

GEMEINDE HIRSCHBERG

an der Bergstraße

Bebauungsplan „Hauptschwell, 6. Teiländerung“ und örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Großsachsen

Begründung
Satzung

24.03.2026

IP-KONZEPT

Stadtplaner

Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

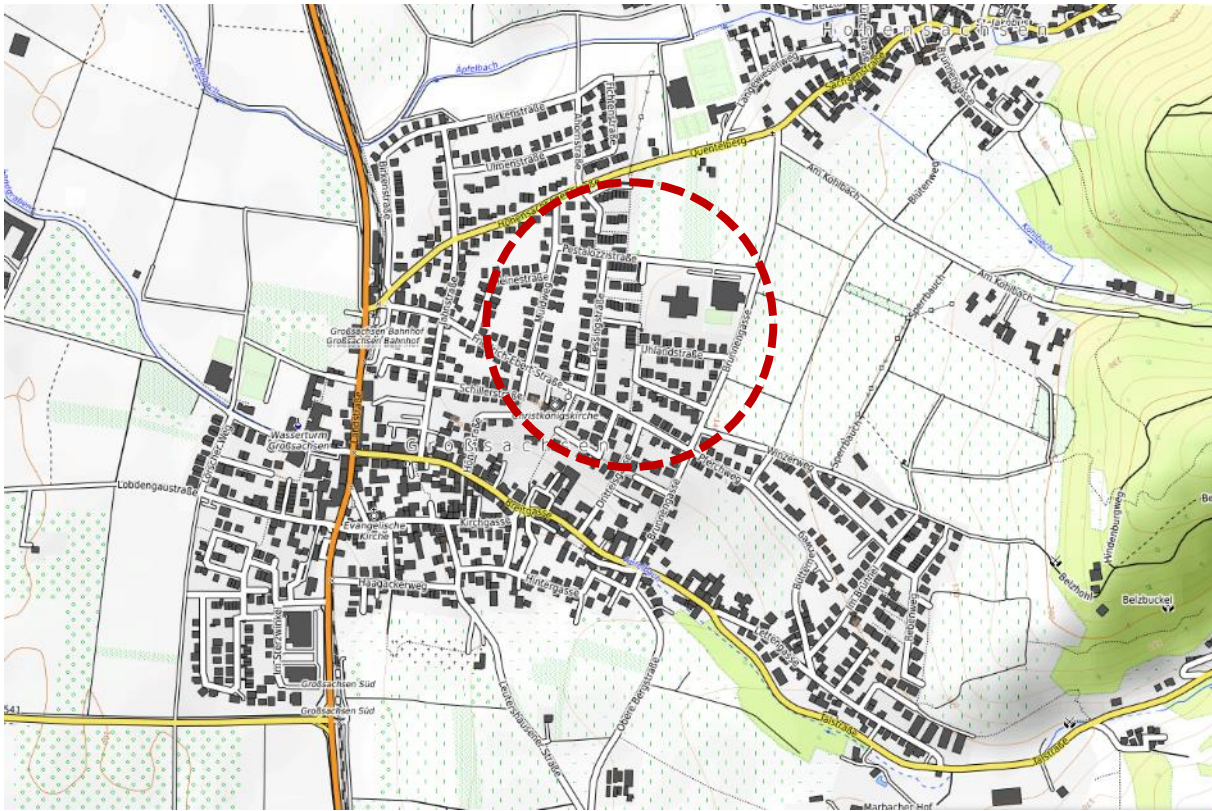
Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel: 06254 – 542 989 0
#sekretariat@ip-konzept.de
www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN	2
1. ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	3
1.1 Anlass und Planungserfordernis	3
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3 Städtebauliche Prägung des Gebiets	9
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
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
2.5 Denkmalschutz	15
3. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	17
3.1 Verfahrensdurchführung	19
3.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	20
4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	24
5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	31
5.1 Auswirkungen auf die Umwelt	31
5.2 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	32
5.3 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	32
TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN (TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)	1

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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

(Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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 25.06.1970 (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)
- Ferner hat die Gemeinde eine Satzung erlassen über die Aufhebung von Festsetzungen und den Erlass örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplänen „Häuselberg“, „Nord“, „Im Alten Weg, Foßloch und „Sonnenberg“, „Hauptschwell“ und „Brünnelweg II“, die seit dem 08.11.2024 rechtskräftig ist. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist vom Geltungsbereich der Satzung erfasst. Die Gemeinde beabsichtigte mit der Aufstellung der Satzung, die innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne vorhandenen Festsetzungen, nach denen ein Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken explizit nicht zugelassen ist, durch solche zu ersetzen, die fortan den Dachgeschossausbau ermöglichen.

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 Ordnungsgeber 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 Treppenträume 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 Abstandsflächen 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 Stellplätze 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

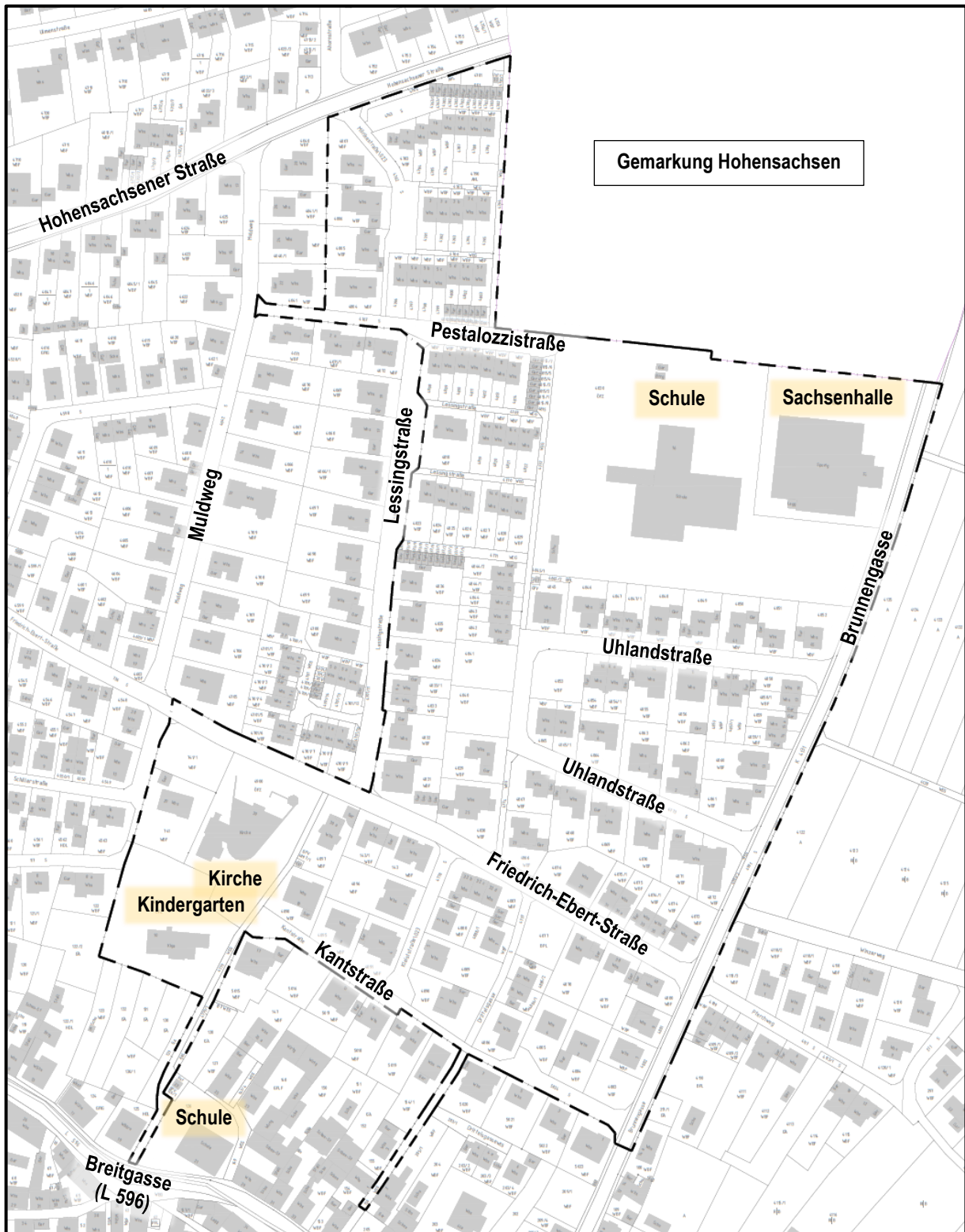


Abbildung 2 Umgriff für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptschwell“ (schwarzstrichlierte Umgrenzungslinie, Darstellung nicht maßstabsgerecht)

Bildquelle: Gemeinde Hirschberg a.d.B.

Der Geltungsbereich wird in vorstehender Abbildung durch eine strichliert Umgrenzungslinie dargestellt und im Weitersten begrenzt:

- im Nordwesten durch die Hohensachsener Straße, nach Nordosten hin die Gemarkungsgrenze zum benachbarten Hohensachsen (Stadt Weinheim);
- im Westen durch den Muldweg und die Lessingstraße bzw. den Fußweg zwischen der Breitgasse (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 zusätzliche 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 festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind in Teilen noch zu erkennen.

Mit der hier vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans sollen die Anwendungsvoraussetzungen 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 gemeindlichen 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 Plansätzen festgelegten Ziele (Z) und Grundsätze (G) und der darauf bezugnehmende Anhang zu den Plansätzen. 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 Grünzug an als Ziele der Regionalplanung.

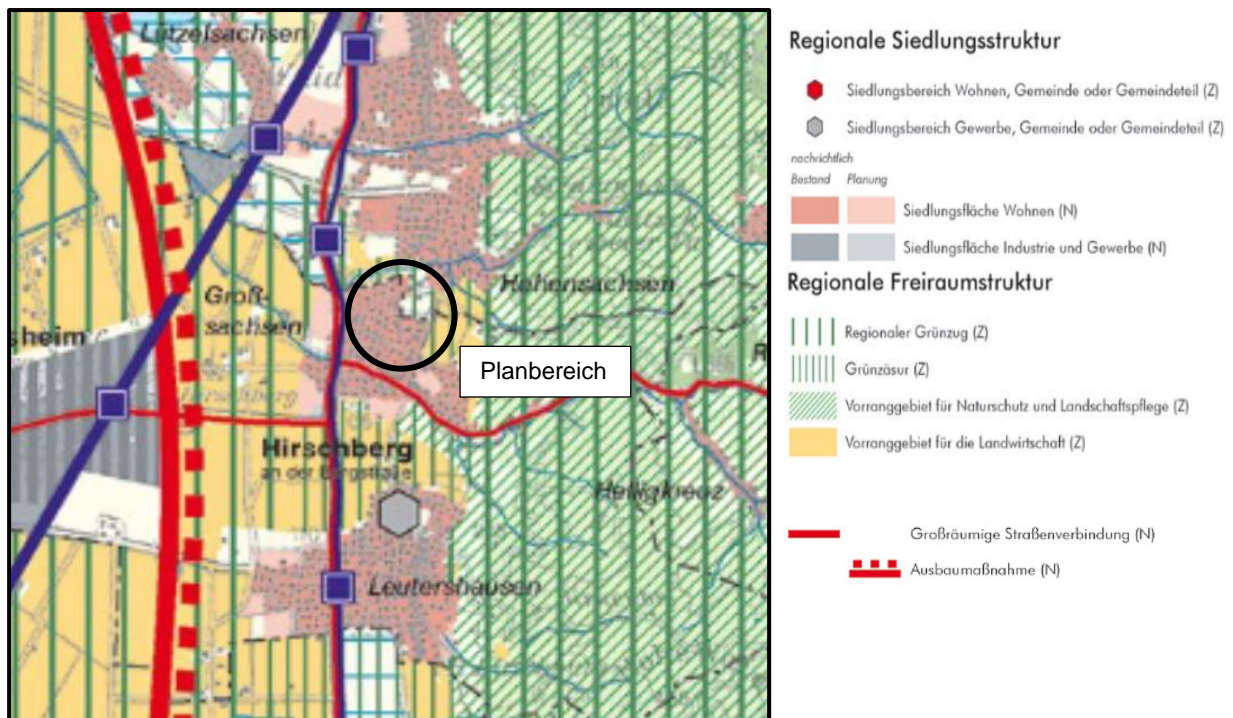


Abbildung 3 Auszug aus dem gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

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 Gewerbeflächen und Sondergebiete mit gewerblicher Nutzung u.ä. der Kategorie „Industrie und Gewerbe“ 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 regional-planerischen 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 ungebremschte 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 Nachbarchaftsverbandes 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

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Ursprungsbebauungsplan „Hauptschwell“ wurde von der einst selbstständigen Gemeinde Großsachsen aufgestellt und ist seit dem 25.06.1970 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

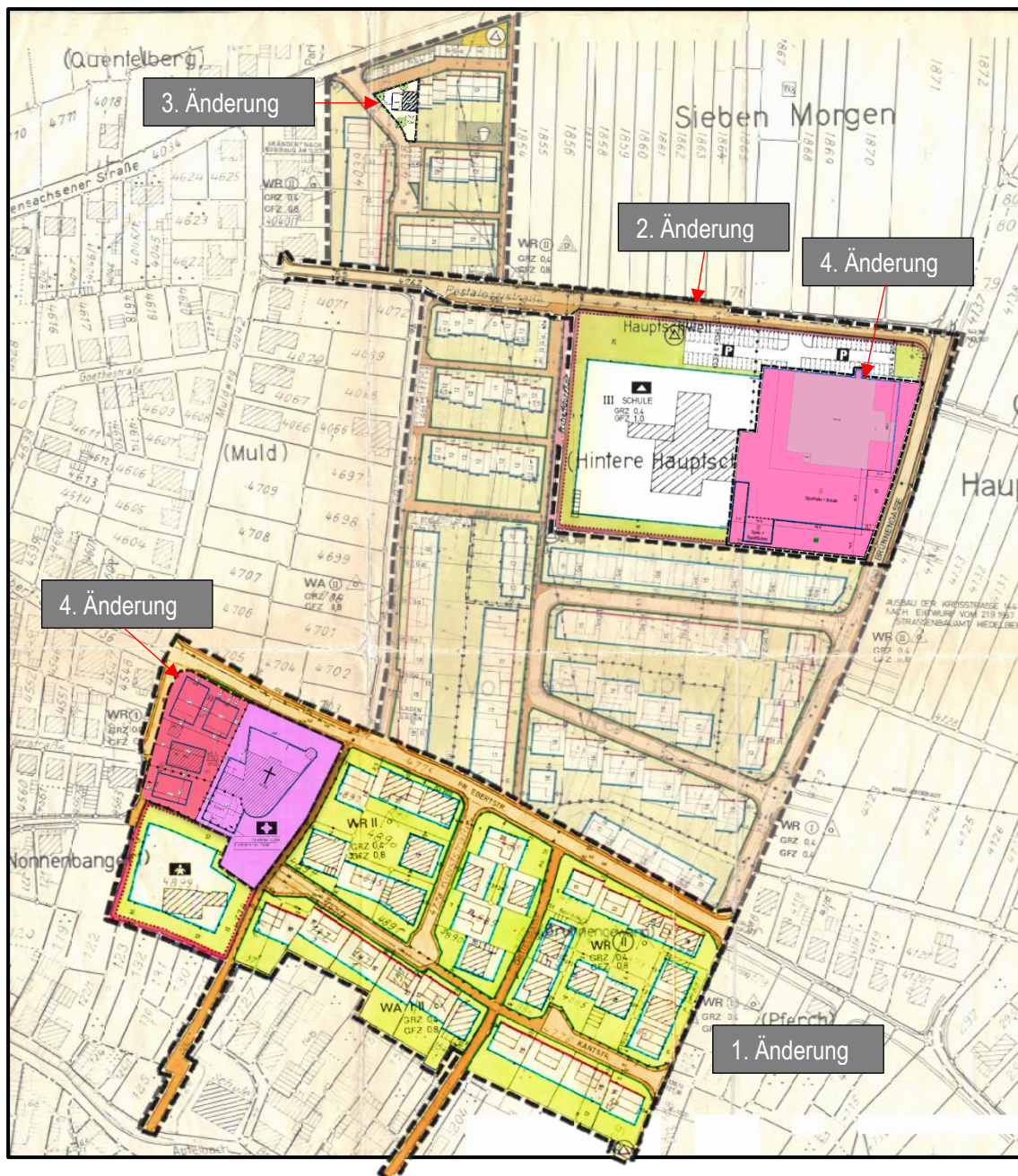


Abbildung 5 Auszug aus dem Planbild des Ursprungsbebauungsplans „Hauptschwell“
Quelle: Gemeinde Hirschberg a.d.B., mit eigenen Eintragungen

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) Erschließungszonen, 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 (HQ₁₀₀ u. HQ_{Extrem}) sind für den Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen.
 - Trinkwasserschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht festgesetzt.
 - Mineralwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht festgesetzt.

2.5 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung auf folgende Belange des Denkmalschutzes hingewiesen:

- Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschütztes Kulturdenkmal:

Friedrich-Ebert-Straße 30: Kath. Pfarrkirche Christkönig, Saal in Holzbinderkonstruktion über parabelförmigen Grundriss, freistehender Glockenturm, schalungsrauer Beton, Glasfassade von Clara Kress, von Manfred Schmitt-Fiebig und Hans Rolli, erzbischöfliches Bauamt, 1964/65.

An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 bzw.). Es wird darauf hingewiesen, dass es bei baulichen Eingriffen wie auch für eine Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals sowie der zugehörigen Freifläche gem. § 8 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf. Für diesen Fall wird eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden empfohlen.



Abbildung 6 Kartenausschnitt mit Darstellung Kulturdenkmal Friedrich-Ebert-Straße 30; Denkmalgeschützte Gebäude in Rot, denkmalgeschützte Freiflächen in Rosa

Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

- Archäologische Denkmalpflege:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Im Einzelnen sind folgende denkmalrelevante Objekte betroffen.

Römerzeitliche Siedlung (Listen-Nr. 4, ADAB-Id. 101184710); Prüffall

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Großsachsen (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 102627325); Prüffall

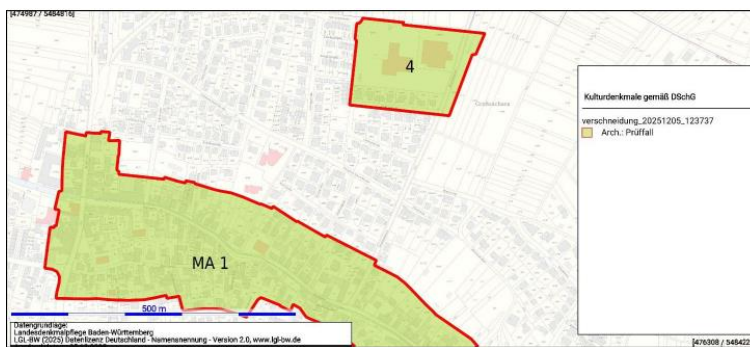


Abbildung 7 Kartenausschnitt aus der ADAB mit Darstellung der Flächen der archäologischen Prüffälle

Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse. Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen (siehe Prüffälle in Abb. 7) bauliche Bodeneingriffe (z.B. Erschließungsstrassen, Erdaushub, temporäre Baustelleneinrichtungen etc.) erfolgen, kann dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Zustandsstörer und Veranlasser einer Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Diese kann ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Erschließungs- und Neubaumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Es wird empfohlen, frühzeitig die archäologische Denkmalpflege zu beteiligen, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans wird eine Bestandssicherung sowie die Einführung der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung verfolgt, in diesem Sinne werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen und keine Maßnahmen vorbereitet, die gezielte Bodeneingriffe oder Erschließungsmaßnahmen auslösen. Die bestehende städtebauliche Struktur bleibt unverändert. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf für die Festsetzung archäologischer Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg ausreichend gewahrt. Insbesondere bleibt unberührt, dass



bauliche Eingriffe, Veränderungen des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals sowie Maßnahmen auf den zugehörigen Freiflächen weiterhin der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 8 DSchG bedürfen.

Im Textteil zum Bebauungsplan wurde vorsorglich ein Hinweis zu den Belangen des Denkmalschutzes ergänzt.

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 Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften jeweils als Entwurf):

21.10.2025 Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplans „Hauptschwell, 6. Teiländerung“ sowie der örtlichen Bauvorschriften als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

31.10.2025 Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt und auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Hirschberg a.d.B. über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass

- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
- zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Hirschberg a.d.B. und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
- Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025: Öffentliche Auslegung des Entwurfs für den Bebauungsplan „Hauptschwell, 6. Teiländerung“ und der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

21.11.2025 Anschreiben / eMail zum Einholen der Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

23.12.2025 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

24.03.2026 Der Gemeinderat hat die im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat der Gemeinderat alsdann einen Beschluss gefasst.

Die Gemeinderat hat hierzu festgestellt, dass im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen sind und somit weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen wurden.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

24.03.2026 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Hauptschwell, 6. Teiländerung“ sowie die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Ausfertigungsvermerk:

Der textliche Planinhalt des Bebauungsplans „Hauptschwell, 6. Teiländerung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Hirschberg a.d.B. überein. Der zeichnerische Planinhalt der rechtskräftigen Ursprungsfassungen (Ursprungsplan sowie die vorangegangenen Teiländerungen) wurden durch den gegenständlichen Bebauungsplan „Hauptschwell, 6. Teiländerung“ sowie den örtlichen Bauvorschriften nicht verändert.

Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des BauGB bzw. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.

Die Satzung des Bebauungsplans „Hauptschwell, 6. Teiländerung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Begründung und dem Textteil zum Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird auf dieser Grundlage ausgefertigt.

Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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.

→ FÖRMLICHE BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 03.11.2025 BIS EINSCHL. 05.12.2025

Im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben und somit weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen gewesen wären. Der Gemeinderat hat dies zur Kenntnis genommen.

→ FÖRMLICHE BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 2 BAUGB VOM 21.11.2025 BIS EINSCHL. 23.12.2025

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- Bürgermeisteramt Dossenheim
- Bürgermeisteramt Schriesheim
- Stadtverwaltung Ladenburg
- AVR Kommunal GmbH, Sinsheim
- fibernet.rn - Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, Sinsheim
- Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald, Mannheim
- Kreisbauernverband Rhein-Neckar e.V., St- Leon-Rot
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Dezernat III - Gesundheitsamt, Heidelberg
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Dezernat III - Ordnungsamt, Heidelberg
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Dezernat IV - Baurechtsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Heidelberg
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Dezernat IV - Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, Heidelberg
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Dezernat V - Amt für Flurneuordnung, Heidelberg
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Dezernat V - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Heidelberg
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Straßen- und Radwegebau, Heidelberg
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Stabstelle Wirtschaftsförderung, Heidelberg
- Netzbetrieb Hirschberg GmbH & Co. KG, Viernheim
- Rhein-Neckar-Kreis - Dez. IV, Heidelberg
- Unitymedia BW GmbH, Kassel
- BUND für Umwelt- und Naturschutz Deutschl. - Regionalgeschäftsstelle Rhein-Neckar-Odenwald, Heidelberg
- NABU e.V. Rhein Neckar Odenwald, Leimen



Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Stellungnahme keine Anregungen vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme und ein dazugehöriger Beschlussvorschlag waren hierzu nicht erforderlich.

Bürgermeisteramt Heddesheim		Stellungnahme vom 25.11.2025
Stadtverwaltung Weinheim		Stellungnahme vom 03.12.2025
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 21, Bauleitplanung, Mannheim		Stellungnahme vom 24.11.2025
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Dezernat IV - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Heidelberg	Stellungnahme vom 01.12.2025
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Dezernat V – Kreisforstamt, Neckargemünd	Stellungnahme vom 26.11.2025
Netze BW GmbH	Bereich Netz TENN, Wiesloch	Stellungnahme vom 26.11.2025

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme abgegeben und hierin Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen sind und zur weitergehenden Beratung und Beschlussfassung eines Abwägungsergebnisses gemäß der nachfolgenden Abwägungssynopse vorgeschlagen werden (Hinweis: personenbezogene Daten sind aus Datenschutzgründen anonymisiert, liegen der Verwaltung jedoch vor):

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Dezernat I – Kämmereiamt, Heidelberg	Stellungnahme vom 21.11.2025
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Dezernat III - Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Heidelberg	Stellungnahme vom 23.12.2025
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Dezernat IV – Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Heidelberg	Stellungnahme vom 29.12.2025
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Dezernat IV – Straßenverkehrsamt, Heidelberg	Stellungnahme vom 19.12.2025 und vom 09.01.2026
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Dezernat IV – Wasserrechtsamt, Heidelberg	Stellungnahme vom 12.12.2025
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Dezernat V – Vermessungsamt, Sinsheim	Stellungnahme vom 12.12.2025
Regierungspräsidium Freiburg	Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg	Stellungnahme vom 10.12.2025
Regierungspräsidium Karlsruhe	Abt. 2 - Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Karlsruhe	Stellungnahme vom 15.12.2025
Regierungspräsidium Karlsruhe	Abt. 4 - Straßenwesen und Verkehr, Referat 42 Steuerung und Baufinanzen, Karlsruhe	Stellungnahme vom 27.11.2025
Regierungspräsidium Karlsruhe	Abt. 5 – Umwelt, Referat 55b1 Naturschutz, Recht, Karlsruhe	Stellungnahme vom 27.11.2025
Regierungspräsidium Stuttgart	Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 FG Archäologische Inventarisierung, Stuttgart	Stellungnahme vom 05.12.2025
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim		Stellungnahme vom 19.12.2025
MVV Energie AG, MVV Netze GmbH, Mannheim		Stellungnahme vom 01.12.2025
MVV Energie AG, MVV Netze GmbH, Mannheim		Stellungnahme vom 08.12.2025
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Mannheim		Stellungnahme vom 16.12.2025

Polizeipräsidium Mannheim, Prävention, Kriminalprävention, Mannheim	Stellungnahme vom 05.12.2025
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Bereich Infrastruktur, Mannheim	Stellungnahme vom 11.12.2025
Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim	Stellungnahme vom 14.01.2026

Aus der erfolgten Behandlung der v.g. Stellungnahmen haben sich in der Beschlussfassung über das Abwägungsergebnis alsdann folgende Anpassungen des Planinhaltes ergeben - eine materiell-rechtlich Änderung, die eine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würde, ergab sich hieraus nicht. Die übrigen Stellungnahmen und die darin vorgetragenen Hinweise hat der Gemeinderat gemäß der jeweils einzeln vorgelegten städtebaulichen Bewertung der Stellungnahmen zur Kenntnis genommen - Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergaben sich daraus nicht.

- Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt vom 29.12.2025:

Die Begründung war in Kapitel 1.1 hinsichtlich der vorangegangenen, rechtskräftigen Urfassungen des Bebauungsplans redaktionell zu vervollständigen.

Der Textteil zum Bebauungsplan war in:

- *Teil A2, Nr. 2.1 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung redaktionell zu präzisieren - zur Klarstellung des Regelungswillens und Sicherstellung der Bestimmtheit der Festsetzung im Sinne des § 16 Abs. 3 BauNVO wurde die Festsetzung sprachlich überarbeitet.*
- *Teil A3, Nr. 3.1 – 3.3 klarstellend anzupassen - um die Normenklarheit zu erhöhen wurde die bestehende standortbezogene Steuerung beibehalten und zugleich eine maßvolle Flexibilisierung im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO ermöglicht.*
- *Teil B1, Nr. 1.2 dem Grunde nach zu belassen, jedoch sprachlich dahingehend zu modifizieren, dass der Maßstab der Erforderlichkeit konkretisiert und der Vollzug der Vorschrift erleichtert wurde.*
- *Es war ferner ein zusätzlicher Teil C: Hinweise zu ergänzen und dort in Nr. 1 ein Hinweis zu den Rechtsvorschriften aufzunehmen.*

- Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt vom 15.12.2025:

Der Textteil zum Bebauungsplan war im neuen Teil C in Nr. C2 um Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sowie zu Zisternen, in Nr. C3 zu Altlasten zu ergänzen.

Der Begründung war das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ als Anlage anzufügen.

- Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Vermessungsamt vom 12.12.2025:

Die Planbezeichnung war redaktionell anzupassen wie folgt: Bebauungsplan „Hauptschwell, 6. Teiländerung“ im Ortsteil Großsachsen.

- Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 10.12.2025:

Der Textteil zum Bebauungsplan war im neuen Teil C in Nr. C4 um einen Hinweis zur Ingenieurgeologie zu ergänzen.

- Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 05.12.2025:
Der Textteil zum Bebauungsplan war im neuen Teil C in Nr. C5 um Hinweise zum Denkmalschutz (Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie Archäologische Denkmalpflege) zu ergänzen.
- Stellungnahme MVV Energie AG – MVV Netze GmbH vom 08.12.2025:
Der Textteil zum Bebauungsplan war im neuen Teil C in Nr. C6 um einen Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen zu ergänzen.

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.

**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)**

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 Bauwuch 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 angerechnet (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 Bestandteile zu berücksichtigen, bei denen dies nach Sinn und Zweck der Vorschrift (Begrenzung der Versiegelung) gerechtfertigt ist. Das gilt grundsätzlich auch für Balkone, Loggien und Terrassen, 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 Bauordnungen 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 Schutzzweck von § 19 negativ auswirken. Dementsprechend ist bei baulichen Anlagen mit schrägen Umfassungswänden in der Regel eine Projektion der größten Außenmaße auf die Baugrundstücksfläche 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 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind mitzurechnen. Einer wesentlichen Änderung wurde dahingehend § 20 Abs. 3 (= Abs. 2 aF) unterzogen. Vorbehaltlich 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:

<p>BauNVO 1968</p>	<p>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</p>
<p>§ 3 Reine Wohngebiete</p>	<p>§ 3 Reine Wohngebiete</p>
<p>(2) Zulässig sind Wohngebäude.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p>
<p>§ 4 Allgemeine Wohngebiete</p>	<p>§ 4 Allgemeine Wohngebiete</p>
<p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 	<p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

BauNVO 1968	Aktuelle BauNVO
Fortsetzung:	
<p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen, 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. <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>	<p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.
§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
<p>(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet.</p> <p>Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	<p>(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, <p>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.</p>

BauNVO 1968	Aktuelle BauNVO
Fortsetzung:	
	<p>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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
§ 20 Geschossflächenzahl, Geschossfläche	§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche
<p>(2) Satz 2: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.</p> <p>(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 19 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.</p>	<p>(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 gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.</p> <p>(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.</p>
§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
<p>(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.</p>	<p>(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;</p>



BauNVO 1968	Aktuelle BauNVO
Fortsetzung	
<p>Darüber hinaus können sie ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

angepasst zum Satzungsbeschluss: 30.01.2026

ausgefertigt: 25.03.2026

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 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO bestimmt. Ergänzende Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplanfassungen (Teiländerungen) zur Zahl der Vollgeschosse oder zur Höhe baulicher Anlagen bleiben hiervon unberührt und gelten uneingeschränkt fort.
- 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 Vollgeschosse 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 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):
Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) sind innerhalb der in den rechtskräftigen Bebauungsplanfassungen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in den rechtskräftigen Bebauungsplanfassungen zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Diese zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassungen behalten ihre Verbindlichkeit.
- 3.2 Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO):
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit ihnen keine zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanfassungen entgegenstehen.
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit dies in den rechtskräftigen Bebauungsplanfassungen ausdrücklich festgesetzt ist.
- 3.3 Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen:
Garagen müssen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten. Dies gilt nicht für Garagen, die innerhalb der in den rechtskräftigen Bebauungsplanfassungen zeichnerisch festgesetzten Garagenflächen zulässig sind.

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 diejenigen Flächen zu beschränken, die für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks funktional erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Aufenthalts- und Terrassenflächen sowie sonstige notwendige Erschließungs- und Nutzungsflächen. Darüberhinausgehende, nicht funktional erforderliche Befestigungen oder vollständige Versiegelungen sind unzulässig.
- 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.

C Hinweise

C1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder DIN-Normen) können im Rathaus der plangebenden Gemeinde Hirschberg a.d.B., Großsachsener Str. 14 in 69493 Hirschberg a.d.B., während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Die Dienstzeiten können online abgerufen werden unter: <https://www.hirschberg-bergstrasse.de/>

C2 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

2.1 Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen,
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig, die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung (auch zur Fassadenverkleidung z.B. bei Dachgauben) sowie für Regenrinnen und -fallrohre, keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zu verwenden.

2.2 Hinweise zu Zisternen:

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung)

kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden,
- an die Kanalisation angeschlossen werden,
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn der Zu-
lauf über ein Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit
einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

C3 Altlasten

Im Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster folgende Fläche verzeichnet:
05721-000 / Ölschadensfall Müller, Uhlandstr. 17

Falls auf dem Flurstück 4841 und 4842 Eingriffe in den Boden vorgenommen werden,
ist ein Fachgutachter einzubinden, der das Vorgehen plant und diese Planung vor Be-
ginn der Maßnahme mit der Unteren Bodenschutz.- und Altlastenbehörde abstimmt.

C4 Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung
geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrock-
nung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitte-
rungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren
Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenn-
werten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur
Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN
EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C5 Denkmalschutz

5.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit der katholischen Pfarrkirche
Christkönig, Friedrich-Ebert-Straße 30, ein nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Würt-
temberg (DSchG) geschütztes Kulturdenkmal. An der Erhaltung des Kulturdenkmals be-
steht ein öffentliches Interesse. Bauliche Maßnahmen, Veränderungen des
Erscheinungsbildes sowie Eingriffe in die zugehörigen Freiflächen bedürfen gemäß § 8
DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zu-
ständigen Denkmalbehörden wird empfohlen.

5.2 Archäologische Denkmalpflege:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen, die Belange des archäologischen Kulturdenkmalschutzes betreffen. Es handelt sich um Bereiche mit archäologischen Prüffällen (u. a. römische sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsreste), deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Sollten im Bereich dieser Flächen bauliche Bodeneingriffe (z. B. Erdaushub, Leitungsgräben, Erschließungsmaßnahmen, Baustelleneinrichtungen) geplant und vorgenommen werden, können archäologische Kulturdenkmale betroffen sein. In diesem Fall besteht gemäß § 6 Satz 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) die Verpflichtung des Veranlassers, die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation der betroffenen Kulturdenkmale sicherzustellen.

Es wird empfohlen, vor Durchführung entsprechender Maßnahmen frühzeitig das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zu beteiligen und gegebenenfalls archäologische Voruntersuchungen durchführen zu lassen.

C6 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Leitungsträger, z.B. Gasniederdruckversorgungsleitungen einschließlich Hausanschlussleitungen der MVV Energie AG.

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von bestehenden Leitungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke sowie besondere Vorgaben des jeweiligen Leitungsträgers zu beachten.

Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte daher über deren genaue räumliche und Tiefenlage bei dem jeweils betroffenen Leitungsträger zu informieren, um mögliche Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten. Überbauungen und Überpflanzungen der Versorgungsleitungen sind nach den Vorgaben des jeweiligen Leitungsträgers zumeist nicht zulässig.

Anhänge: Planzeichnung mit Darstellung des Umgriffs des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hauptschwell“, 6. Änderung.

Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“



Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten

In der örtlichen Zuständigkeit des Rhein-Neckar-Kreises, Wasserrechtsamt

Wasserversorgung:

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

Grundwasserschutz:

3. Um das Versickern von Schadstoffen (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) in Tiefgaragen durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser zu vermeiden, empfehlen wir einen wasserundurchlässigen Bodenbelag zu wählen.
4. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

6. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
 - a. Entnahme von Grundwasser
 - b. Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

7. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
11. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
12. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.