

# GEMEINDE HIRSCHBERG

an der Bergstraße

Bebauungsplan „Hauptschwell“  
6. Änderung

Begründung  
Entwurf

August 2025

## IP-KONZEPT

Stadtplaner

Ingenieure

Nibelungenstraße 351  
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

[www.ip-konzept.de](http://www.ip-konzept.de)

## Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

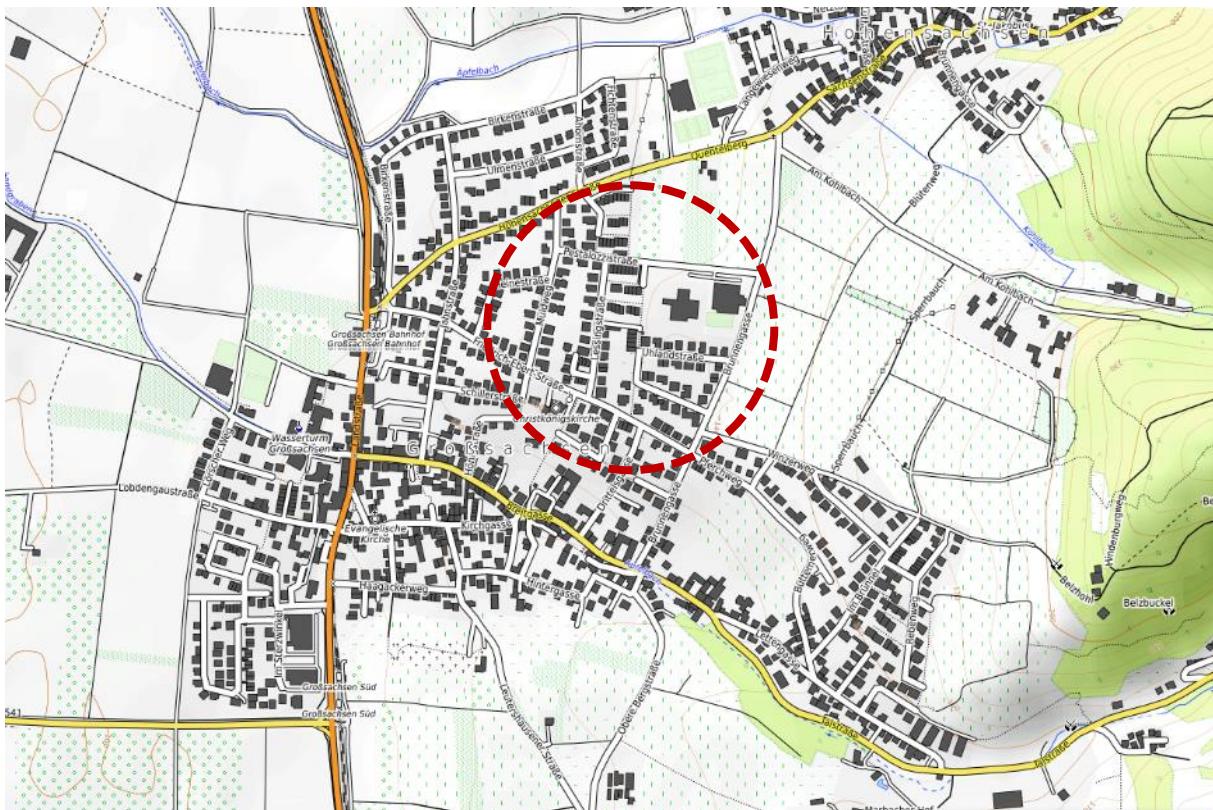
Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel  
Büroanschrift: Nibelungenstraße 351  
64686 Lautertal  
Tel: 06254 – 542 989 0  
[#sekretariat@ip-konzept.de](mailto:#sekretariat@ip-konzept.de)  
[www.ip-konzept.de](http://www.ip-konzept.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
<b>1. ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Planungserfordernis	3
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3 Städtebauliche Prägung des Gebiets	9
<b>2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>9</b>
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	11
2.3 Verbindliche Bauleitplanung	13
2.4 Sonstige gesetzliche Vorgaben	14
<b>3. AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>15</b>
3.1 Verfahrensdurchführung	17
3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	17
<b>4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS</b>	<b>25</b>
5.1 Auswirkungen auf die Umwelt	25
5.2 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	25
5.3 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	25
<b>TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPAN (TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)</b>	<b>1</b>

Anlage: Planzeichnung mit Darstellung des Umgriffs des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hauptschwell“, 6. Änderung (Planstand Entwurf: 27.08.2025)

## Übersichtsplan



Bildquelle: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar  
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)  
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>

## RECHTSGRUNDLAGEN

### Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

### Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

(Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

## 1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

### 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans „Hauptschwell“ soll eine Anpassung an die aktuell geltende Baunutzungsverordnung, insbesondere im Hinblick auf die Bestimmungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung vollzogen werden.

Es handelt sich um einen sog. Textbebauungsplan, der die Überleitung / Anpassung auf die geltende Baunutzungsverordnung von 2017 regeln soll.

Der Ursprungsplan ist rechtskräftig seit dem 02.09.1971 (verabschiedet durch die einst selbstständige Gemeinde Großsachsen), hiernach gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968, die ab dem 01.01.1969 bis zum 30.09.1977 anzuwenden war. Auch die 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 03.06.1977) und die 2. Änderung des Bebauungsplans (rechtskräftig seit dem 13.05.1977) fallen noch in die Geltungsdauer der BauNVO 1968. Die weiteren Änderungen des Bebauungsplans bezogen sich auf einzelne Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereiches wie folgt:

- 3. Änderung: Teilbereichsbezogene Änderung durch Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich des Fl.st. Nr. 4783; rechtskräftig seit dem 06.08.2004 - es gilt die BauNVO 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 4. Änderung: Teilbereichsbezogene Änderung südlich Friedrich-Ebert-Straße, östlich Schillerstraße, westlich Kantstraße - Reines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf „Kirche“ und „Kindergarten“; rechtskräftig seit dem 09.03.2007 - es gilt die BauNVO 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Änderung: Teilbereichsbezogene Änderung westlich Brunnengasse - Fläche für Gemeinbedarf „Schule“; rechtskräftig seit dem 07.10.2023 - es gilt die BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Die Bedeutung der Baunutzungsverordnung liegt vor allem in ihrer Eigenschaft als bundeseinheitlich geltende Nutzungsordnung für die Art der baulichen Nutzung in den durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten als auch teilweise - vermittelt durch § 34 Abs. 2 BauGB - im unbeplanten Innenbereich. Die Verordnung ist wesentliche Grundlage für die Ausweisung der Baugebiete und die Festsetzung des zulässigen Maßes baulicher Nutzung in den Baugebieten.

Bei den Anpassungen der BauNVO nach 1968 standen z.B. hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke die Themen „Verbesserung der Wohnraumversorgung durch Erleichterung des Ausbaus von Dach- und Untergeschoßen“ oder der Änderungsbedarf bei bestandsorientierten Bebauungsplänen im Mittelpunkt. Auch Themen des Umweltschutzes und zu den regenerativen Energien fanden verstärkt Berücksichtigung in den Novellen.

Für die Einführung der BauNVO 1990 wurden insbesondere Überlegungen zum Maß der baulichen Nutzung vertiefend beraten und die Möglichkeiten und die Grenzen der Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bebauungspläne untersucht. Besonders die Erleichterungen für den Dach- und Untergeschoßausbau im Zuge der Novelle von 1990 haben in diesem Sinne erhebliche Veränderungen geschaffen. Soweit es um Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen ging, hat der Verordnungsgeber seinerzeit die bis dato noch geltende Pflicht zur Mitrechnung der entsprechenden Flächen bei der Ermittlung der Geschoßfläche beseitigt (vormals § 20 Abs. 2). Übrig geblieben ist der heutige § 20 Abs. 3, wonach die Geschoßfläche nach den *Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen* zu ermitteln ist. Dies bedeutet, dass die Schaffung von Aufenthaltsräumen in Dach- und Untergeschoßen städtebaurechtlich auch dann zulässig ist, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl bereits mit den Flächen der Vollgeschosse ausgeschöpft ist. Die damalige Neuregelung des heutigen § 20 Abs. 3 gilt für alle Bebauungspläne, die nach dem neuen Recht aufgestellt wurden, also nicht für den Ursprungsplan „Hauptschwell“ aus 1971.

Um hinsichtlich der „Nichtanrechnung“ im Bedarfsfall aus der Sicht der plangebenden Gemeinde situationsgerecht handeln zu können, wurde in § 20 Abs. 3 Satz 2 eine Ermächtigung aufgenommen die es möglich macht, durch Festsetzung im Bebauungsplan von diesem Grundsatz abzugehen und festzusetzen, dass *die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Anmerkung: als den Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind*. Dies versetzt die planende Gemeinde in die Lage, zur Verhinderung städtebaulich nachteiliger Auswirkungen die vollständige oder teilweise Mitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen anzuordnen.

Für Bebauungspläne, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung seit 1962 aufgestellt wurden und auf die § 20 Abs. 3 keine Anwendung findet, wurde eine Überleitungsvorschrift in § 25c erlassen. Nach § 25c kann für Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, die auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung seit 1962 und vor dem 27.01.1990 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, die Verordnung zur BauNVO in der bis zum 26.01.1990 geltenden Fassung angewandt werden. Das Recht der Gemeinde, ein Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt. Hiervon macht die Gemeinde vorliegend Gebrauch.

Ferner wurde mit der Novelle 1990 der § 19 Abs. 4 neu gefasst und erstmals im Bundesrecht eine Obergrenze für die Überbauung der Grundstücke durch Nebenanlagen u. ä. in den Baugebieten geschaffen. Nach dem bis dahin gegoltenen Recht (also auch des Ursprungsplans „Hauptschwell“) wurden die Grundflächen von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie von baulichen Anlagen, soweit sie landesrechtlich in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können, bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet. Lediglich überdachte Stellplätze und Garagen waren beschränkt mitrechnungspflichtig, die allerdings weniger dem Schutz von Grundstücksfreiflächen als der Sicherung des Ortsbilds in bestimmten Baugebieten galt. Nach diesen Regelungen war es möglich, die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) allein durch die Hauptanlage ausschöpfen zu können und die danach verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen u. ä. zu bebauen. Seit der Baunutzungsverordnung 1990 sind in den Baugebieten die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Da die GRZ grundsätzlich die Unterbringung der Hauptanlage sichern soll, ist für die vorgenannten Anlagen in § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% zugelassen worden, maximal bis zu einer Obergrenze von  $GRZ = 0,8$ , d.h., eine Bebauung des Baugrundstücks ist nach dieser Maßgabe nur bis zu  $GRZ = 0,8$  zugelassen, auch wenn die Anwendung der 50%-Regel zu einem höheren Wert führen würde (und nach der Art der zulässigen Nutzung auch zulassungsfähig wäre, z. B. in Kerngebieten).

Um sachgerechte Einzelfallentscheidungen zu gewährleisten, wird die Strenge absoluter Obergrenzen in doppelter Weise gemildert. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 können weitergehende Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, nach Satz 4 kann von der Einhaltung der Obergrenze in wenigen Fallgestaltungen abgesehen werden, wenn entweder die Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (Nr. 1) einhergehen oder bei einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung infolge der Einhaltung der Obergrenzen (Nr. 2). Diese Tatbestände sind Ausdruck des Verhältnismäßigkeitsprinzips. Je nach der Intensität, mit der eine bauliche Anlage den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 berührt, lässt Nr. 1 ein Absehen von der Mitrechnung zu; mit Nr. 2 werden auch unter Berücksichtigung des Schutzzwecks der Vorschrift unzumutbare Erschwernisse vermieden.

§ 19 Abs. 4 wendet sich hierbei nicht nur an die Baugenehmigungsbehörde, sondern mit der Satzungsermächtigung in einem Bebauungsplan (Satz 3) auch an die planende Gemeinde. Von den Vorgaben des Satzes 2 (nicht des Satzes 1) und damit von der 50%-Regelung und der Kappungsgrenze von 0,8 GRZ kann in städtebaulich begründeten Fällen durch Festsetzung im Bebauungsplan abgewichen werden, z. B. zur Berücksichtigung bestimmter Bauausführungen, flächensparende Bauweisen, unterschiedliche Nutzungen und Ansprüche an Baugrundstücke sowie spezielle Festsetzungen für bestimmte Nutzungen (wie z. B. Garagen). Unter welchen materiellen Voraussetzungen von den Vorgaben des § 19 Abs. 4 abgewichen werden darf, legt

die Vorschrift nicht ausdrücklich fest. Die Satzungsermächtigung soll eine situationsgerechte, flexible Bauleitplanung gewährleisten.

Als Folge der Änderung des § 19 Abs. 4 wurde auch § 21a Abs. 3 angepasst. Innerhalb der Grenzen, die durch § 19 Abs. 4 oder auf dieser Vorschrift beruhenden Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesetzt werden, darf die zulässige Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Baugrundstücksfläche überschritten werden.

Ungeachtet der Vielzahl der zuvor beispielhaft aufgeführten Änderungen wurde die Grundstruktur der Baunutzungsverordnung durchweg erhalten. Die Vorschriften über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen haben sich im Wesentlichen bewährt. In den Novellierungen wurde daher an bewährte Strukturen angeknüpft und in bestimmten Hinsichten eine Weiterentwicklung des bisherigen Rechts bezweckt.

Mit der gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplans soll auf die vom Gesetzgeber beabsichtigte Weiterentwicklung der Baunutzungsverordnung abgestellt und die derzeit für den Bebauungsplan „Hauptschwell“ überwiegend noch geltenden Bestimmungen zur BauNVO 1968 (mit Ausnahme der Bereiche der o.g. Änderungen) an die aktuelle Rechtsgrundlage angepasst werden.

Die zum Zeitpunkt der gegenwärtigen Aufstellung des Bebauungsplans geltende BauNVO ist die „**Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist**“.

Durch eine Initiative der damaligen Bundesregierung sollte in 2024 eine weitere Grundlage zur Anpassung „alter Bebauungspläne“ an die aktuelle Baunutzungsverordnung durch die sogenannte „Innovationsklausel“ geschaffen werden. Mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (Baugesetzbuchnovelle) sollte unter anderem die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) dahingehend beschlossen werden, dass veraltete Bebauungspläne künftig schneller aktualisiert werden können (Innovationsklausel). Grundsätzlich findet auf einen Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung Anwendung, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt. Verbesserungen in der BauNVO wirken daher immer nur für die Zukunft, es sei denn, die Gemeinde ändert den Plan förmlich. Für diese Änderung eines Bestandsplans auf die jeweils aktuelle BauNVO sollte künftig auch das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet und Beteiligungsverfahren gestrafft werden können, Anwendung finden. Nach der „Innovationsklausel“ sollen bestehende Bauleitpläne somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB auf die geltende Fassung der Baunutzungsverordnung umgestellt werden können.

Auch für den plangegenständlichen Bebauungsplan „Hauptschwell“ besteht aufgrund der teilbereichsbezogenen Änderungsverfahren (1. bis 5. Änderung) und der damit einhergehenden

unterschiedlich anzuwendenden Fassungen der BauNVO ein "Flickenteppich", der dadurch entstanden ist, dass jeweils die für die Bebauungsplanänderungen zum Erlasszeitpunkt geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968, 1977, 1990) anzuwenden ist. Die unterschiedlichen Fassungen der BauNVO stellen sich insbesondere bei der Berechnung der GRZ und der GFZ als problematisch dar. Durch eine einfachere Anpassung der Bestandsbebauungspläne soll die bauleitplanerische Möglichkeit geschaffen werden, auf die aktuelle BauNVO abzustellen.

## 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Großsachsen und bildet nach Norden und Osten den bestehenden Ortsrand ab. Im Osten schließt der unbebaute Außenbereich der Gemarkung Großsachsens an, im Norden derjenige der Nachbargemarkung Hohensachsen der Stadt Weinheim.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 101.543 m<sup>2</sup>, rund 10,15 ha.

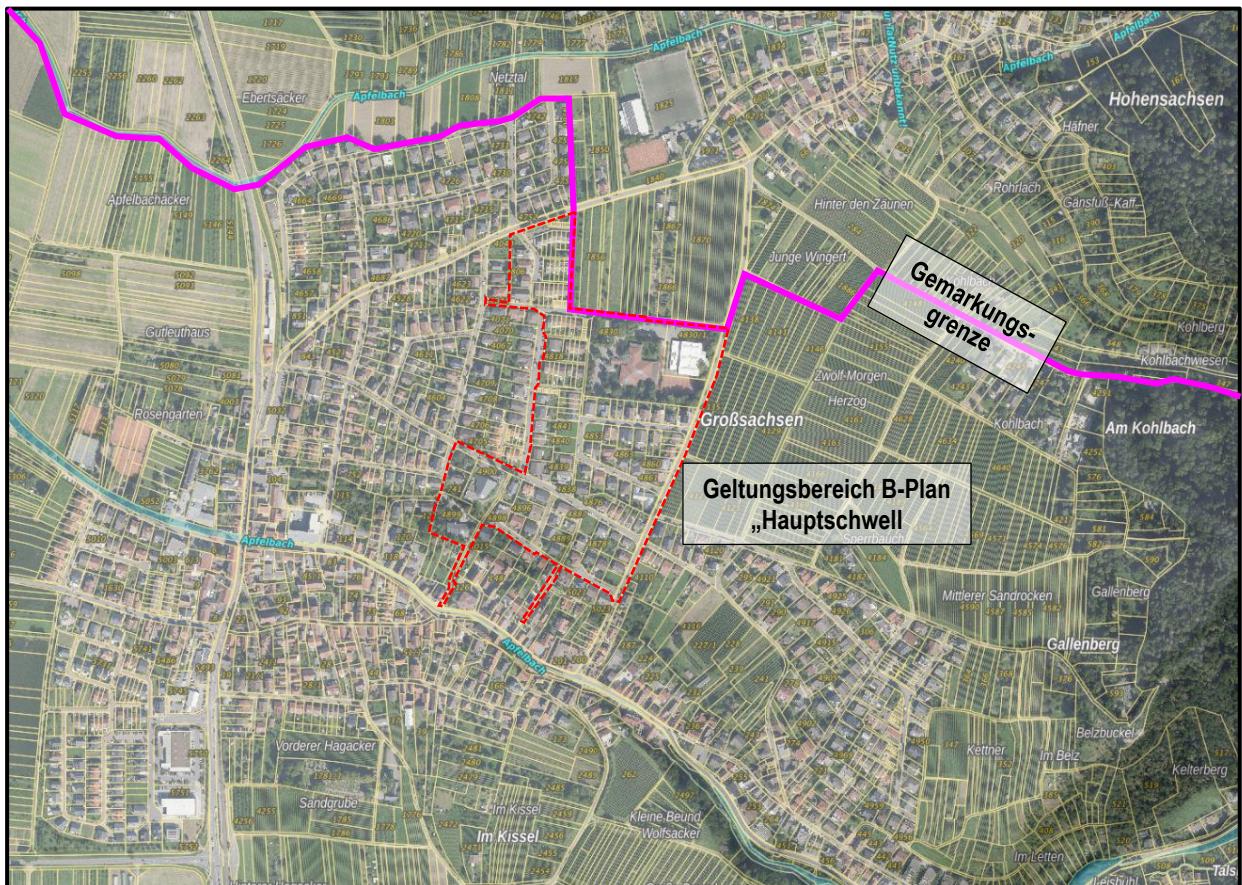


Abbildung 1 Lageplan Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptschwell“

Bildquelle: Geoportal Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart, mit eigenen Eintragungen (IP-Konzept); online abgerufen am 27.08.2025



**Abbildung 2 Umgriff für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptschwell“ (schwarzstrichlierte Umgrenzungslinie, Darstellung nicht maßstabsgerecht)**

Bildquelle: Gemeinde Hirschberg a.d.B.

Der Geltungsbereich wird in vorstehender Abbildung durch eine strichliert Umgrenzungslinie dar gestellt und im Weitesten begrenzt:

- im Nordwesten durch die Hohensachsener Straße, nach Nordosten hin die Gemarkungs grenze zum benachbarten Hohensachsen (Stadt Weinheim);
- im Westen durch den Muldweg und die Lessingstraße bzw. den Fußweg zwischen der Breit gasse (L 596) und der Kantstraße;
- im Süden durch die Kantstraße;
- im Osten durch die Brunnengasse,

### **1.3 Städtebauliche Prägung des Gebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits weitgehend bebaut und überwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Nur wenige freie Bauplätze ermöglichen die zusätz liche Schaffung von Wohnraum, wohingegen einige Nachverdichtungsoptionen in Teilbereichen innerhalb größerer Frei- und Gartenbereiche von privaten Grundstücken zu identifizieren sind. Auch die Möglichkeiten zur Aufstockung innerhalb der vom rechtskräftigen Bebauungsplan fest gesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind in Teilen noch zu erkennen.

Mit der hier vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans sollen die Anwendungsvorausset zungen u.a. für eine Nutzung von Tief- oder Dachgeschossen geschaffen werden, als Beitrag für die meist ohne größeren baulichen Aufwand innerhalb der Bestandsgebäude zu schaffenden und zusätzlich verfügbar zu machenden Wohnraums durch Anpassung auf die Regelungen der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung.

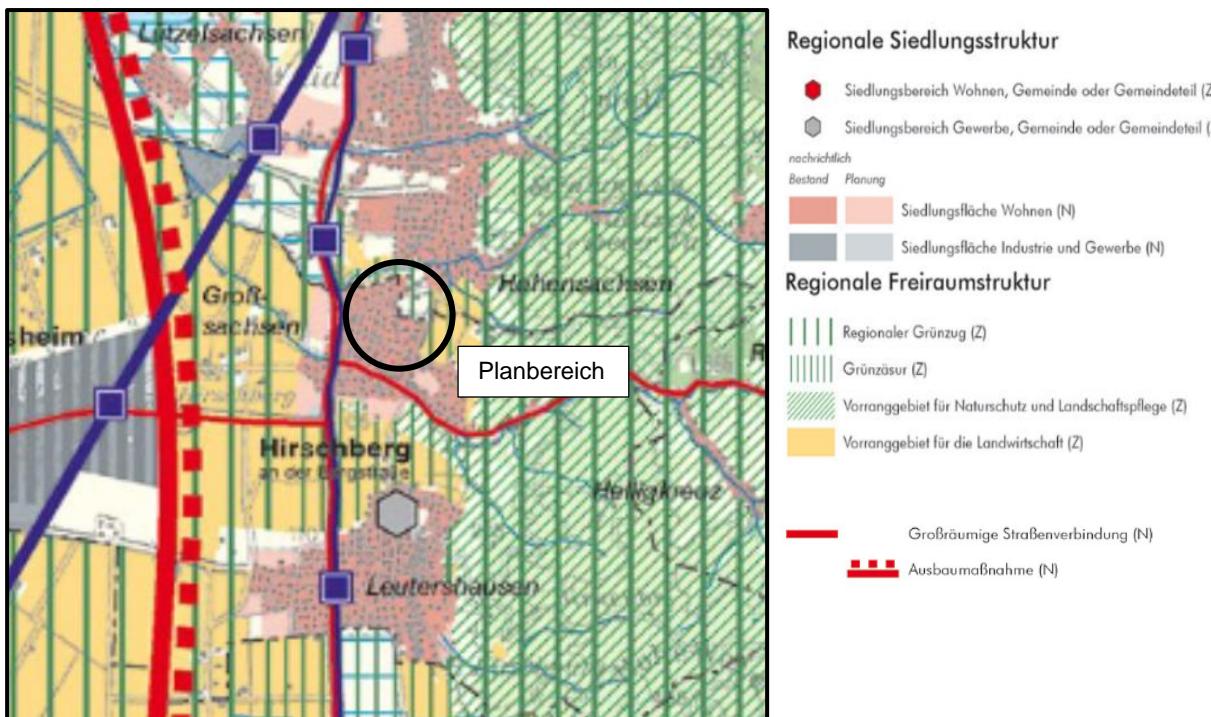
## **2. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindli chen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Regionalpläne dienen der Steuerung der räumlichen Entwicklung. Sie machen Vorgaben für die Flächennutzung und setzen damit den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung einer Region. Der gültige Regionalplan wurde am 26.09.2014 vom zuständigen Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz genehmigt und ist seit dem 15.12.2014 verbindlich.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) definiert u. a. „Ziele“ (Z) und „Grundsätze“ (G). Verbindlich sind die in den Plänen festgelegten Ziele (Z) und Grundsätze (G) und der darauf bezugnehmende Anhang zu den Plänen. Die Verbindlichkeit bezüglich des Karten- teils umfasst die Raumnutzungskarte mit den zeichnerischen Darstellungen der Ziele und Grundsätze sowie die in der Raumstrukturkarte enthaltenen Ziele.

Im ERP wird die Gemeinde Hirschberg dem hochverdichteten Kernraum zugeordnet. Wenn- gleich sie keine zentralörtliche Funktion erfüllt, liegt Hirschberg unmittelbar an der großräumigen Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Heidelberg im Süden und dem Mittelzentrum Weinheim im Norden. Das Plangebiet ist in der Raumstrukturkarte - Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen, Planung“ dargestellt. Eine Überlage- rung mit weiteren Darstellungen ist nicht erkennbar, im Westen grenzen ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und Regionaler Grüngürtel an als Ziele der Regionalplanung.



**Abbildung 3 Auszug aus dem gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**

Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

Die in den Flächennutzungsplänen enthaltene differenzierte Ausweisung von Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Gemeinbedarfsflächen usw. wurde auf die im ERP verwendeten Kategorien „Siedlungsfläche Wohnen“ und „Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe“ reduziert, in dem in der Regel Wohn-, Mischbau- und Gemeinbedarfsflächen u.ä. der Kategorie „Wohnen“ und Gewerbe- flächen und Sondergebiete mit gewerblicher Nutzung u.ä. der Kategorie „Industrie und Ge- werbe“ zugeordnet wurden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der innerörtlich bebauten Ortslage, das aus städtebaulicher Sicht als abgeschlossen betrachtet werden kann. Demnach ist das Plangebiet im ERP folgerichtig als „Siedlungsfläche Wohnen Bestand“ ausgewiesen (siehe vorstehende Abb. 3) und wird bestimmungsgemäß überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die regionalplanerischen Vorgaben bei der Änderung des Bebauungsplans eingehalten werden.

Entwicklungspotentiale sind kleinräumig als horizontale und vertikale Erweiterung möglich, eine markante Entwicklung „in der Fläche“ durch Nutzung unbebauter Flächen ist mangels frei verfügbarer Bauplätze oder ausreichend untergenutzter Grundstücke oder Grundstücksteilen zu meist auch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Zur Wohnbauflächenentwicklung formuliert der ERP als Ziel, dass der *Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist* (vgl. Z 1.4.1.4):

*Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke hat sich in der Vergangenheit kontinuierlich fortgesetzt. So gingen im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2009 in der Metropolregion Rhein-Neckar täglich etwa 0,8 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche für Siedlungszwecke verloren, für Verkehrszwecke zusätzlich täglich etwa 0,3 ha. Eine ungebremste Fortsetzung dieser hohen Flächeninanspruchnahme würde zu einer grundlegenden Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen führen. Der Vorrang der Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen im Siedlungsbestand unterstützt maßgeblich das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung, den Bodenschutz sowie die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter Innenentwicklung werden hier alle Maßnahmen verstanden, bei denen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen Flächen für Wohnzwecke erstmals oder wieder aktiviert werden, insbesondere Baulücken, Brach- und Konversionsflächen. (...). Der Begriff Außenentwicklung beinhaltet entsprechend die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs für Wohnzwecke.*

(Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Begründung zu Z 1.4.1.4, S. 16-17)

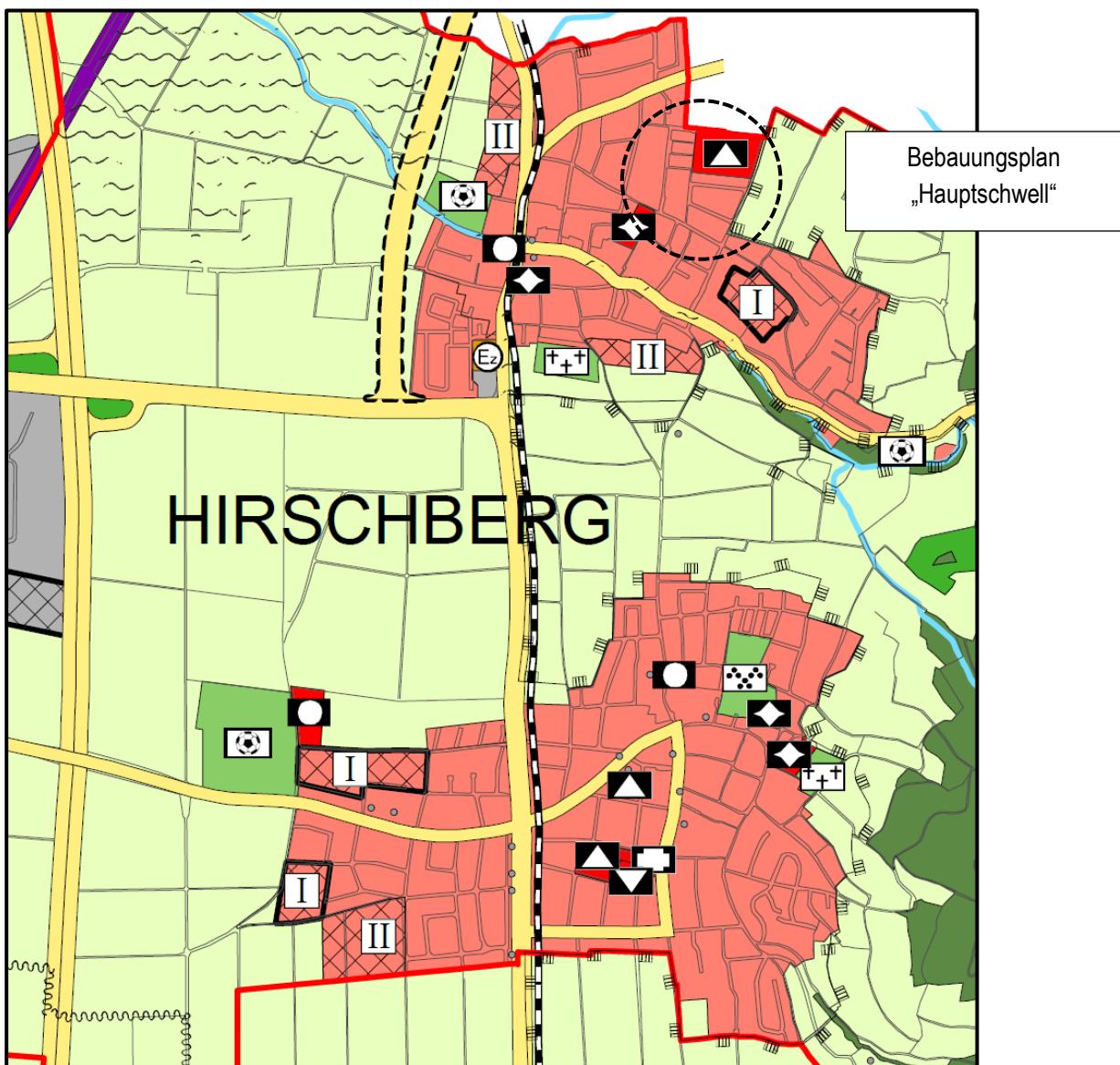
Die vorliegende Bauleitplanung entspricht damit vollinhaltlich den Zielen des ERP und mithin der Regional- und Landesplanung.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße ist eine von 18 Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Träger der Flächennutzungsplanung. Der Flächennutzungsplan umfasst flächendeckend das gesamte Verbandsgebiet und stellt nach § 5 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Das Verbandsgebiet ist in vielfältiger Weise von einem dynamischen Wachstum geprägt. Zielsetzung des gemeinsamen Flächennutzungsplans ist es, die bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken und damit eine nachhaltige Entwicklung des Verbandsgebietes sicherzustellen. Die

Städte und Gemeinden können aus dem Flächennutzungsplan Bebauungspläne entwickeln. Eine Pflicht, Baugebiete zu realisieren, besteht nicht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 des Nachbarschaftsverbandes, welcher mit der Bekanntmachung vom 07.07.2020 rechtswirksam wurde, stellt das gegenständliche Plangebiet innerhalb des Ortsteils Großsachsen als Wohnbaufläche dar. Daher stimmen die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit der bestehenden Art der baulichen Nutzung (eine überwiegend eine dem allgemeinen Wohngebiet gleichzusetzende Nutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) überein und der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.



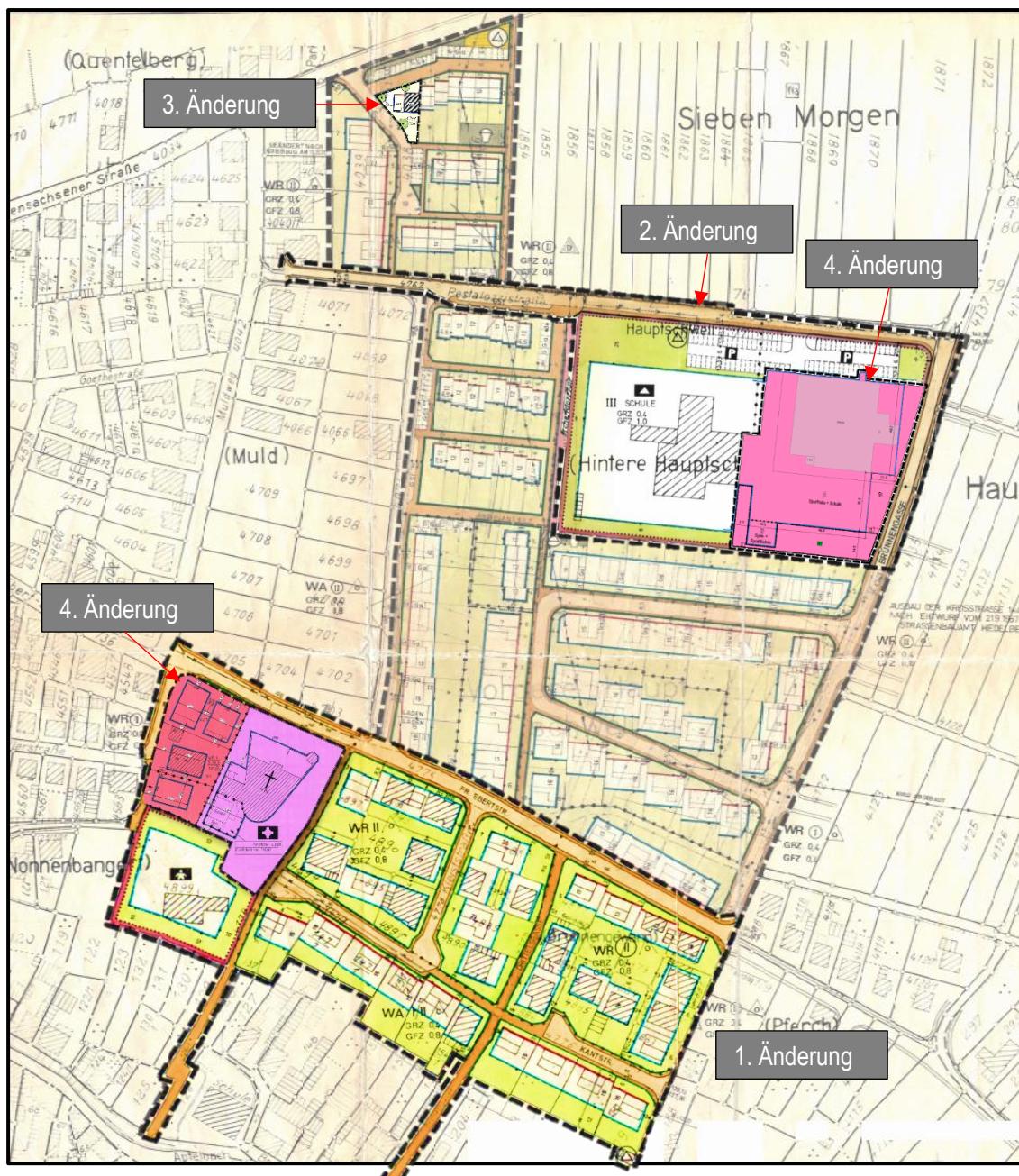
**Abbildung 4 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2020 Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim**

Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, Kartengrundlage: TK 1:50.000

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Ursprungsbebauungsplan „Hauptschwell“ wurde von der einst selbstständigen Gemeinde Großsachsen aufgestellt und ist seit dem 02.09.1971 rechtskräftig mit folgenden Teiländerungen:

- 1. Teiländerung rechtskräftig seit dem 03. Juni 1977
- 2. Teiländerung rechtskräftig seit dem 13. Mai 1977
- 3. Teiländerung rechtskräftig seit dem 06. August 2004 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- 4. Teiländerung rechtskräftig seit dem 09. März 2007
- 5. Teiländerung rechtskräftig seit dem 07. Oktober 2023



### **Abbildung 5 Auszug aus dem Planbild des Ursprungsbebauungsplans „Hauptschwell“**

Quelle: Gemeinde Hirschberg a.d.B., mit eigenen Eintragungen

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen ist, mit Ausnahme der Bereiche, die als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt sind - Schule, Kindergarten sowie bauliche Anlagen, die schulischen und sportlichen Zwecken dienen - die Art der baulichen Nutzung überwiegend als „Reine Wohngebiete“ festgesetzt. In zwei Teilbereichen - südlich der Kantstraße und östlich der Lessingstraße - ist für die Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse variiert in den Wohngebieten zwischen einem und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß. Die festgesetzten Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) entsprechen den - nach aktueller BauNVO „Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ des § 17 – mit Werten von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,4 (bei Festsetzung von 1 Vollgeschoss) bzw. GFZ = 0,8 (bei max. zwei Vollgeschossen). In den BauNVO 1968, 1977 und 1990 wird in § 17 BauNVO noch das „zulässige Maß der baulichen Nutzung“ festgesetzt, erst in der BauNVO 2017/2021 erfolgt die Einführung der Bezeichnung „Orientierungswerte“.

## **2.4 Sonstige gesetzliche Vorgaben**

- Internationale Schutzgebiete:  
Innerhalb des Plangebiets sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder Gebiete der Ramsar-Konvention ausgewiesen. Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Nationale Schutzgebiete und -objekte nach BNatSchG und NatSchG-BW:  
Innerhalb des Plangebiets keine
  - Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG und § 28 NatSchG,
  - Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
  - Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
  - Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG und § 30 NatSchG,
  - geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG und § 31 NatSchGbetroffen. Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete oder -objekte sind nicht zu erwarten.
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen, jedoch grenzt unmittelbar nördlich und östlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ (Nr. 2.26.043) an.
- Naturparke nach § 27 BNatSchG und § 29 NatSchG: Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ (Nr. 3). Gemäß § 2 der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ in der konsolidierten Fassung von Dezember 2014 sind Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) Erschlie-

ßungszonen, in denen der Erlaubnisvorbehalt des § 4 der Verordnung nicht gilt. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie dessen Vornutzung sind durch die Änderungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 33 LNatSchG:  
Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht ausgewiesen.
- Wasserrechtliche Schutzgebiete:
  - Überflutungsflächen: Hochwassergefährdete Bereiche (HQ<sub>100</sub> u. HQ<sub>Extrem</sub>) sind für den Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen.
  - Trinkwasserschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht festgesetzt.
  - Mineralwasserschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht festgesetzt.

### 3. Aufstellungsverfahren

Die vorgenannte „Innovationsklausel“ ist derzeit noch nicht Bestandteil des bestehenden Baurechts. Auch wenn die Innovationsklausel von der amtierenden Bundesregierung noch nicht beschlossen und als gesetzliche Grundlage vorhanden ist, beabsichtigt die Gemeinde in ihrer städtebaulichen Zielsetzung, eine „Vereinheitlichung“ der Berechnungsgrundlage für die GRZ bzw. GFZ herbeizuführen, hierauf abzustellen und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

Von der sechsten Änderung des Bebauungsplans „Hauptschwell“ werden die in § 13 BauGB genannten Kriterien zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren erfüllt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB stellen überwiegend auf die „Grundzüge der Planung“ ab. Zur der Anwendbarkeit in dem EU-rechtlich vorgegebenen Rahmen bestimmt das Gesetz folgendes:

Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist als ein von den Voraussetzungen her eng begrenztes, vereinfachtes Verfahren zur sachgerechten Behandlung von solchen Bauleitplänen geeignet, bei denen von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wie z.B. bei bestandssichernden Bebauungsplänen. In solchen Fällen wird von den in der Sache auch nicht erforderlichen umweltbezogenen Verfahrensanforderungen abgesehen. Die integrierte Umweltprüfung findet keine Anwendung, wenn sie nicht zur Verbesserung der bauleitplanerischen Abwägung beitragen kann. Die Regelung des vereinfachten Verfahrens in § 13 stellt daher als zusätzliche Anforderung, dass durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet noch Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinie berührt sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Hauptschwell“ mit dem Zweck der Umstellung auf die geltende Fassung der Baunutzungsverordnung werden ersichtlich keine negativen Umweltauswirkungen bewirkt, Schutzgebiete oder unter Schutz stehende Objekt sind nicht betroffen.

Bei der Beschreibung der „Grundzüge der Planung“ wird darauf abgestellt, dass der planerische Grundgedanke, also das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitbild, erhalten bleibt, und dass eine Änderung von minderem Gewicht vorliegt, die noch von dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst ist. Die Änderungen oder Ergänzungen müssen von minderem Gewicht sein, weil sie nur den Inhalt planerischer Entscheidungen betreffen, nicht hingegen das, was als Planungskonzeption die planerische Entscheidung trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt.

Diese Grundsätze werden bei einer möglichen Änderung des Bebauungsplans „Hauptschwell“ getragen.

Ob eine Änderung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderem Gewicht ist, ist stets nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich nach dem im Bauleitplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen geprägt. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was die planende Gemeinde gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Eine Änderung des Bebauungsplans „Hauptschwell“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Umstellung auf die geltende Fassung der Baunutzungsverordnung ist daher von den gesetzlichen Grundlagen getragen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB können mehrere verfahrens- und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen beansprucht werden:

→ Keine Umweltprüfung:

Im vereinfachten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde dennoch auch im vereinfachten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

→ Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:

Nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

### 3.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden, nach den Maßgaben des BauGB, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat durchgeführt:

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB):

—.2025: Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss) „Hauptschwell“, 6. Änderung.

Die Verfahrensnachweise werden im weiteren Fortgang des Aufstellungsverfahrens sukzessive vervollständigt.

### 3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Die Abwägungsergebnisse und deren Auswirkungen auf die Bauleitplanung werden im weiteren Fortgang des Aufstellungsverfahrens sukzessive vervollständigt.

## 4. Begründung der Festsetzungen

Mit der Überleitung wird mit einem Mindestmaß auf die gewandelten städtebaulichen Aufgaben und Zielsetzungen reagiert. Diese notwendigen Änderungen führen zu einer Verbesserung der Instrumente der bestandsorientierten Planung innerhalb der festgesetzten Baugebiete. Mit Ausnahme der ergänzenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die rechtskräftigen Planfestsetzungen der Ursprungsplanungen (Ursprungsplan einschließlich

der 5 bisherigen Teiländerungen) durch die gegenständliche 6. Änderung in ihrem Festsetzungsgehalt nicht verändert und behalten uneingeschränkt Gültigkeit. Durch Aufstellung der sechsten Änderungsplanung soll fortan einheitlich im gesamten Geltungsbereich die aktuelle Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 21.11.2017 als bauplanungsrechtliche Grundlage zur Anwendung kommen und die bislang anzuwendenden Fassungen der BauNVO ablösen.

**Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)**

Durch die entsprechende Überleitung auf die Regelungen der BauNVO 2017 sollen bodenrechtlichen Spannungen vermieden werden, die insbesondere durch die uneinheitliche Bewertung der einzelnen Teilgebiete, welche durch die erfolgten Teiländerungen ausgelöst wurden, zu vermuten wären.

Hinzugefügt wird eine einheitliche, für den gesamten Plangeltungsbereich geltende Festsetzung zur Grundflächenzahl GRZ und zur Geschossflächenzahl GFZ. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden auf den Stand der geltenden BauNVO gebracht ohne jedoch die räumlichen Abgrenzungen der Festsetzungen anzupassen; insofern bleiben die zeichnerisch festgesetzten Gebietseinteilungen aus den geltenden Fassungen des Bebauungsplans „Hauptschwell“ erhalten. Ziel der Änderung ist die weitgehende Wahrung des Gebietscharakters und Schaffung zusätzlicher Ausbaumöglichkeiten von Wohnraum in den sogenannten „Nicht-Vollgeschossen“ im Untergeschoßbereich oder in den Dachgeschossen nach den Maßgaben der aktuellen Baunutzungsverordnung. Dies wird insbesondere erreicht durch die Anpassung an die aktuelle BauNVO und die darin enthaltenen Maßgaben zur Bestimmung der GFZ.

Mit der Überleitung auf die aktuelle BauNVO wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Ergebnis eine das Wohnen schützende Regelung mitgegeben. Verkürzt sind, bezogen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan „Hauptschwell“, folgende Änderungen zu erwähnen:

- Anlagen für sportliche Zwecke werden in WA-Gebieten allgemein zulässig, in den WR-Gebieten können diese nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im WA-Gebieten nur noch ausnahmsweise zulässig, in den WR können diese als „kleinere Betriebe“ im Rahmen der Ausnahme zugelassen werden.
- Der Begriff des Wohnens ist weitgehender definiert, so dass z.B. Seniorenwohnanlagen unabhängig von ihrer Ausprägung im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.
- Vergnügungsstätten werden in WA-Gebieten unzulässig.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Überleitung auf die geltende BauNVO die Berechnungen der GRZ und GFZ modifiziert.

Gegenstand der durch § 19 näher bestimmten Festsetzungsmöglichkeit ist die Grundfläche baulicher Anlagen. Die BauNVO selbst definiert diesen Begriff nicht, die Grundfläche einer baulichen Anlage ist als die Fläche anzunehmen, mit der sie das Baugrundstück überdeckt.

Wie die auf einem Baugrundstück geplante bzw. vorhandene Grundfläche (im Hinblick auf die Prüfung, ob die zulässige Grundfläche eingehalten wird) zu ermitteln, d.h. wie ihre Gesamtgröße zu berechnen ist, regelt derzeit § 19 Abs. 4 in der Fassung der BauNVO 2017 bzw. des Abs. 4 in der Fassung 1968 für den vorliegenden Bebauungsplan „Hauptschwell“. Diesen Vorschriften lässt sich entnehmen, dass nach allen Fassungen von § 19 grundsätzlich alle das Baugrundstück „überdeckenden“ (Abs. 2) baulichen Anlagen grundflächenrelevant sind. Die Funktion der baulichen Anlage ist unerheblich. Eine bauliche Anlage schlägt bei der Ermittlung des geplanten oder vorhandenen Grundflächenmaßes grundsätzlich unabhängig davon zu Buche, ob es sich um eine Hauptanlage, eine nicht untergeordnete (und deswegen nicht unter den § 14 Abs. 1 fallende) Nebenanlage, eine Nebenanlage i.S.v. § 14, eine Garage bzw. einen Stellplatz oder um eine Anlage handelt, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig ist oder zugelassen werden kann.

Diesen Grundsatz einschränkend bestimmten die früheren Fassungen des Abs. 4 (z.B. Fassung 1968), dass einzelne, die Voraussetzungen einer baulichen Anlage erfüllende und deswegen an sich zu berücksichtigende Anlagen oder bestimmte Teile baulicher Anlagen, nicht auf die festgesetzte zulässige Grundfläche angerechnet werden, d.h. bei der Ermittlung der geplanten bzw. vorhandenen Grundfläche unberücksichtigt bleiben.

Nicht anzurechnen waren nach BauNVO 1968 die Nebenanlagen i.S.d. § 14 sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Nach Abs. 4 Fassung 1968 waren außerdem Balkone, Loggien und Terrassen nicht anzurechnen.

§ 19 (BauNVO 2017) enthält keine entsprechende Regelung mehr. An die Stelle der früheren „Nicht-Anrechnungsvorschriften“ ist Abs. 4 getreten, dem zufolge Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Es wird somit der Kreis der bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigenden Anlagen erweitert, indem auch Anlagen, mit denen das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einbezogen werden müssen.

Der Grund für den Paradigmenwechsel von den Nicht-Anrechnungsvorschriften des Abs. 4 in der Fassung 1968 zu der Mitrechnungsvorschrift des Abs. 4 in der Fassung ab 1990 war die sog. Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB in der Fassung 1987 (nunmehr: § 1a Abs. 1 BauGB). Da auch die nach Abs. 4 in der Fassung 1968 unberücksichtigt bleibenden Anlagen bzw. Anlagenteile zur Versiegelung des Bodens beitragen, wurde in der „Mitrechnung“ eine Möglichkeit gesehen, unter Beachtung der Grenzen der Ermächtigung, einen Beitrag zur Umsetzung der Bodenschutzklausel zu leisten. Die Einschränkungen bei der Ausnutzung des festgesetzten Nutzungsmaßes, zu denen die „Mitrechnungsregelung“ im Vergleich mit den Nicht-Anrechnungsvorschriften führt, werden durch die sog. Überschreitungsregelungen des Abs. 4 S. 2–4 teilweise kompensiert. Hiernach darf nach Abs. 4 S. 2 die zulässige Grundfläche durch

die Grundflächen der in Abs. 4 vorgenannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden (sog. Überschreitungsregelung); die Überschreitung darf jedoch zu keiner höheren GRZ als 0,8 führen (sog. Kappungsgrenze).

Die auf der ÄndVO von 1990 beruhenden Mitrechnungsvorschriften erfassen nicht alle baulichen Anlagen, die nach den früheren Nicht-Anrechnungsvorschriften bei der Ermittlung der Grundfläche außer Betracht blieben. Lediglich Nebenanlagen i.S.d. § 14 sind sowohl in Abs. 4 in der Fassung ab 1990 als auch in Abs. 4 der Fassung 1968 aufgeführt. Die in der Fassung 1990 erfassten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten werden in der Fassung von 1968 nicht ausdrücklich genannt. Ihre Grundfläche wird nach den früheren Vorschriften nicht ange-rechnet (Fassung 1968), da es sich um bauliche Anlagen handelt, die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auch die in der Fassung 1968 erfassten Balkone, Loggien und Terrassen werden in Abs. 4 der Fassung ab 1990 nicht gesondert erwähnt. Als Teile baulicher Anlagen sind sie nach § 19 Fassung 1990 bei der Berechnung der Grundfläche gleichwohl grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Größe der Grundfläche der das Baugrundstück überdeckenden baulichen Anlagen ist grundsätzlich jeweils nach deren Außenmaßen zu bestimmen. Der Begriff der Überdeckung setzt nicht voraus, dass alle in Betracht kommenden Teile der baulichen Anlage eine unmittelbare Verbindung mit Grund und Boden haben müssen. Auch in den Luftraum hineinragende Anlagenteile können für die Berechnung der Grundfläche „wesentlich“ sein. Es sind alle Be-standteile zu berücksichtigen, bei denen dies nach Sinn und Zweck der Vorschrift (Begrenzung der Versiegelung) gerechtfertigt ist. Das gilt grundsätzlich auch für Balkone, Loggien und Ter-rassen, die in der Fassung von 1968 nicht mitrechnen, für vor die Außenwand tretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie für untergeordnete Vorbauten, die nach den Bauord-nungen bei der Ermittlung der Tiefe und der Lage der Abstandsfläche unberücksichtigt bleiben. Bei diesen Gebäudeteilen kommt es aber auf die Art der Ausführung an. Die Grundfläche eines Balkons, der sich in geringer Höhe über dem Boden befindet, kann danach zu berücksichtigen sein. Nicht untergeordnete auskragende Bauteile und Vorbauten, die nicht unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sind, sondern nur über diesem in den Luftraum ragen, sind mitzurechnen, soweit sie sich auf den Bodenschutz und die Bodenversiegelung und damit auf einen Schutz-zweck von § 19 negativ auswirken. Dementsprechend ist bei baulichen Anlagen mit schrägen Umfassungswänden in der Regel eine Projektion der größten Außenmaße auf die Baugrund-stücksfläche maßgeblich; das gilt auch im geneigten Gelände.

Die Geschoßfläche ist gemäß der BauNVO 1968 nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln; die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ein-schließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind mitzurechnen. Einer wesentlichen Änderung wurde dahingehend § 20 Abs. 3 (= Abs. 2 aF) unterzogen. Vor-beholtlich der Festsetzung im Bebauungsplan sind anders als nach BauNVO 1968 nach der BauNVO 2017 die Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in den Nichtvollgeschossen bei der zulässigen Geschossfläche nicht mitzurechnen. Mit der Neuregelung sollte insbesondere der

Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken im Rahmen neuer Bebauungspläne erleichtert werden. In der novellierten BauNVO 2017 werden somit in § 20 nähere Festlegungen zu Inhalt und Bedeutung sowie zur Verwendung der in § 16 bezeichneten Maßbestimmungsfaktoren „Zahl der Vollgeschosse“, „Geschossflächenzahl“ und „Geschossfläche“ bestimmt.

§ 20 Abs. 1 enthält eine Definitionsregel. Sie bestimmt den planungsrechtlichen Begriff des Vollgeschosses im Wege einer Fiktion durch Verweisung auf das Landesrecht (Bauordnungsrecht). § 20 Abs. 2 enthält die Begriffsbestimmung der GFZ.

§ 20 Abs. 3 ist eine Berechnungsvorschrift, sie regelt die Ermittlung der Geschossfläche und ermächtigt die Gemeinde zu ergänzenden Festsetzungen über zusätzlich mitzurechnende (geschoss-)Flächen.

§ 20 Abs. 4 steht im Sachzusammenhang mit Abs. 3 und bestimmt den Kreis der mitzurechnenden Anlagen und Anlagenteile teils konstitutiv, teils lediglich deklaratorisch durch einen negativ abgegrenzten Katalog, die Geschossflächen der dort genannten Anlagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Für Stellplätze und Garagen sieht § 21a Abs. 1, 4 und 5 der BauNVO 2017 Sonderregelungen vor, die bei Anwendung des § 20 Abs. 1, 3 und 4 „mitzulesen“ sind.

In der folgenden Übersicht werden synoptisch und auszugsweise die Festsetzungsgehalte der bisherigen BauNVO 1968 und der aktuell geltenden Verordnung gegenübergestellt, Absätze, die nicht angepasst wurden, sind nicht gesondert aufgeführt:

BauNVO 1968	Aktuelle BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
§ 3 Reine Wohngebiete	§ 3 Reine Wohngebiete
(2) Zulässig sind Wohngebäude.  (3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.  (4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.	(2) Zulässig sind  1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.  (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden  1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

	<p>2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zugelassenen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p>
<b>§ 4 Allgemeine Wohngebiete</b>	<p><b>§ 4 Allgemeine Wohngebiete</b></p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wohngebäude,</li><li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li><li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li></ol> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li><li>3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,</li><li>4. Gartenbaubetriebe,</li><li>5. Tankstellen,</li><li>6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.</li></ol> <p>(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.</p> <p>(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes im Erdgeschoß nur die im Absatz 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig sind.</p>

<b>BauNVO 1968</b>	<b>Aktuelle BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</b>
<b>§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</b>	<b>§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</b>
(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet.  Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.	(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von <ol style="list-style-type: none"><li>1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li><li>2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,</li><li>3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li></ol> mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden <ol style="list-style-type: none"><li>1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder</li><li>2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.</li></ol>
<b>§ 20 Geschossflächenzahl, Geschossfläche</b>	<b>§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche</b>
(2) Satz 2: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.	(3) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehören-

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.	den Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.  (4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsfächern) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.
<b>§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b>	<b>§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b>
(3) Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Darüber hinaus können sie ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden  1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten, 2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e des Bundesbaugesetzes im Bebauungsplan festgesetzt sind.  3. § 19 Abs. 4 findet keine Anwendung.	(3) Soweit § 19 Abs. 4 nicht entgegensteht, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig; eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden  1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten, 2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Ergänzung der „Örtlichen Bauvorschriften zu den Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)“:

- Die nicht überbaubaren Flächen sollen soweit wie möglich begrünt und als Hausgarten genutzt werden. Hierdurch wird neben der Versickerungsleistung des Bodens auch Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt bereitgestellt. Begrünte Grundstücksfreiflächen können das Regenwassermanagement positiv beeinflussen und einer zusätzlichen Erwärmung des Plangebiets entgegenwirken (Klimaschutz und Klimaanpassung).
- Der Ausschluss flächenhafter Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen soll zur Vermeidung von Hitzeinseln, Verbesserung des lokalen Kleinklimas sowie der Förderung der örtlichen Fauna beitragen.

## 5. Auswirkungen des Bebauungsplans

### 5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Da mit der sechsten Änderung des Bebauungsplans „Hauptschwell“ lediglich das Maß der baulichen Nutzung geregelt wird, werden Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht berührt. Die bestehende Bebauungsdichte und der bestehende Versiegelungsgrad bleiben zunächst erhalten, wenngleich positiv davon auszugehen ist, dass aufgrund der geänderten Bestimmung der GRZ, nach der entgegen der Vorgaben in der BauNVO 1968 nunmehr die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 genannten baulichen Anlagen mit einzurechnen sind, eine Minderversiegelung im Plangebiet die Folge ist. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das festgesetzte Maß der rechtskräftigen Planfestsetzungen hinausgingen und naturschutzrechtlich auszugleichen wären, werden durch die gegenständliche Planänderung nicht begünstigt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 5.2 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist aufgrund der bestandsregelnden Funktion aus der Sicht der Gemeinde keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Abgesehen davon kann eine verbindliche Vorgabe mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ohnehin nicht getroffen werden, da hierfür keine Ermächtigungsgrundlage für eine rechtsverbindliche Regelung besteht.

### 5.3 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen durch Übernahme der Planungskosten für diese Bauleitplanung sowie der üblichen Verwaltungskosten.

Kosten für die Planverwirklichung entstehen der Gemeinde nicht. Öffentliche Flächen müssen weder erworben noch ausgebaut werden, öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Lautertal, 27.08.2025

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.  
Stadtplaner, Beratender Ingenieur  
Ingenieurkammer Hessen

## Textteil zum Bebauungsplan (textliche Festsetzungen)

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der als Anlage angefügten Planzeichnung („Umgriff Geltungsbereich“) durch Planzeichen festgesetzten Umgriff für den Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Hauptschwell“, 6. Änderung**.

Die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Hauptschwell“ (Ursprungsplan sowie die Teiländerungen 1 bis 5) geltenden Festsetzungen bleiben uneingeschränkt gültig, sofern sie nicht durch die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans zur 6. Änderung ersetzt oder ergänzt werden. Für den Fall eines Regelungskonflikts oder einer Uneindeutigkeit gilt die gültige Fassung dieser Festsetzungen vorrangig.

Rechtliche Grundlage der Festsetzungen ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### A 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Innerhalb der in den Planteilen mit „WR“ gekennzeichneten Teilbereichen wird „**Reines Wohngebiet**“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb der in den Planteilen mit „WA“ gekennzeichneten Teilbereichen wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### A 2 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, sofern in den rechtskräftigen Planfassungen keine ergänzenden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen oder zur Zahl der Vollgeschosse getroffen sind, durch die Grundflächenzahl (i.V.m. § 19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (i.V.m. § 20 BauNVO) bestimmt.
- 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der reinen (WR) und allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt auf GRZ = 0,4. Festsetzungen zur GRZ außerhalb der WA- und WR-Gebiete bleiben unberührt.

- 2.3 Für die Ermittlung der Geschossflächen sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Außenmaße des Gebäudes in allen Vollgeschossen heranzuziehen, andere als Vollgeschosse sind nicht anzurechnen; die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes ergibt die Geschossfläche GF.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird innerhalb der reinen (WR) und allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt auf:

- GFZ = 0,4 in den WR- und WA-Gebieten, innerhalb derer 1 Vollgeschoss als Obergrenze zugelassen ist;
- GFZ = 0,8 in den WR- und WA-Gebieten, innerhalb derer 2 Vollgeschoss als Obergrenze zugelassen ist;
- bei mehr als zwei zulässigen Vollgeschossen darf die GFZ von 1,2 nicht überschritten werden.

### A 3 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen:

- 3.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - außer innerhalb der nach den rechtskräftigen Planfassungen zugelassenen Flächen - auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Der Abstand zwischen Garagen und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, muss mindestens 5,00 m betragen. Die so entstehende Fläche zwischen Garage und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche kann als Stellplatz genutzt werden.

## B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### B 1 Örtliche Bauvorschriften zu den Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge / Wege und Zufahrten oder sonstige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.  
Der flächige Einbau von Steinen, Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, bei denen Pflanzen nicht oder nur in untergeordneten Anteilen vorkommen (sog. „Schotter- oder Kiesgärten“) ist unzulässig.

- 1.2 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen und eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge, z.B. von Stellplätzen oder Abstellplätzen, Wegen, Plätze etc.), mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (z. B. mit Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen.
- 1.3 Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung / Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (Zisterne) eingeleitet wird. Regelungen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.
- 1.4 Die Verwertung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ erfolgen. Für die Anlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig.
- 1.5 Der Einsatz von Zisternen, um Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwenden (z. B. Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig.

Anlage: Planzeichnung mit Darstellung des Umgriffs des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hauptschwell“, 6. Änderung (Planstand Entwurf: 27.08.2025)

# Bebauungsplan "Hauptschwell", 6. Änderung in der Gemarkung Großsachsen

Gemeinde Hirschberg a. d. B.

## PLANZEICHNUNG MIT DARSTELLUNG DES UMGRIFFS DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes i. S. v. § 9 Abs. 7 BauGB

III Zeichen der Kartengrundlage

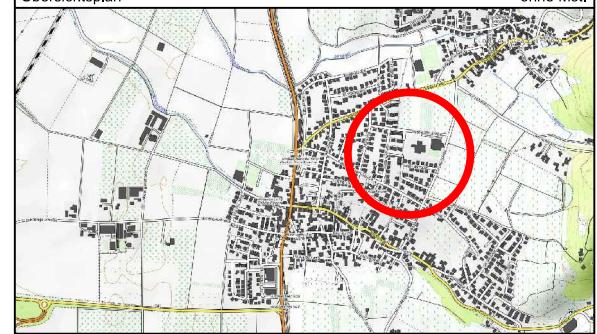
Vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer

Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer

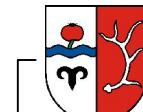
Gemeinde Hirschberg a. d. B., Großsachsener Straße 14 69493 Hirschberg	Fassung Entwurf Anlage zur Beschlussvorlage
---	---

Proj.-Nr.: 69.04K	gez. DH	Datum der letzten Änderung 27.08.2025
-------------------	------------	--

Übersichtsplan



GEMEINDE HIRSCHBERG



BEBAUUNGSPLAN

"Hauptschwell", 6. Änderung  
Gemarkung Großsachsen

Entwurf - Umgriff Geltungsbereich

Maßstab 1 : 2000

Papierformat DIN A3

IP-Konzept

Stadtplaner  
Ingenieure  
Inh. Mario Helbing  
mail@ip-konzept.de  
http://www.ip-konzept.de