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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **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 1 des Gesetzes vom18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 121)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i.d.F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)
- **Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG)** i.d.F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
- **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 von 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

Whs / 42 — bestehende Gebäude

bestehende Flurgrenze

98,36 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

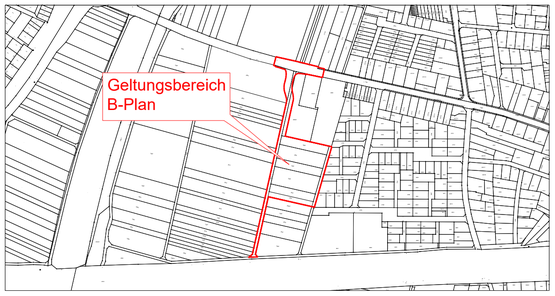
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (1) BauGB)	Die Auslegung des Entwurfs der ersten Änderung des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 09.10.2025
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 13.10.2025 bis 12.11.2025
Beteiligung 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 Bebauungsplanes und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentlichen Auslegung beschlossen	am __.__.____
	Die Auslegung des Entwurfs der ersten Änderung des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften 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 __.__.____
	Dir erste Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am __.__.____
Ausfertigung	Hiermit werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan (bestehend aus Planzeichnung vom __.__.____, textliche Festsetzungen vom __.__.____ und Vorhaben- und Erschließungsplan vom __.__.____ bzw. __.__.____) sowie die örtlichen Bauvorschriften vom __.__.____ ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom __.__.____ übereinstimmt.	
	Ilvesheim, __.__.____	
	gez. Thorsten Walther (Bürgermeister)	
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am __.__.____
	Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	
	Ilvesheim, __.__.____	
	gez. Thorsten Walther (Bürgermeister)	

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



Lage im Raum

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

GEMEINDE ILVESHEIM

Rhein-Neckar-Kreis

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

Bebauungsplan	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-25
Entwurf 15.12.2025 bestehend aus:		

Projekt-Nr.:	Datum:	15.12.2025
KEP 572/09	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	
251215_B-Plan...		Dipl.-Geogr. Ralf Münch
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.goepfert\OneDrive - MVV Regioplan GmbH\ETS-KEP\572\09_Götz_Ilvesh_Engelwasser\40_CAD_GIS\251215_B-Plan_Engelwasser_1te_Änd.dwg
Erstellt am: 15.12.2025 11:22:14 Plotgröße: 765 x 594mm