## 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)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F vom 29.07.2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. | 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 168)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 10.03.2010 (Gbl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i.d.F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 96 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026, Nr. 20)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** i.d.F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026, Nr. 124)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** i.d.F. vom 09.07.2021 (BGBl. S. 2598, 2716)
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** i.d.F. vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247)

## Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen

$GH_{max}$ 104,60 — maximale Gebäudehöhe 104,60 müNHN

$GH_{min}$ 103,60 — Mindesthöhe der Gebäude 103,60 müNHN

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

**5 . Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) mit Leitungsrechten ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Höchstspannungsleitung (oberirdisch) der Amprion GmbH, mit Schutzstreifen (S1)

Mast mit Sicherheitsabstand der Amprion GmbH

Höchstspannungsleitung (oberirdisch) der TransnetBW GmbH, mit dinglichem Schutzstreifen (S2) und Leitungsrecht

Technischer Schutzstreifen (S3) der Höchstspannungsleitung der TransnetBW GmbH

Hochspannungsleitung (oberirdisch) der Netze BW GmbH, mit Schutzstreifen (S4) und Leitungsrecht

Mast mit Sicherheitsabstand der Netze BW GmbH (siehe Hinweis D.11)

Gasleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen 2,0 m

**6. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Richtungssektoren der Geräuschkontingentierung (s. Textliche Festsetzung A.9.3)

Referenzpunkt (UTM-Koordinaten X: 467373,62, Y: 5480926,57)

TF Nord / TF Süd — Teilflächen der Geräuschkontingentierung

Lärmschutzwand

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan "Nahversorgung Nord"

St/Ga/Na — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Anbauverbotszone (nach § 22 StrG BW)

Sichtdreieck (siehe Textliche Festsetzung A.5)

**8. Planunterlage**

Wha 42 — bestehende Gebäude

bestehende Flurgrenze

28,36 müNHN — Höhenangabe in müNHN

**9. Nutzungsschablone**

| GE | |
|---|---|
| 0,6 | a |
| $GH_{max}$ = 104,60 müNHN | |
| $GH_{min}$ = 103,60 müNHN | |

Art der baulichen Nutzung
GRZ / Bauweise
max. Gebäudehöhe
Mindesthöhe Gebäude

## Aufstellungsverfahren

| | | |
|---|---|---|
| **Öffentliche Auslegung des Entwurfes** (§ 3 (1) BauGB) | Die Auslegung des Entwurfs der ersten Änderung des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht | am 09.10.2025 |
| | Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit | vom 13.10.2025 bis 12.11.2025 |
| **Beteiligung der Behörden** (§ 4 (1) BauGB) | Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben | vom 13.10.2025 |
| **Öffentliche Auslegung des Entwurfes** (§ 3 (2) BauGB) | Dem Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans (Neufassung) und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentlichen Auslegung beschlossen | am 08.01.2026 |
| | Die Auslegung des Entwurfs der ersten Änderung des Bebauungsplans (Neufassung) **und** des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht | am 15.01.2026 |
| | Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit | vom 19.01.2026 bis 18.02.2026 |
| **Beteiligung der Behörden** (§ 4 (2) BauGB) | Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben | vom 19.01.2026 |
| **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 26.03.2026 |
| | Die erste Änderung des Bebauungsplans (Neufassung) und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen | am 26.03.2026 |
| **Ausfertigung** | Hiermit werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan (bestehend aus Planzeichnung vom 12.03.2026, textliche Festsetzungen vom 12.03.2026 und Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.09.2025) sowie die örtlichen Bauvorschriften vom 12.03.2026 ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom 26.03.2026 übereinstimmt.<br>Ilvesheim, __.__.____<br>gez. Thorsten Walther (Bürgermeister) | |
| **Inkrafttreten** (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO) | Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht<br>Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.<br>Ilvesheim, __.__.____<br>gez. Thorsten Walther (Bürgermeister) | am __.__.____ |

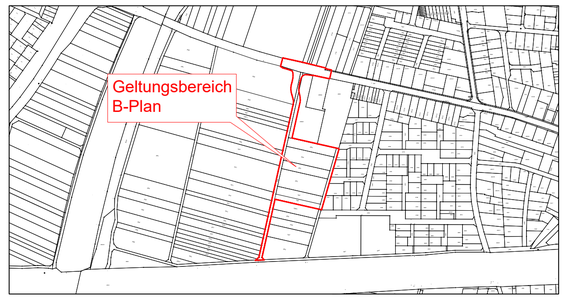
**Planbearbeitung**


REGIOPLAN | MVV

**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


Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Plan 1: Lageplan, Plan 2: Bauzeichnungen und Plan 3: Projektbeschreibung, jeweils vom 29.09.2025, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.
Zu diesem Bebauungsplan bestehen ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB und ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.




Lage im Raum

# GEMEINDE ILVESHEIM

Rhein-Neckar-Kreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung - Neufassung"

| Bebauungsplan Satzung 12.03.2026 bestehend aus: | Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen | Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-25 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Projekt-Nr.: | Datum: | 12.03.2026 |
| **KEP 572/09** | Geprüft: | Dr.-Ing. Alexander Kuhn |
| Plan-Nr.: | Projektbearbeiter: | Dipl.-Geogr. Ralf Münch |
| **260312_B-Plan...** | | |
| Layout: | Projektzeichner: | Horst Schulzki |
| **B-Plan_1000** | | |
| Maßstab: | | |
| **1 : 1.000** | | |
| Plangröße: | | |
| **765 x 594 mm** | | |


**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

REGIOPLAN | MVV


C:\Users\h.schulzki\OneDrive - MVV Regioplan GmbH\ETS-KEP\572\09_Götz_Ilvesh_Engelwasser\40_CAD_GIS\260407_B-Plan_Engelwasser_1te_Änd.dwg
Erstellt am: 4/10/2026 7:26:22 Plotdatum: 4/10/2026 7:26:22 Plotgröße: 765 x 594mm