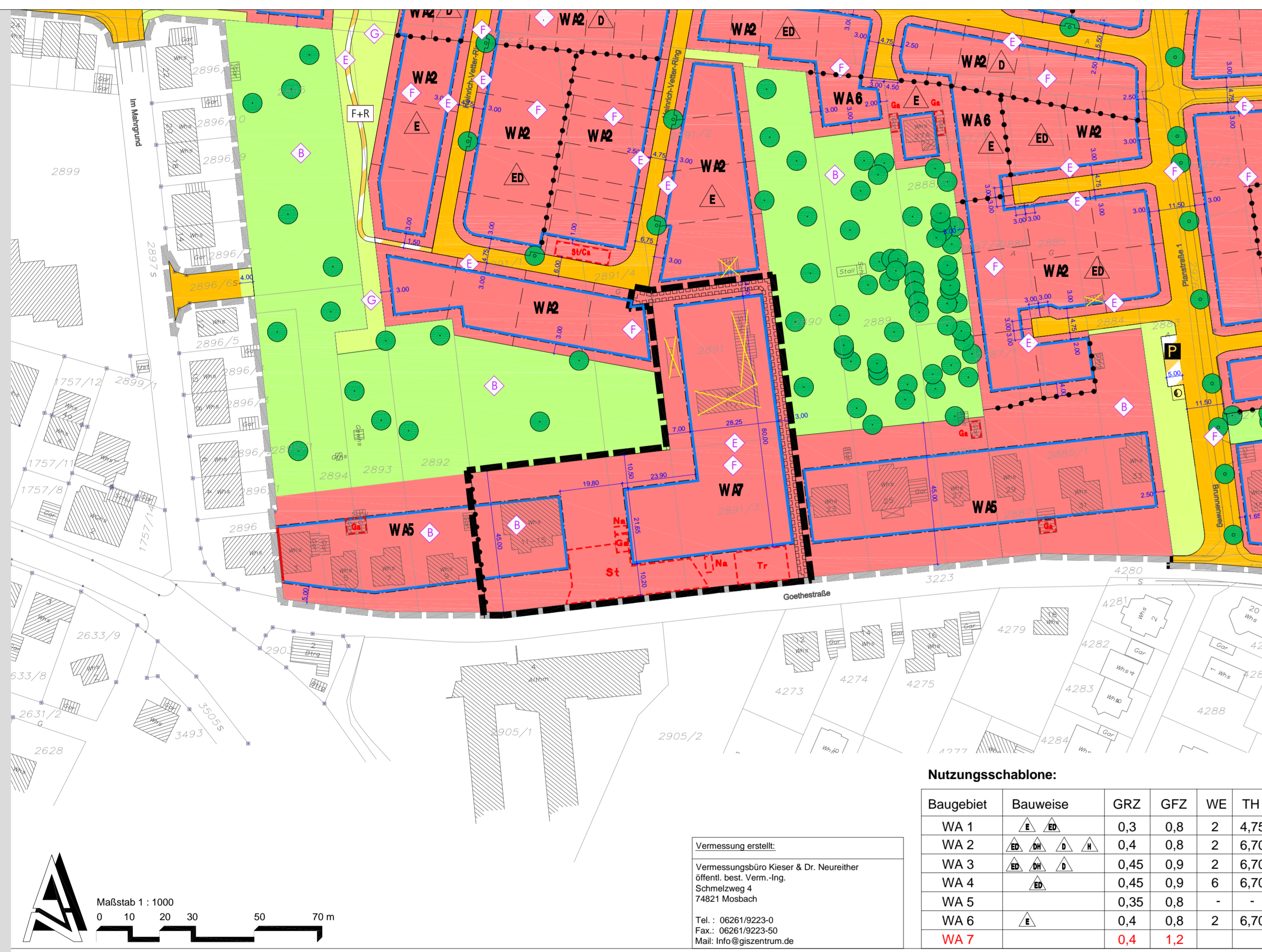


B-Plan "Mahrgrund II", 1. Änderung



A PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtliche Rahmenbedingungen
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30. Juli 2011.
- **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 22. Juli 2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2008 (GBl. 2008 S. 343) vom 22.10.2008.
- **Planzeichenerklärung (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

- Hinweis:** Die Änderungen im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung sind in rot dargestellt. Für den B-Plan "Mahrgrund II", 1. Änderung" nicht relevante Festsetzungen sind nicht aufgeführt. Die Nummerierung entstammt dem Bebauungsplan "Mahrgrund II".
- A 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet z.B. Planzeichentyp 7; s. Nutzungsschablone
Ausgeschlossen werden alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - A 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)**
z.B.: 0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert
z.B.: 12 Geschossflächenzahl als Höchstwert
 - A 3.0 Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**
Baugrenze
 - A 4.0 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie Terrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nicht überbaubare Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung, und fernmeldeelektrische Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - A 4.1.1** Flächen für Stellplätze/Carports/Garagen
 - A 4.1.2** Flächen für Nebenanlagen
 - A 4.1.3** Flächen für Terrassen

- A 4.2** Beleuchtungseinrichtungen und Vertikalstützen sowie Rückenstützen bzw. Ränderfassungen sind zwischen Straßeneckenfläche und Baugrenze zulässig und auf den privaten Grundstücken zu dulden (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- A 4.4** Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der dafür vorgesehenen Fläche zulässig, sofern sie nicht überbaut sind.
- A 6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
private Grünfläche - Zweckbestimmung: private Gärten, Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung stehen, sind zulässig.
- A 11.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsbauschutz gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung des Baugebietes durchzuführen:
 - A 12.0 Sicherung der bestehenden strukturellen Hausgärten (gem. Festsetzung A 8.1)**
 - A 13.1** Vorgaben zur Minderung der Folgen von Flächenversiegelung (gem. Festsetzung B 3.2, B 3.3)
 - A 13.2** Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünung (gem. Festsetzung B 1.4, B 2.6, B 3.1).
 - A 12.0 Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Alle im Plangebiet vorhandenen, standortheimischen Gehölze und Bäume außerhalb der Baufenster mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm (gemessen in 1m Höhe) sind zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.
 - A 13.0 Sonstige Pflanzzeichen**
 - A 13.1** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - A 13.2** mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
 - A 13.3** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
 - A 13.4** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mahrgrund II"
 - A 13.5** vorgeschlagene Grundstücksunterteilung
 - A 13.6** vorhandene Gebäude Erhaltung / Abruch

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	WE	TH
WA 1	1	0,3	0,8	2	4,75
WA 2	2	0,4	0,8	2	6,70
WA 3	3	0,45	0,9	2	6,70
WA 4	4	0,45	0,9	6	6,70
WA 5	5	0,35	0,8	-	-
WA 6	6	0,4	0,8	2	6,70
WA 7	7	0,4	1,2	-	-

Vermessung erstellt:
Vermessungsbüro Kessler & Dr. Neudorfer
Meyer, Prof. Dr. rer. oec. Ing.
Schnitzler
74211 Metzingen
Tel.: 06281/9223-0
Fax: 06281/9223-40
Mail: info@regio-plan.de

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

- (LBO v. 08.08.1995 (GBl. 195, Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. 04, Nr. 17, S. 884 und 895))
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ilvesheim "Mahrgrund II" - 1. Änderung identisch.
- B 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)**
 - B 1.1** Leuchtende, glatte, schwarze oder glatte Materialien und Anstriche sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder -ersparnis dienen, sind auch reflektierende Bauteile (z.B. Verkleidung mit Solarpanels etc.) zulässig.
 - B 1.2** Werbeanlagen sind nur an der Straße 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 2.0 Dachform und -neigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)**
 - B 2.1** Es sind nur beidseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig; sowie auch:
 - B 2.2** Ausnahmsweise sind auch Pultdächer mit einer geringeren Dachneigung als 30° sowie Walm- und Tomendächer zulässig.
 - B 2.3** Bei Hausgruppen ist eine Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.
 - B 2.4** Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Wird an eine bestehende Doppelhaushälfte angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen.
 - B 2.5** Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
 - B 2.6** Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie Garagen (mit Ausnahme der bestehenden Garagen) sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstrataufbauhöhe von 10 cm fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn dies 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 2.7** Dachaufbauten und Dacherschritte dürfen insgesamt 50% die Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Umgang mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden / Studio sind unzulässig.
 - B 2.8** Die Materialwahl von Dachendeckungen sowie von Verkleidungen von Dachgauben und deren Seitenanteilen ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch ungeschützte Metalle Kupfer, Zink, Blei) ausgehen können.
 - B 3.0 Gestaltung der Freiflächen, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)**
 - B 3.1** Mindestbegrünung: Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen (Gärten) sein.
Je 50 m² als Gartenfläche zuzurechnende 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 mindestens zu pflanzen:
 - 1 x Großstrauch
 - 4 x Normalstrauch
 - 6 x KleinstrauchDiese 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 Pflanzgebieten angerechnet.
 - B 3.2** Oberflächeneinfriedigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengitterplatten, wasserdurchlässige Plaster) auszuführen.
 - B 3.3** Der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche darf 6,0 m nicht überschreiten. Wenn es die Lage der Baugrenze nicht zulässt oder in der Planzeichnung eine andere Regelung getroffen wird, sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig.
 - B 3.4** Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,10 m über Straßenhöhe nicht überschreiten und dürfen nicht auf den Boden rücken. Ausgenommen sind Einfriedigungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an Wohngebäude anschließen.
 - B 4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)**
 - B 4.1** Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen ergibt sich wie folgt:
 - a) bei einer Wohnfläche von mehr als 40 m² oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung = 1,3 Stellplätze
 - b) bei einer Wohnfläche von mehr als 60 m² oder einer Drei-Zimmer-Wohnung = 1,6 Stellplätze
 - c) bei einer Wohnfläche von mehr als 80 m² oder einer Vier-Zimmer-Wohnung = 1,8 Stellplätze
 - d) bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m² oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung = 2,0 StellplätzeDie Summe der Stellplatzzahlen ist bei $\geq 0,5$ aufzurunden.
Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohnfläche gehört.

C HINWEISE

- C 1.0 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 nutzbarer Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Als Lager sind Meilen vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schichttiefe 2,0 m, Schutz vor Verwässerung 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 erdfeindliche Materialien bzw. verunreinigtes Ausbaumaterial angetroffen, so ist dieses Material vor unbelasteten Aushub zu trennen und gemäß § 7 BodSchG getrennt zu entsorgen.
Baden-Württemberg § 4 Abs. 1, 10 und 11 KrV-ABG zu verfahren.
Das Bürgermeisterei und das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtamt, 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, Wasserrechtamt, abzustimmen.
Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- C 2.0 Bodenfunde**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).
- C 3.0 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 4.0 Nutzungsschablone**
WA 7 Planzeichentyp
0,4 Grundflächenzahl GRZ / Geschosflächenzahl GFZ

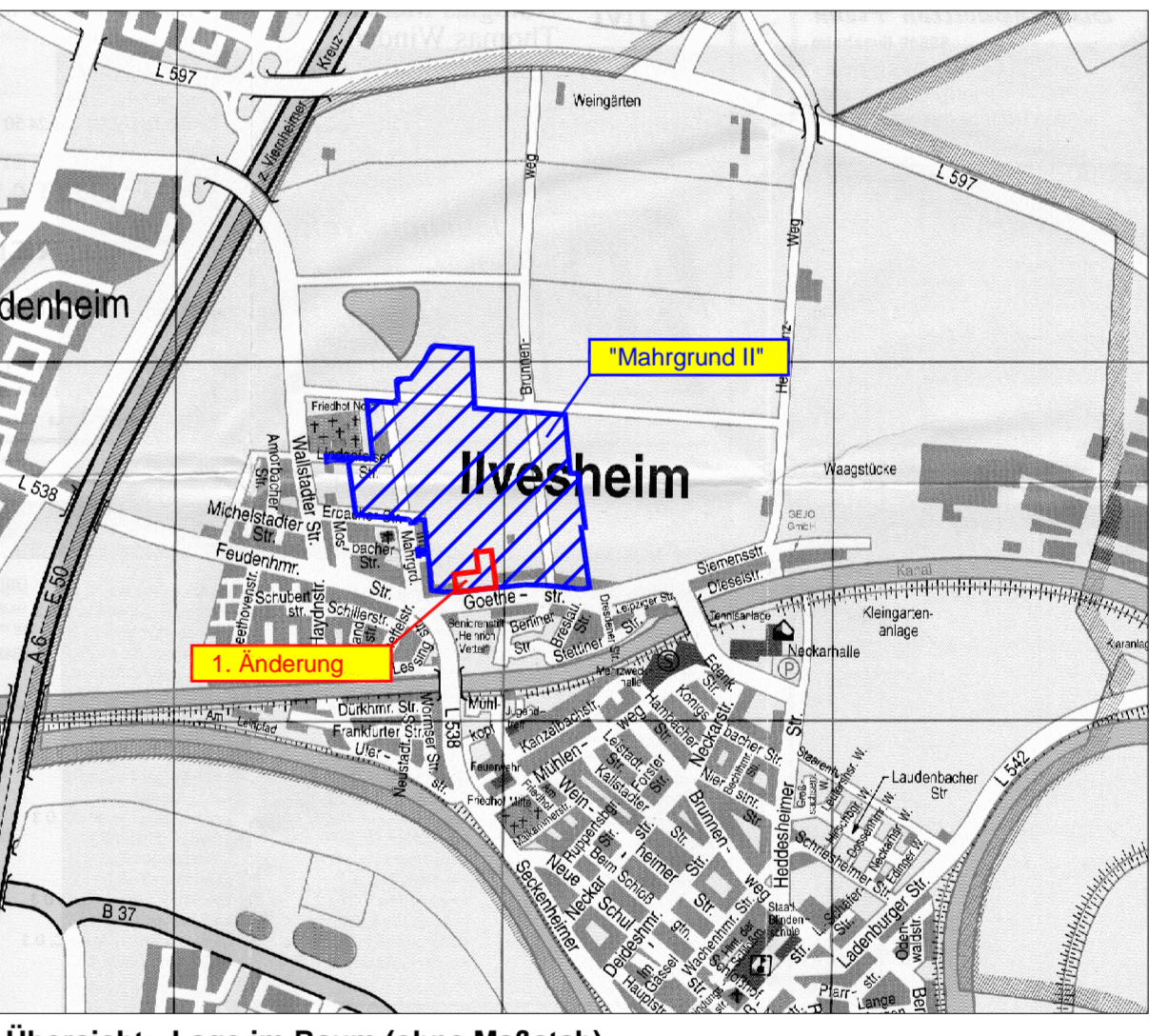
D Pflanzenlisten

Wissenschaftlicher Pflanzenname	Deutscher Pflanzenname	Größe
Liste 1: Hausgärten (Bäume: 3xv, m.D.B. STU 18-20 Sträucher: 2xv, 60-100)		
Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2.
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	B 1.
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2.
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	GS
<i>Cornus sanguinea</i>	R. Hainthorn	GS
<i>Cornus avellana</i>	Hesel	GS
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	GS
<i>Euonymus europaeus</i>	Flatterhölchen	GS
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1.
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	B 1.
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	B 2.
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	GS
<i>Malus sibirica</i>	Hals-Äpfelbaum	B 3.
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	NS
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2.
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	GS
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	NS
<i>Pyrus pyramidalis</i>	Wildbirne	B 2.
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 1.
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1.
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1.
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	GS
<i>Ribes uva-ursina</i>	Stachelbeere	KS
<i>Rosa canina</i>	Wild-Rose	KS
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	KS
<i>Salic caprea</i>	Sil-Weide	GS
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	GS
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	B 2.
<i>Sorbus torminalis</i>	Eibische	B 2.
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	B 1.
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	B 1.
<i>Ulmus campestris</i>	Feld-Ulme	B 1.
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	B 1.
Kletterpflanzen:		
<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe	5-8 m
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wild-Geißblatt	1-3 m
<i>Parthenocissus quinifolia</i>	Wilder-Wein	5-7 m
<i>P. tricuspidata</i> "Veitchii"	Mauer-Wein	7-10 m
<i>Vitis vulpina</i> ssp. <i>silvestris</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m

Diese Pflanzenliste und die weiteren Pflanzenlisten im Anhang des GOP sind als Vorschlag zu verstehen und sind im Zuge der Ausführungsplanung standortbezogen zu konkretisieren.
B1 - B3 = Baum 1., 3. Ordnung
GS = Großstrauch
NS = Normalstrauch
KS = Kleinstrauch

E Verfahrensvermerk Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften:

Aufstellungsbeschluss	am: ..
Die Gemeinde hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen	(§ 1 Abs. 3 BauGB)
Bekanntmachung	am: ..
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgegeben	(§ 2 Abs. 1 BauGB)
Bürgerbeteiligung	von: .. bis ..
Die Gemeinde hat die Bürger, die von der Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und Möglichkeiten zur Erörterung gegeben	(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	von: .. bis ..
Die Gemeinde hat die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, beteiligt und für deren Stellungnahme eine Frist von einem Monat gesetzt	(§ 4 Abs. 2 BauGB)
Öffentliche Auslegung zur förmlichen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	von: .. bis ..
Die vom Gemeinderat beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Örtlichen Bauvorschriften wurden inklusive der schriftlichen Begründung für einen Monat ausgestellt. Die Auslegung wurde fristgerecht ortsüblich bekanntgegeben	(§ 3 Abs. 2 BauGB)
Satzung	am: ..
Die Gemeinde beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung und die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung	(§ 10 BauGB)
Inkrafttreten	am: ..
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Örtlichen Bauvorschriften werden ortsüblich bekanntgemacht und ist rechtsverbindlich in Kraft getreten	(§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bürgermeister der Gemeinde Ilvesheim:	Der Planverfasser:
(Metz)	(Dr. Ing. Alexander Kühn)



Übersicht: Lage im Raum (ohne Maßstab)

GEMEINDE ILVESHEIM

RHEIN-NECKAR-KREIS

Bebauungsplan "Mahrgrund II" - 1. Änderung

Bebauungsplan Entwurf
Fassung 01. Februar 2013

Projekt-Nr.:	Datum:	01.02.2013
ETS 950/01a	Gesicht:	Dr. Ing. Alexander Kühn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl. Ing. (FH) Lena Fotin
2013_02_01_B-P.		
Layout:	Projektleiter:	Horst Schutski

B-Plan_Abd_1te
Maßstab:
1 : 1.000

Phangröße:
1025 x 594 mm

MVV Enamic Regioplan GmbH
Besenstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 6 76 75 - 0
Fax: 06 21 / 6 76 75 - 99
E-Mail: info@regioplan.com