiet dargestellt bzw. auch teilweise schon bebaut. Die über diese Abrundungssatzung nun vorgesehene, quasi gegenüberliegende Bebauung in südlicher Richtung stellt eine sinnvolle Ergänzung dar und ist im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung ein untergeordneter Eingriff. Zur Zeit ist die Darstellung im Flächennutzungsplan noch „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 35 BauGB. Die vorliegende Satzung soll nun diesen durch den Geltungsbereich umfaßten Bereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich gem. § 34 BauGB zuführen. Eine entsprechende Korrektur der Darstellung als „Mischgebiet“ im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist vorzunehmen.

Die betroffenen Flächen im Geltungsbereich der Satzung liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“; insofern stellt der Antrag auf Genehmigung dieser Abrundungssatzung auch einen Antrag zur Korrektur der Innenabgrenzung des LSG „Bergstraße - Odenwald“ dar. Die Änderung dieser Grenze ist untergeordnet.

#### 3.0 Die Ver- und Entsorgung

Sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung ist durch vorhandene Anlagen gesichert. Für die Entwässerung der baulichen Anlagen ist ein städtischer Mischwasserkanal vorhanden. Allerdings soll das anfallende, nicht schädlich belastete Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken schadlos über Sickergruben dem Boden wieder zugeführt werden (sh. hierzu auch Abarbeitung des „Merkblattes zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ des RP Darmstadt vom November 93).

#### 4.0 Die verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Bereiches ist über die vorhandene Ortsstraße „Zum Wäldchen“ gesichert. Im weiteren Verlauf mündet diese in die Bundesstraße B 45.

#### 5.0 Die vorhandene Nutzung der Grundstücke

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind als größtenteils landwirtschaftliche Frischwiesen (auch Beweidung) genutzt. Auf den betroffenen Flächen befinden sich weder schützenswerte Biotopflächen noch nennenswerte bzw. erhaltenswerte Baumbestände. Mit den Festsetzungen in § 5 der Satzung wird insgesamt eine Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erzielt. Mit den Festsetzungen in § 4 sind die Eingriffe auf das Notwendige minimiert.

#### 6.0 Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke

Mit vorliegender Satzung soll die Bebauung eines genau eingegrenzten Teilbereiches vorbereitet bzw. definiert werden. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich gem. § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Wohnhäusern mit max. zwei Vollgeschossen. Die Traufhöhe an der Mitte der bergseitigen Außenwand, bezogen auf den natürlichen Anschnitt des Geländes, darf 5,0 m nicht übersteigen. Im Sinne des Übergangs zur freien Landschaft sowie zur Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsproblematik wurde im Zusammenwirken der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises der § 5 der vorliegenden Satzung verfaßt; somit wären die zum Aufbau eines durchgrünter Ortsrandes mindestens erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen ebenfalls Inhalt der Satzung. Die Festlegung evtl. zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Eingriffs-Ausgleichsplanungen bliebe den zukünftigen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

#### 7.0 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde und nach Ablauf der öffentlichen Bekanntmachung gem. der Hauptsatzung der Stadt Beerfelden in Kraft.

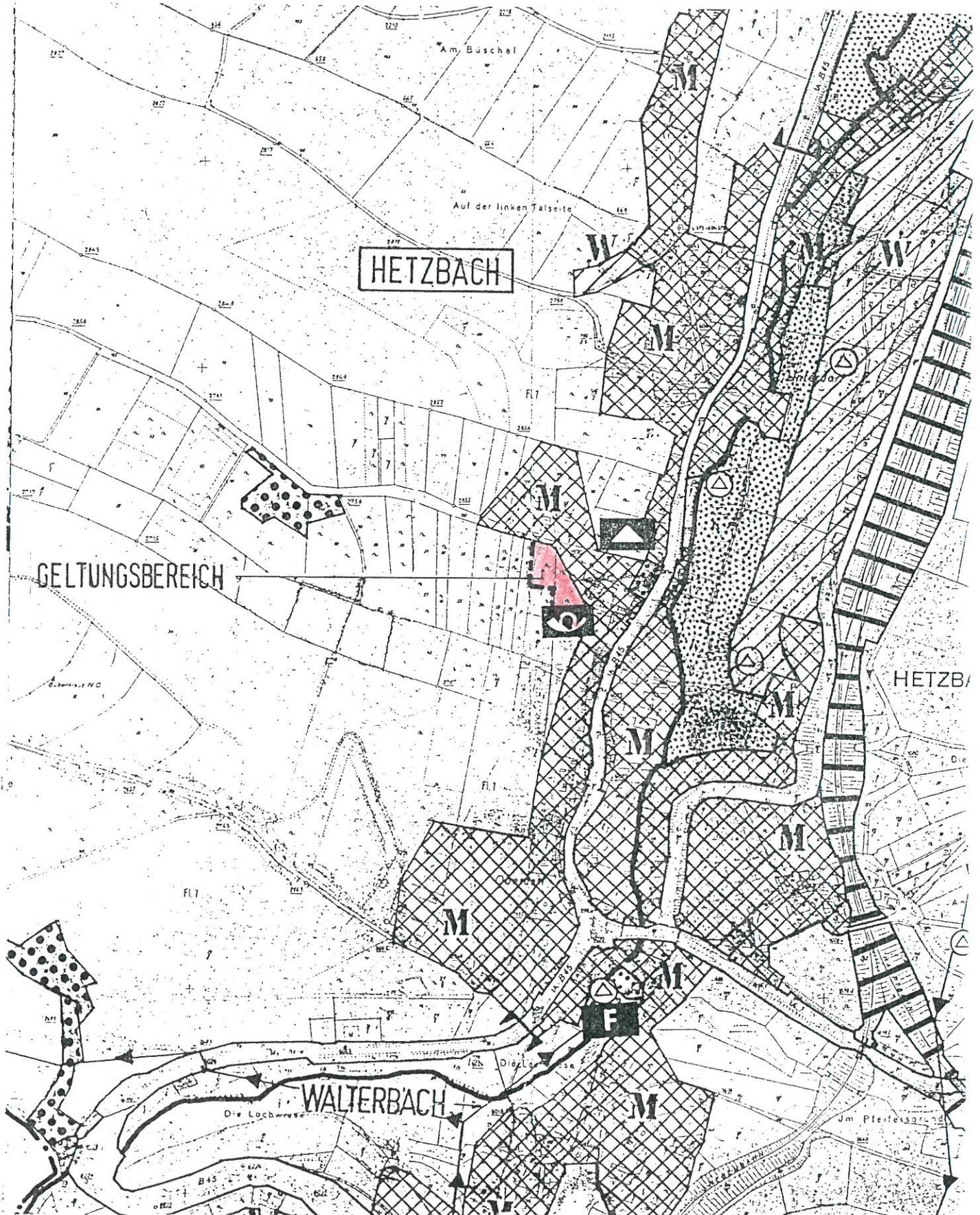
64743 Beerfelden, den 10. Juli 1997

Der Magistrat der Stadt Beerfelden

  
Engel, Bürgermeister

# BAULEITPLANUNG DER STADT BEERFELDEN

AUSZUG AUS DEM F-PLAN 1:5000



# Bauleitplanung der Stadt Beerfelden, Abrundungssatzung „Zum Wäldchen“, Stadtteil Hetzbach

---

## **Wasserwirtschaftliche Belange**

als Anlage zur Begründung

### **0. Vorbemerkung**

Um den Bauwunsch eines Grundstückseigentümers zu ermöglichen, wird von der Stadt Beerfelden eine Satzung gem. § 34 (4) BauGB aufgestellt. Alle notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden; im Hinblick auf die einfache Anbindung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wird auf detaillierte Nachweise verzichtet. Eine textliche Stellungnahme auf Grundlage des Merkblattes zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Regierungspräsidium Darmstadt im November 1993, wird daher unter den gegebenen Bedingungen als ausreichend erachtet.

### **1. Wasserversorgung**

#### **1.1. Derzeitige Versorgung**

Die Versorgung des Stadtteiles Hetzbach wird ausschließlich über eine eigene Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Die Wassergewinnung erfolgt über die „Himbächelquelle“ mit einer minimalen Schüttung von rund 2.400 m<sup>3</sup>/d.

Das Wasser fließt von der Quelle in freiem Gefälle dem Pumpwerk am Himbächel-Viadukt zu, wird dort in offener Aufbereitungsanlage behandelt und anschließend über das Ortsnetz zu den beiden Hochbehältern „Kirchbuckel“ und „Sommerhelle“ gefördert.

Außerdem erfolgt aus dem Behälter „Kirchbuckel“ noch die Weiterförderung nach Beerfelden, Falken-Gesäß und Airlenbach sowie nach Etzean.

#### **1.2. Wasserbedarfsermittlung**

Die jährliche Fördermenge der Himbächelquelle betrug in den Jahren

1991	153.099 m <sup>3</sup>
1992	161.092 m <sup>3</sup>
1993	160.765 m <sup>3</sup>
1994	148.929 m <sup>3</sup>
1995	140.128 m <sup>3</sup>

Hierzu sind jedoch auch die weitergeführten Wassermengen für die Versorgungsnetze von der Kernstadt Beerfelden mit den Stadtteilen Falken-Gesäß und Airlenbach sowie dem Stadtteil Etzean enthalten.

Für die z.Z. 918 Einwohner, die über das Ortsnetz Hetzbach direkt versorgt werden, ergab sich anhand der abgerechneten Wassergebühren ein tatsächlicher Wasserverbrauch in den Jahren

1990	von	50.128 m <sup>3</sup>
1991	von	51.561 m <sup>3</sup>
1992	von	49.817 m <sup>3</sup>
1993	von	50.989 m <sup>3</sup>
1994	von	53.447 m <sup>3</sup>
1995	von	49.594 m <sup>3</sup> .

Der jährliche spezifische Durchschnittsverbrauch ergibt sich somit im Mittel zu rd. 152 l/E/d.

Erfahrungsgemäß wird sich der Jahresverbrauch bei Verwirklichung der Bauleitplanung bei max. drei möglichen Wohngebäuden mit zusammen max. 5 Wohneinheiten und einem Einwohnerzuwachs von

5 WE x 2,3 E/WE  $\approx$  12 Einwohnern um:  
 152 l/E/d x 365 d  $\approx$  666 m<sup>3</sup>/a erhöhen.

Gemäß dem Bewilligungsbescheid vom 27.11.1992 ist eine Entnahmemenge von 195.000 m<sup>3</sup>/a erlaubt. Eine Beantragung zur Erhöhung der jährlichen Entnahmemenge ist daher nicht erforderlich.

Der tägliche Bedarf beträgt derzeit im Jahresmittel:

918 E x 152 l/E/d = 139,54 m<sup>3</sup>/d.

Bei einem Zuwachs von 12 Einwohnern

(918 E + 12 E) \* 152 l/E/d = 141,36 m<sup>3</sup>/d.

Bei einem angenommenen Spitzenverbrauch von 250 l/E/d ergibt sich die folgende max. Tagesmenge von:

930 E x 250 l/E/d = 232,5 m<sup>3</sup>/d.

### 1.3 Deckung des zukünftigen Wasserbedarfs:

Der nach den Ausführungen unter 1.1. und 1.2. prognostizierte Wasserbedarf ist gemäß dem Entwurf für die Wasserversorgung des Stadtteils Hetzbach vom Juni 1994 grundsätzlich gewährleistet.

#### **1.4. Löschwasserversorgung**

Die beiden Hochbehälter haben eine Brandreserve von je 50 cbm. Eine Brandwasserentnahme von 13,4 l/s aus dem Ortsnetz ist gemäß der EDV-Berechnung zu dem Wasserversorgungsentwurf von 1994 zwar schon mit der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 in der Straße „Zum Wäldchen“ gewährleistet, jedoch ist zur Verbesserung der Mengen - und Druckverhältnisse im Brandfall die zukünftige Auswechslung in DN 100 im Zuge von baulich notwendigen Leitungssanierungen vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde eine Wasserentnahmestelle an der Mümling im Bereich des Kutschenweges Anfang 1996 neu eingerichtet, auf die im Brandfall ggf. zurückgegriffen werden kann.

#### **1.5. Sparsamer Umgang mit Wasser**

Für das Plangebiet wird eine Brauchwassernutzung mittels dezentraler Regenwasserzisternen zugelassen bzw. empfohlen.

#### **1.6. Wasseraufbereitung**

Das gewonnene Quellwasser der „Himbächelquelle“ wird über eine im Pumpwerk am Himbächelviadukt installierte offene Aufbereitungsanlage behandelt (Entsäuerung).

#### **1.7. Anschluß an das bestehende Netz**

Grundlage für den Nachweis der künftigen Mengen- und Druckverhältnisse bildet der Entwurf für die Wasserversorgung des Stadtteils Hetzbach vom Juni 1994. Demnach ist eine Auswechslung der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 in DN 100 in der Straße „Zum Wäldchen“ im Zuge von baulich notwendigen Leitungssanierungen vorgesehen. Die einzelnen Gebäude werden mittels Hausanschlußleitungen versorgt.

#### **1.8. Sanierungsmaßnahmen**

Grundsätzlich sind aufgrund der geplanten Bebauung des Planungsgebietes keine Sanierungsmaßnahmen oder gar Neuanlagen für die Wasserversorgung notwendig. Jedoch sieht der Entwurf für die Wasserversorgung des Stadtteils Hetzbach von 1994 aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Mitversorgung der Kernstadt Beerfelden und der Stadtteile Falken-Gesäß und Airlenbach neben dem Bau eines neuen größeren Hochbehälters für die beiden entfallenden vorhandenen Hochbehälter, die bereichsweise Auswechslung von Haupt- und Nebensträngen, sowie den Neubau weiterer Versorgungsleitungen vor.

Die zeitlich gestreckte Umsetzung der einzelnen Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten wird die Versorgungssituation im Plangebiet generell verbessern.

## 2. Grundwassersicherung

Gemäß geltendem „Regionalen Raumordnungsplan“ liegt das Planungsgebiet nicht im Gebiet für die Grundwassersicherung.

## 3. Trinkwasserschutzgebiete

Das vorgesehene Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete.

## 4. Heilquellenschutzgebiete

entfällt!

## 5. Bodenversiegelung

### 5.1. Reduzierung der Bodenversiegelung

Der Anteil der versiegelten Fläche sollte 30 % des Baugrundstückes nicht überschreiten.

### 5.2. Versickerung

Hinsichtlich der Geländetopographie ist eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht empfehlenswert.

Die Entwässerung erfolgt daher über die bereits vorhandene Mischwasserkanalisation. Um jedoch zumindest einen Teil des Niederschlagswassers wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen, ist vorgesehen, das unverschmutzte Dachflächenwasser über Zisternen als Brauchwasser zu nutzen und nur ggf. anfallendes Überlaufwasser der Zisternen direkt in die Kanalisation einzuleiten. Weiterhin ist für Wege, Zufahrten und Stellplätze die Verwendung von wasserdurchlässigen Decken (Kies, Öko-Pflaster, etc.) zu empfehlen.

### 5.3. Flächen zur Versickerung

siehe 5.2.

## 6. Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

## 7. Abwasser

### 7.1. Kanal

#### 7.1.1. Mischsystem

#### **7.1.1.1. Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalsystems**

Die Kanalisation des Stadtteils Hetzbach wurde nach dem genehmigten Entwurf vom August 1962 verwirklicht.

Die Entwässerung der gesamten Ortslage erfolgt demnach im Mischsystem, wobei das Planungsgebiet bereits als Außengebiet im Entwurf enthalten ist.

Das Planungsgebiet entwässert demnach über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 in der Straße „Zum Wäldchen“ direkt in den Hauptsammler DN 500 in der „Erbacher Straße“. Von hier gelangt das Abwasser über das Regenüberlaufbecken am nördlichen Ortsrand und die Verbandssammler zur Kläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Mümling in Michelstadt/Asselbrunn. In einem Entwurf für den Anschluß der Kernstadt Beerfelden an den Abwasserverband Mittlere Mümling ist das Planungsgebiet sowohl beim Hauptsammler als auch beim SMUSi-Nachweis enthalten. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, daß sich das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,4 ha kaum auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungsanlagen auswirkt.

#### **7.1.1.2. Einhaltung der Gewässergüteklasse 2**

Derzeit wird für das Einleitegewässer, die Mümling, die Güteklasse 2 erreicht. Eine Verschlechterung dieses Zustandes ist durch den Anschluß des Plangebietes nicht zu befürchten.

#### **7.1.2. Trennsystem**

entfällt!

#### **7.1.3. Überrechnung**

entfällt!

#### **7.1.4. Einleiteerlaubnisse**

Für alle betroffenen Regenentlastungsanlagen sind Einleiteerlaubnisse vorhanden.

### **7.2. Kläranlage**

#### **7.2.1. Leistungsfähigkeit der Kläranlage**

Wie bereits erwähnt, ist der Stadtteil Hetzbach an die Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Mümling Michelstadt/Asselbrunn angeschlossen. Die Anlage wird derzeit modernisiert und erweitert, so daß sie über ausreichend Reserven zur Mitbehandlung der Abwässer aus dem Plangebiet verfügt.

### **7.2.2. Mindestanforderungen nach § 7 a WHG**

Die für die Kläranlage in der geltenden Einleiteerlaubnis festgesetzten Überwachungswerte werden eingehalten.

Diese gehen zum Teil über die Mindestanforderungen hinaus, die in der Rahmen-Abwasser VwV für die hier vorliegende Größenklasse festgelegt sind. Somit ist die Einhaltung der Mindestanforderungen auch nach Anschluß des Plangebietes nach § 7 a WHG gegeben.

### **7.2.3. Einhaltung der Gewässergüteklasse 2**

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.1.1.2. verwiesen.

## **8. Oberirdische Gewässer**

### **8.1. - 8.4. Gewässereinleitung, Einleitemengen, Leistungsfähigkeit, Gewässerzustand**

siehe Ausführungen zu Punkt 7.1.4.

### **8.5. Abstand der Bebauung von Gewässern**

Im Nahbereich der geplanten Bebauung sind keine offenen Gewässer vorhanden.

## **9. Andere wasserwirtschaftliche Belange**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Belange zu berücksichtigen.

## **10. Altlastenverdächtige Flächen**

Im Bereich des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung sind keine Altlasten bekannt.

Beerfelden, den

Der Magistrat der Stadt Beerfelden

Engelter, Bürgermeister