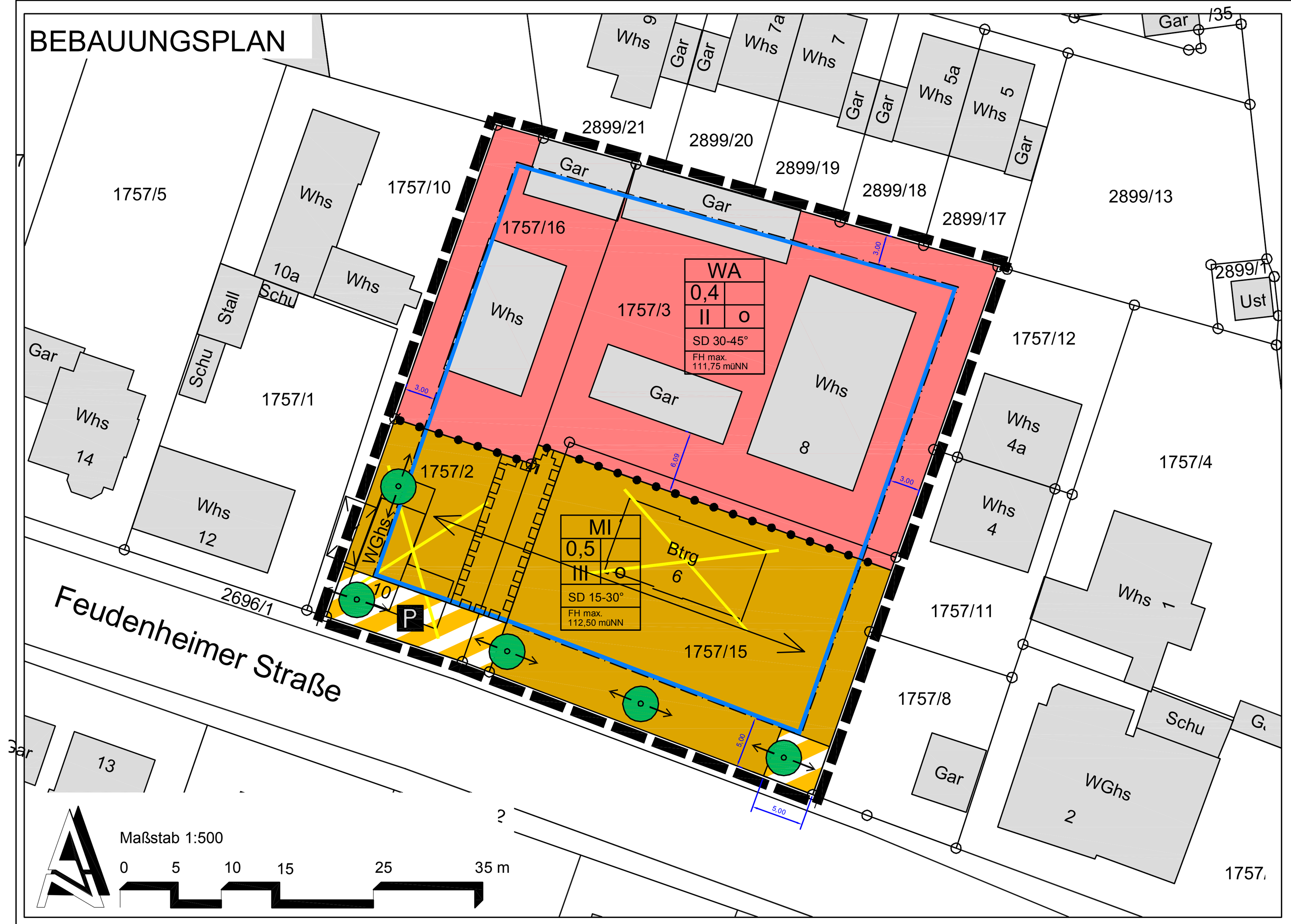

A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet	(§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

GRZ	0,4	Grundflächenzahl	(§ 16 BauNVO)
	o	offene Bauweise	
	II	maximale Anzahl der Vollgeschosse	(§§ 16,18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung: Parkplatz

5. Flächen und (Pflanz-)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Anpflanzen von Bäumen, Standort variabel

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungträgers zu belastende Fläche

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	max. Grundflächenzahl
III o	max. Anzahl der Vollgeschosse / offene Bauweise
SD 30-45°	Dachform / Dachneigung
FH max. 112,50 müNN	max. Firsthöhe

B RECHTSGRUNDLAGEN

Den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, gültigen Fassung zu Grunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) ,
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357),
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793).

L:\KEP\59305a_Ilvesheim_BPlan_Noerdl_Feudenheimer_Str\02_Projekt_Bauleitplanung\04_Lph_5_Satzung\CAD\B-Plan_Feudenheimer_2012_05_29.dwg
Erstelldatum: 5/25/2012
Plotdatum: 3/15/2013 8:57:22 Plotgröße: 841 x 594 mm

C Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO)
Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

werden nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes und sind somit in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.2 **Mischgebiet MI** (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten,

werden nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes und sind somit im Mischgebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
Im WA beträgt die GRZ 0,4.
Im MI beträgt die GRZ 0,5.
Im Einzelfall kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (WA) bzw. 0,5 (MI) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (WA) bzw. 0,7 (MI) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) bezieht und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst,
- die Überschreitung sich auf die Nebenanlagen bezieht.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässigen Höhen der Oberkanten aller Bauteile (Firsthöhe) werden auf 111,75 m ü NN (WA) bzw. 112,50 m ü NN (MI) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Alle weiteren Anlagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

3.3 Die Firstrichtung ist wie in der Planzeichnung dargestellt einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Im WA sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Im MI sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die gekennzeichneten Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.
Die in der Planzeichnung auf Grundstück 1757/2 gekennzeichnete Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Parkplatz“.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die Grundstücke 1757/15 und 1757/2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sind sämtliche internen Stellplätze und Wege auf den Grundstücken mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.

7.2 Eine Mindestbegrünung für private Grundstücke ist durch die Anlage von Bepflanzungen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s. Hinweise) sicherzustellen. Der Standort der Bepflanzungen ist variabel.

8 Hinweise

8.1 Vegetationsauswahl
Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Freianlagenplanung.

<u>Laubbäume und Sträucher für Pflanzungen:</u>

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	B 2.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Betula pubescens	Moor-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B 1.
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3.
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3.
Prunus padus	Trauben-Kirsche	B 3.
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Populus nigra	Schwarz-Pappel	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Pyrus pyraster	Wildbirne	B 2.
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1.
Rhamnus frangula	Faulbaum	GS
Rosa arvensis	Acker-Rose	KS
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa corifolia	Leder-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Salix alba	Silber-Weide	B 2.
Salix fragilis	Bruch-Weide	B 2.
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3.
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 2.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

<u>Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:</u>

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe	5-8 m
Humulus lupulus	Hopfen	
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Vitis vinifera	Wilde Weinrebe	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Größe >

B 1. = Baum 1. Ordnung (Großkroniger Baum)
B 2. = Baum 2. Ordnung (Mittelkroniger Baum)
B 3. = Baum 3. Ordnung (Kleinkroniger Baum)
GS = Großstrauch
NS = Normalstrauch
KS = Kleinstrauch

8.2 Archäologie (§ 20 DSchG)
Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

8.3 Abwasserbeseitigung
Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

8.4 Altlasten
Für den Altstandort „BP-Tankstelle, Feudenheimer Straße 6-8“ (BAK Obj.-Nr. 05579-000) sind folgende Anforderungen beim Abbruch und der Bauausführung zu beachten:
- Die vorhandenen Tankanlagen und die dazugehörigen Leitungen sind vor Beginn der Gebäudeabbrucharbeiten ordnungsgemäß zu entleeren und zu reinigen. Die Reinigung ist nach § 19 Abs. 1 WHG von einem Fachbetrieb durchzuführen.
- Die ordnungsgemäße Stilllegung ist durch einen anerkannten Sachverständigen nach § 22 der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS - in der jeweils geltenden Fassung) zu begleiten und zu bescheinigen.
Die Stilllegungsbescheinigungen sind dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Ref. 43.04, zu übersenden.
- Sämtliche Eingriffe in den Untergrund und Bodenaushubarbeiten sowie das Entfernen von Bodenplatten, Oberflächenversiegelungen und Fundamenten sind durch einen in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung fachkundigen Fachgutachter zu begleiten. Die Beauftragung des Altlastengutachters durch den Bauherrn ist der unteren Bodenschutzbehörde schriftlich nachzuweisen.
- Der Ausbau von Abscheideanlagen sowie der Ausbau von Erdtanks sind ebenfalls unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.
- Werden bei den anstehenden Abbruch- bzw. Bodenarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt bzw. geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Organoleptisch auffälliges, kontaminiertes Bodenmaterial ist unter gutachterlicher Aufsicht auszuheben und im Sinne der Abfallminimierung von sauberem Aushub zu trennen. Das separierte Material ist fachgerecht in Container zu verbringen und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischenzulagern.
- Sämtliche Aushubmassen, die nicht innerhalb des Bauorts verbleiben können, sind zwecks abfallrechtlicher Deklaration repräsentativ zu beproben und laborchemisch zu untersuchen. Details sind mit der unteren Abfallrechtsbehörde abzustimmen.
- Nach Abschluss des Gebäuderückbaus, Entfernen der Oberflächenbefestigung und den Bodenarbeiten ist eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme mit Massenbilanz und dem Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der angefallenen Abfälle durch den begleitenden Altlastengutachter zu erstellen. Sofern ein Wiedereinbau von Materialien erfolgte, sind diese zu beschreiben und die Einbaukategorien darzustellen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallrechtsbehörde des LRA Rhein-Neckar-Kreis unaufgefordert vorzulegen.

D SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 8 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer von 15° bis max. 45° Dachneigung zulässig.

3.2 Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie Garagen (mit Ausnahme der bestehenden Garagen) sind generell gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden bis zu einem Gesamtanteil von 50 % der Gesamtdachfläche zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

3.3 Als Materialien für Dacheindeckungen der Satteldächer sind zugelassen:
- Ton- oder Betonziegel in roten, braunen und grauen Farbtönen (Ziegel- und Naturrot, Rotbraun und Lehmfarbe, grau, anthrazit)
- Gründächer entsprechend Festsetzung D 3.2.

3.4 Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel-, Walm-, Schleppdach sowie zwei Dachflächenfenster pro Dachfläche zulässig. Die Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von 50 % der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Einzelgauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe wie ca. 1:1,5 und dürfen dabei eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe sowie in den Achsen der darunter liegenden Geschosse anzuordnen. Dachflächenfenster sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen.
Dachaufbauten (Gauben) müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m vom Ortgang einhalten.

3.5 Antennenanlagen bzw. Parabolspiegel-Antennen sind nur an der Dachfläche zulässig. Pro Gebäude darf nur eine Antennenanlage bzw. Parabolspiegel-Antenne angebracht werden.

§ 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Grünflächen
Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung C 7.2 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind zu entsiegeln bzw. zu begrünen, sofern dem nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

§ 6 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 2, 3, 4 und 5 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 23.02.2012
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 01.03.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 23.02.2012
	Ilvesheim, 01.03.2012 gez. Andreas Metz (Bürgermeister)	
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 01.03.2012
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 08.03.2012 bis 10.04.2012
	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom 05./06.03.2012
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 05./06.03.2012
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 24.05.2012
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 24.05.2012
	Ilvesheim, 24.05.2012 gez. Andreas Metz (Bürgermeister)	
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am 31.05.2012
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom 29.05.2012

GEMEINDE ILVESHEIM
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan "Feudenheimer Straße / Mahrgrund"

Bebauungsplan

Projekt-Nr.:	Datum:	29.05.2012
11-KEP-593/05a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Geogr. Ralf Münch
B-Plan..2012_05_29		
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
B-Plan_500_A1		
Maßstab: 1 : 500		
Plangröße: 420 x 297 mm		

MVV Energiedienstleistungen GmbH
REGIOPLAN
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@regioplan.com

MVV Energiedienstleistungen REGIOPLAN