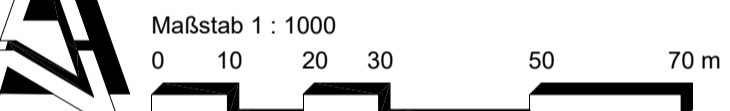


B-Plan "Mahrgrund II", 2. Änderung



Teilbereich 1

Teilbereich 2



Nutzungsschablone:

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	WE	TH
WA 1	△ E, △ EB	0,3	0,8	2	4,75
WA 2	△ EB, △ DH, △ B, △ H	0,4	0,8	2	6,70
WA 3	△ EB, △ DH, △ D	0,45	0,9	2	6,70
WA 4	△ EB	0,45	0,9	6	6,70
WA 5	△ E	0,35	0,8	-	-
WA 6	△ E	0,4	0,8	2	6,70
WA 7	△ E	0,4	1,2	-	-

Gesetzliche Grundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. 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 (PlanZV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. 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)** i.d.F. vom 10.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. S. 25).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 121).

Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstwert
 - 12** Geschossflächenzahl als Höchstwert
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Privatweg
- Grünflächen**
- private Grünfläche

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

Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung des Baugebiets durchzuführen:

- E** Vorgaben zur Minderung der Folgen von Flächenversiegelung (gem. Festsetzung A 9.2, B 3.2)
- F** Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünung (gem. Festsetzung B 1.4, B 2.4, B 3.4)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 2. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mahrgrund II"
- vorhandene Gebäude Erhaltung / Abbruch

Planzeichen nachrichtlich übernehmen

- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie Terrassen**
- Flächen für Stellplätze/Carports/Garagen
 - Flächen für Nebenanlagen
 - Flächen für Terrassen

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Parkplatz
 - Fuß-/Radweg

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

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

Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung des Baugebiets durchzuführen:

- A** Sicherung und Aufwertung der bestehenden Feldgehölze
- B** Sicherung der bestehenden strukturreichen Hausgärten
- C** Ortsrandeingerüstung durch Anpflanzen, Pflege und Entwicklung standortgerechter Hecken
- D** Grünkorridor zur Durchgrünung als Durchleitungskorridor, zum Klimaausgleich, als Wegebeziehung und für die Wohnumfelderholung
- G** Biotopneuanlagen:
 - Feldgehölze und Hecken
 - Baumpflanzungen
 - Streuobstwiesen
 - extensive Wiesen
 - Versickerungsmulde und Teich mit Schilfgürtel
 - Versickerungsgräben und Feuchtbereich
- H** Externe Maßnahmen für die Anlage einer Obstbaumreihe

Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität

Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

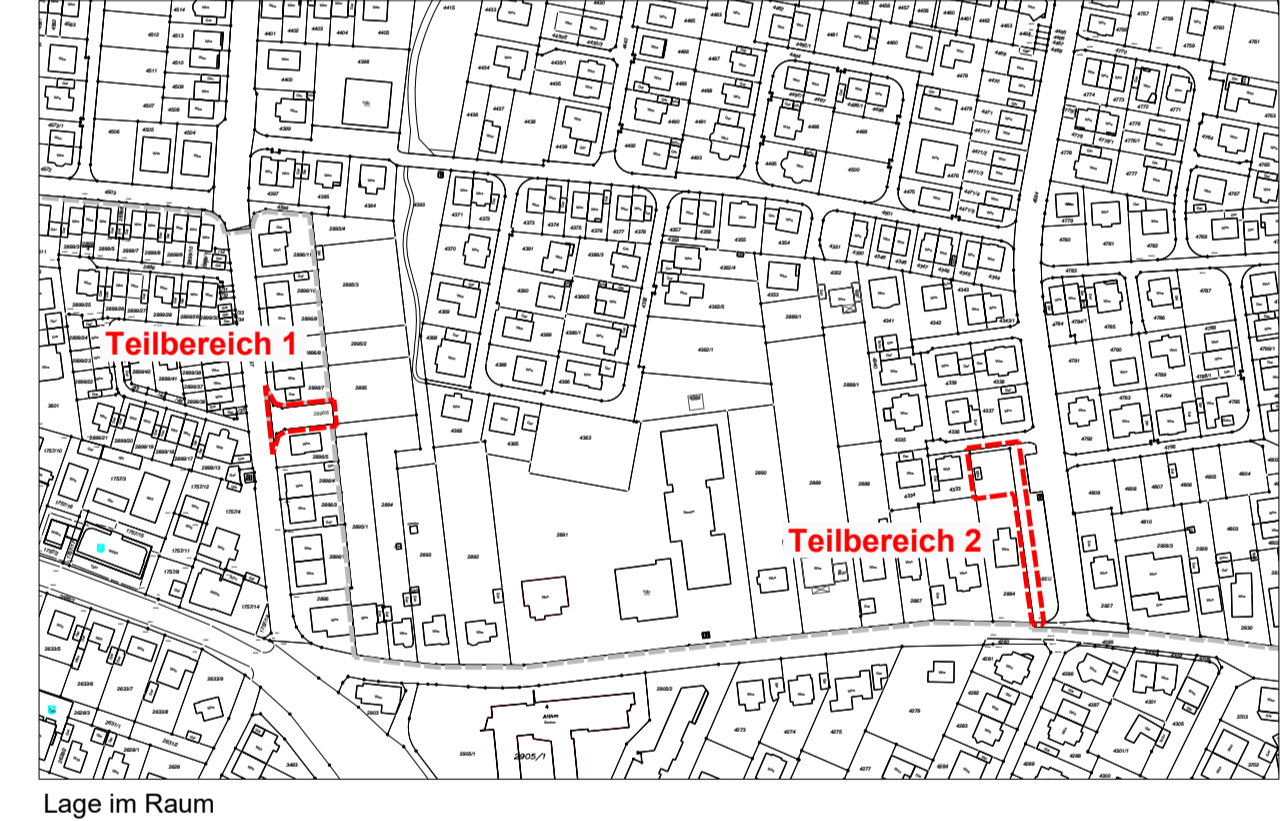
- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.	am _____
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.	am _____
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht.	am _____
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom _____ bis _____
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom _____
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 _____
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen.	am _____
Ausfertigung	Hiermit werden der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) und die örtlichen Bauvorschriften ausfertigt.	
	Ilvesheim, _____	
	gez. Thorsten Walther (Bürgermeister)	
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	am _____
	Ilvesheim, _____	
	gez. Thorsten Walther (Bürgermeister)	

Planbearbeitung: REGIOPLAN | MVV RegioPlan GmbH, Besselstraße 14 b, 68219 Mannheim, Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0, Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99, E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr. Alexander Kuhn, Planverfasser





GEMEINDE ILVESHEIM

RHEIN-NECKAR-KREIS

Bebauungsplan "Mahrgrund II" - 2. Änderung

Bebauungsplan Entwurf vom 27.02.2026 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-11
Projekt-Nr.: 593/23a	Datum: 27.02.2026	
Plan-Nr.: 260227_B-Plan	Geprüft: Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Layout:	Projektbearbeiter: M.Sc. Michelle Jendretzke	
B-Plan_Änd_PZ	Dipl.-Geogr. Ralf Münch	
Maßstab: 1 : 1.000	Projektzeichner: Horst Schulzki	
Plangröße: 765 x 580 mm	MVV RegioPlan GmbH, Besselstraße 14b, 68219 Mannheim, Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0, Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99, E-mail: info@mvv-regioplan.de	