



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nahversorgung Nord“ gelten fort und bleiben unverändert gültig.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten für den Geltungsbereich folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> zulässig.

Neben den Verkaufsflächen sind dem Betrieb zugehörige Sozialräume, Sanitärräume, Lager- und Kühlräume sowie dem Betrieb dienende Nebenanlagen wie Laderampe, Vordächer sowie Einkaufswagenboxen zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

##### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

##### 1.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 19 BauNVO)

Die Grundfläche des Einzelhandelsbetriebes darf eine Fläche von 1.900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Diese mit GRF<sub>H</sub> festgelegte überbaubare Fläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen GRF<sub>N</sub> wie

1. Stellplätzen und Fahrgassen
2. Überdachungen und Laderampen
3. sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
4. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 3.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Stellflächen für PKW sind wasserdurchlässig anzulegen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm, Rasenschotter etc.).

Zum Schutz der Anwohner (Lärmbelästigung) sind die sonstigen erforderlichen Verkehrsflächen zu asphaltieren.

##### 1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

###### 1.10.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung zugunsten der Amprion GmbH.

Die vom Mastmittelpunkt mit einem Radius von 10,00 m ausgewiesenen Schutzbereiche sind von jeglichen Baulichkeiten und Lagerungen freizuhalten (Mindestabstand). Die Masten sind mit Doppelleitplanken gegen Beschädigungen durch mögliches Anfahren zu schützen.

In den Schutzstreifen außerhalb der Mastfreiräume sind Bauwerke bis zu einer Maximalhöhe von

Zone 1: 109,0 m ü.NN

Zone 2: 102,2 m ü.NN

zulässig.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

## Verfahrensvermerke

<b>Aufstellung</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 18.02.2016
	Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht	am 25.02.2016
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfs</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans wurde zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen	am 06.04.2017
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 13.04.2017
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 24.04.2017 bis 26.05.2017
<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 26.04.2017
<b>Satzung</b> (§ 10 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am _____
	Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen	am _____
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am _____
	Damit sind der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
	Ilvesheim, ____ 2017	
<b>Ausfertigung</b>	Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom _____ wird hiermit ausfertigt.	
	Ilvesheim, ____ 2017	

gez. Andreas Metz  
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht  
(§ 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO) Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. S. 1).

**Planbearbeitung**

**MVV Regioplan GmbH**  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99  
E-mail: info@mvv-regioplan.de



Lage im Raum

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gem. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

**SO** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 BauNVO)

- I** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- GRF<sub>H</sub>** maximale Grundfläche für Hauptanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- VKF** Verkaufsfläche
- TH max.** maximale Traufhöhe über NN
- FH max.** maximale Firsthöhe über NN
- OK max.** maximale Gebäudehöhe über NN
- ↔** Firstrichtung

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a** abweichende Bauweise

### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** private Grünfläche

### 5. Anpflanzungen, sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6. Sonstige Planzeichen

- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Ⓐ** Leitungsrecht zu Gunsten der Amprion GmbH
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ◁ ▷** Objektbezogener Schallschutz, Lärmpegelbereich II (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.8.1)
- Lärm- und Sichtschutzwand
- ◆** Oberirdische Freileitung
- Mast 228  
20 Schutzbereich zu Maststandort

### 7. Zeichnerische Hinweise

**■** Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Nord"



**GEMEINDE  
ILVESHEIM**  
Rhein-Neckar-Kreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgung Nord/1. Änderung

**Bebauungsplan**  
Fassung vom 9. Juni 2017

Projekt-Nr.:	Datum:	09.06.2017
KEP 593/11a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Geogr. Ralf Münch
170609_B-Plan		
Layout:	Projektzeichner:	Heike Göpfert
<b>B-Plan_500</b>		
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	
<b>1 : 500</b>		
Plangröße:		
<b>765 x 840 mm</b>		

