

GEMEINDE ILVESHEIM



Bebauungsplan
Mahrgrund II, 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Mannheim, den 27.02.2026

REGIOPLAN |



MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68259 Mannheim
Projekt-Nr. 59322/59323

Projektleitung: Dr. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Ralf Münch
M.Sc. Michelle Jendretzke
Projekt-Nr.: KEP 59322/59323

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0
E-mail info@mvv-regioplan.de
Internet www.mvv-regioplan.de

REGIOPLAN | 

PRÄAMBEL

Diese 2. Änderung betrifft ausschließlich den in der Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich (Flurstücke 2884 tw., 4332 tw., 2896/6) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mahrgrund II“ (Ursprungsbebauungsplan). Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie dessen 1. Änderung bleiben unverändert bestehen.

In diesem Änderungsbebauungsplan sind Festsetzungen, die **rot** geschrieben sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan inhaltlich geändert, textlich angepasst oder neu aufgenommen worden. Alle Festsetzungen, die in regulärer Schrift erscheinen, sind aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen worden. Die für den Änderungsbebauungsplan nicht relevanten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sind nicht aufgeführt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilvesheim diesen Bebauungsplan „Mahrgrund II, 2. Änderung“, in Kraft getreten am XX.XX.2026, bestehend aus der Planzeichnung vom XX.XX.2026 und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen vom XX.XX.2026 als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich ersetzt.

Gesetzliche Grundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(siehe Nutzungsschablone)

Im Gebiet WA 2 beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,4.

A.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(siehe Nutzungsschablone)

Im Gebiet WA 2 beträgt die GFZ für bauliche Anlagen 0,8.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(Siehe Nutzungsschablone)

Im Gebiet WA 2 gilt die Traufhöhe baulicher Anlage von 6,70 m als Höchstmaß.

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebädefassade. An den Eckgrundstücken der Stichstraßen gilt jeweils der am Ende der Stichstraße angegebene Höhenpunkt. Bei den übrigen Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

A.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

A.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A.4.2 Beleuchtungseinrichtungen und Verteilerkästen sowie Rückenstützen bzw. Randeinfassungen sind zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze zulässig und auf den privaten Grundstücken zu dulden (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

A.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

A.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „Privatweg“ gekennzeichnete Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung stehen, sind zulässig.

A.8 Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.

A.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- A.9.1 Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durchzuführen:



Vorgaben zur Minderung der Folgen von Flächenversiegelung (gem. Festsetzung A.9.2, B.3.2)



Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünung (gem. Festsetzung B.1.4, B.2.4, B.3.4)

- A.9.2 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) auszustatten.

- A.9.3 Alle im Plangebiet vorhandenen, standortheimischen Gehölze und Bäume außerhalb der Baufenster mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Verlust zu ersetzen.
- A.9.4 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Fläche nicht versickerungsfähig hergestellt werden kann, dem Regenwasserkanal „Mahrgrund II“ zuzuführen.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Aufgrund von § 74 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilvesheim folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mahrgrund II, 2. Änderung“.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- B.1.1 Leuchtende, grelle, schwarze oder glatte Materialien und Anstriche sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder -einsparung dienen, sind auch reflektierende Bauteile (z. B. Verkleidung mit Solarpanels etc.) zulässig.
- B.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- B.1.3 Antennenanlagen bzw. Parabolspiegel-Antennen sind nur an der Dachfläche zulässig. Pro Gebäude darf nur eine Antennenanlage bzw. Parabolspiegel-Antenne angebracht werden.
- B.1.4 Carports sind mit mindestens zwei Rankpflanzen zu begrünen.

B.2 Dachform und -neigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- B.2.1 Es sind nur beidseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° sowie auch **Pulldächer mit einer geringeren Dachneigung als 30° sowie Walm- und Tonnendächer zulässig.**
- B.2.2 Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Wird an eine bestehende Doppelhaushälfte angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen.
- B.2.3 Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- B.2.4 Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie Garagen (mit Ausnahme der bestehenden Garagen) sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von 10 cm fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B.: Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.). In diesen Ausnahmefällen sind mind. 25% der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.

- B.2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden / Studio sind unzulässig.
- B.2.6 Die Materialwahl von Dacheindeckungen sowie von Verkleidungen von Dachgauben und deren Seitenteilen ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle Kupfer, Zink, Blei) ausgehen können.

B.3 Gestaltung der Freiflächen, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.3.1 Mindestbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke Grünflächen (Gärten) sein. Je 50 m² als Gartenfläche anzulegende Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer (Obst-) Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Ab 75 m² Gartenfläche und für jede weiteren 75 m² Gartenfläche sind zu pflanzen:

- 1 x Großstrauch
- 4 x Normalstrauch
- 6 x Kleinstrauch

Diese Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Soweit standortheimische Gehölze und Bäume vorhanden sind und im Rahmen der Festsetzungen erhalten bleiben, werden sie den Pflanzgeboten angerechnet.

- B.3.2 Der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche darf 6,00 m nicht überschreiten. Wenn es die Lage der Baugrenze nicht zulässt, sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig.

- B.3.3 Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten und dürfen nicht auf den Boden reichen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an Wohngebäude anschließen.

Einfriedungen an öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Geschlossene Mauern, Gabionen, Sichtschutzelemente und blickdichte Zäune sind unzulässig.

- B.3.4 **Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind standorttypische Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorzugsweise Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden.**

B.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

B.4.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich wie folgt:

- a) bei einer Wohnfläche über 40 m² oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung = 1,3 Stellplätze
- b) bei einer Wohnfläche über 60 m² oder einer Drei-Zimmer-Wohnung = 1,6 Stellplätze
- c) bei einer Wohnfläche über 80 m² oder einer Vier-Zimmer-Wohnung = 1,8 Stellplätze
- d) bei einer Wohnfläche über 100 m² oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung = 2,0 Stellplätze

Die Summe der Stellplatzzahlen ist bei $\geq 0,5$ aufzurunden.

B.4.2 Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

C Hinweise

C.1 Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach **§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** gewährleisten (Schütthöhe 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß **§ 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** sowie den Vorgaben des **Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)** zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu unterrichten. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt abzustimmen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

C.2 Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).

Es handelt sich bei dem Areal „Mahrgrund II“ um ein in der Vor- und Frühgeschichte intensiv besiedeltes Gebiet: Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich Befunde im betroffenen Areal befinden. Vor jeglichen Bodeneingriffen sollen Sondagen die Befundlage abklären. Gegebenenfalls müssen Ausgrabungsarbeiten vor den Baumaßnahmen stattfinden, die je nach Befundlage eine längere Zeit in Anspruch nehmen. Die Kostentragungspflicht liegt in diesem Fall bei den Veranlassern.

Mindestens 14 Tage vor geplanten Bodeneingriffen sind die Abteilung Archäologie der Reiss-Engelhorn-Museen in Mannheim sowie das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen, um das weitere Vorgehen abzuklären.

C.3 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser in geeigneten Anlagen (z. B. Zisternen mit Überlauf) zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

C.4 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.

C.5 Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarte in einem Bereich, der bei einem seltenen, extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt werden kann. Grundstückseigentümer haben sich selbst und auf eigene Kosten gegen Hochwassergefahren zu schützen.

D Pflanzlisten

Die Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standorttypische Arten zusammengestellt wurden. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung.

I. Hausgärten

(Bäume 3xv, mD.B. STU 18-20

Sträucher 2xv, 60-100)

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	B 1.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	R. Hartriegel	GS
Corlyus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1.
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B 1.
Juglans regia	Walnuss	B 2.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Malus sylvestris	Holz-Apfel	B 3.
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2.
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus pyraister	Wildbirne	B 2.
Pyrus communis	Haus-Birne	B 2.
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1.
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	GS
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS
Rosa arvensis	Wald-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus domestica	Speierling	B 2.
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2.
Taxus baccata	Gemeine Eibe	GS
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1.

Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1.
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	B 1.
Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1.

II. Kletterpflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Clematis vitalba	Gew. Waldrebe	5-8 m
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Parthenocissus quinq.	Wilder-Wein	5-7 m
P. tricuspidata 'Veitchii'	Mauer-Wein	7-10 m
Vitis vinifera ssp. sylvestris	Wilde Weinrebe	3-10 m

B1 – B3 = Baum 1.-3. Ordnung

GS = Großstrauch

NS = Normalstrauch

KS = Kleinstrauch

Ausfertigungsvermerk:

Die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen stimmt mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Ilvesheim vom XX.XX.XXXX überein.

Ilvesheim, den XX.XX.XX

gez. Thorsten Walther
(Bürgermeister)