



# GEMEINDE ILVESHEIM

Rhein-Neckar-Kreis

## Bebauungsplan Mahrgrund / Teiländerung "Bereich Ludwigshof"

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

<b>Bebauungsplan</b> Satzung 12.02.2024 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-C) Seiten 1-12 und örtliche Bauvorschriften
Projekt-Nr.:	Datum:	12.02.2024	
KEP-593/20a	Geprüft:	.	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. Ing. Alexander Kuhn Geogr. M.A. Walter Rhiem	
240212_B-Plan_L			
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:			

**MVV Regioplan**

Projektleitung: Dr. Alexander Kuhn  
Projektbearbeitung: Geogr. M.A. Walter Rhiem  
Dipl.-Geogr. Ralf Münch  
Projekt-Nr.: KEP 593/20

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0  
Email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet [www.mvv-regioplan.de](http://www.mvv-regioplan.de)

**MVV Regioplan**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S.229, 231), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilvesheim diesen Bebauungsplan „Mahrgrund, Teiländerung ‚Bereich Ludwigshof““, in Kraft getreten am 21.03.2024, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

#### Gesetzliche Grundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung 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 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

**Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S.229, 231).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S.2240).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ersetzen diese Festsetzungen die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sind zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden aufgrund der geringen Flächengröße des Gebietes nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes und sind somit in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

#### A.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Allgemein zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 bis Nr. 5 genannten Nutzungen.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 bis Nr. 8 allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes,

werden nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes und sind somit im Mischgebiet nicht zulässig.

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

### **A.2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)**

Im WA beträgt die GRZ 0,4.

Im MI beträgt die GRZ 0,6.

Im Einzelfall kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (WA) bzw. 0,8 (MI) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (z. B. Balkon, Loggia, Terrasse) bezieht und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst.

Die genannte Überschreitung ist zulässig, wenn sie sich auf die Nebenanlagen bezieht.

### **A.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

### **A.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässigen Höhen (Firsthöhe) werden auf 110,0 m ü NHN (WA) bzw. 112,0 m ü NHN (MI) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

## **A.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **A.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

### **A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)**

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Alle weiteren Anlagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Baulinie gemäß Planzeichnung festgesetzt. Auf dieser Linie muss gebaut werden. Im gesamten Geltungsbereich sind alle weiteren Anlagen ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

A.3.3 Soweit in der Planzeichnung eine Firstrichtung dargestellt ist, ist diese einzuhalten.

## **A.4 Flächen für Nebenanlagen, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

A.4.1 Im WA sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.2 Im MI sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch auf den dafür zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

#### **A.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird ein Gehweg entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.

#### **A.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

A.6.1 Die Grundstücke 1757/8, 1757/11 und 1757/12 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der dahinter liegenden Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

A.6.2 Das Grundstück 1757/4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der dahinter liegenden Anlieger zu belasten.

#### **A.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

A.7.1 Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sind sämtliche internen Stellplätze und Wege auf den Grundstücken mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.

A.7.2 Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden anzulegen.

A.7.3 Eine Mindestbegrünung für private Grundstücke ist durch die Anlage von Bepflanzungen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s. C. Hinweise) sicherzustellen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist auf dem/den Grundstück(en) ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung mit ausreichend Abstand zu anderen Bäumen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mahrgrund / Teiländerung ‚Bereich Ludwigshof“ . Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 7 sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3 Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

3.1 Im Geltungsbereich sind zulässig:

- im WA ausschließlich Satteldächer von 30° bis max. 35° Dachneigung,
- im MI Pultdächer mit bis max. 20° Dachneigung.

Als Ausnahmen von der Festlegung der Dachform und Dachneigung sind bei untergeordneten Dachflächen (Treppenhäuser, Gauben, Dachaufbauten, Vordächer und Nebenanlagen) auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

3.2 Dächer mit einer Neigung bis max. 20° sowie Garagen sind generell gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen können bis zu einem Gesamtanteil von 50 % der Gesamtdachfläche zugelassen werden, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

3.3 Als Materialien für Dacheindeckungen der Satteldächer sind zugelassen:

- Ton- oder Betonziegel in roten, braunen und grauen Farbtönen (ziegel- und naturrot, rotbraun und lehmfarben, grau, anthrazit) oder gleichfarbige Dachsteine,
- Gründächer entsprechend Absatz 3.2.

Als Ausnahmen der Festlegung der Dachform und Dachneigung sind bei untergeordneten Dachflächen (Treppenhäuser, Gauben, Dachaufbauten, Vordächer und Nebenanlagen) auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Zur Eindeckung von Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder ein Material zu wählen, dass in seinem Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.

3.4 Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel-, Walm-, Schleppdach sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von 50 % der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

Die Einzelgauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen. Die Gaubentraufhöhe (gemessen von der Unterkante Gaube – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante

Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube) wird auf max. 1,75 m festgesetzt. Die Gauben dürfen dabei eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe sowie in den Achsen der darunter liegenden Geschosse anzuordnen. Dachflächenfenster sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen. Dachaufbauten (Gauben) müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m vom Ortgang einhalten.

- 3.5 Antennenanlagen bzw. Parabolspiegel-Antennen sind nur an der Dachfläche zulässig. Pro Gebäude darf nur eine Antennenanlage bzw. Parabolspiegel-Antenne angebracht werden.

#### **§ 4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

##### **4.1 Grünflächen**

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung A.7.2 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

- 4.2 Funktionslos gewordene versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind zu entsiegeln bzw. zu begrünen, sofern dem nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

#### **§ 5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

- 5.1 Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten und dürfen nicht auf den Boden reichen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an die Wohngebäude anschließen.
- 5.2 Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwand, als Mauer oder mauerartige Zäune (z. B. Gabionen) ausgeführt werden. Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an die Wohngebäude anschließen sind hiervon ausgenommen.

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3, 4 und 5 zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

#### **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



## C HINWEISE zum Planvollzug

### C.1 Vegetationsauswahl

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurden. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Freianlagenplanung.

#### Laubbäume und Sträucher für Pflanzungen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe <sup>(1)</sup>
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	B 2.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Betula pubescens	Moor-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3.
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3.
Prunus padus	Trauben-Kirsche	B 3.
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Populus nigra	Schwarz-Pappel	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	B 2.
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1.
Rhamnus frangula	Faulbaum	GS
Rosa arvensis	Acker-Rose	KS
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa corifolia	Leder-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Salix alba	Silber-Weide	B 2.
Salix fragilis	Bruch- Weide	B 2.
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

<sup>(1)</sup> Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Größe >

B 1. = Baum 1. Ordnung (Großkroniger Baum)

B 2. = Baum 2. Ordnung (Mittelkroniger Baum)

B 3. = Baum 3. Ordnung (Kleinkroniger Baum)

GS = Großstrauch; NS = Normalstrauch; KS = Kleinstrauch

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe	5-8 m
Humulus lupulus	Hopfen	
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Vitis vinifera	Wilde Weinrebe	3-10 m

**C.2 Archäologie**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

**C.3 Abwasserbeseitigung**

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

**C.4 Altlasten**

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich ein Altstandort „BP-Tankstelle, Feudenheimer Straße 6-8“ (Obj.-Nr. 05579-000) im Altlastenkataster verzeichnet war.

Bei Abbruch und der bei Bauausführung ist zu beachten:

- Werden bei den anstehenden Abbruch- bzw. Bodenarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt bzw. geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Organoleptisch auffälliges, kontaminiertes Bodenmaterial ist unter gutachterlicher Aufsicht auszuheben und im Sinne der Abfallminimierung von sauberem Aushub zu trennen. Das separierte Material ist fachgerecht in Container zu verbringen und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischenzulagern.

- Details zum Umgang und der Dokumentation sind ggf. mit der zuständigen unteren Abfallrechtsbehörde des LRA Rhein-Neckar-Kreis unaufgefordert abzustimmen.
- Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bauvorhabens zu vollziehen.
- Bei allen Bodeneingriffen sind potentiell vorhandene Auffüllungen und natürlich anstehender Unterboden getrennt voneinander auszubauen, fachgerecht zu separieren und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischen zu lagern.
- Sofern eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser/Niederschlagswasser in Versickerungseinrichtungen stattfinden soll, ist bei Vorhandensein von Auffüllungen die Schadlosigkeit der Versickerung durch repräsentative Bodenuntersuchungen des Untergrunds im Bereich der Versickerungsflächen nachzuweisen.
- Zu diesem Zweck ist der Untersuchungsumfang mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse im Bereich der Versickerungsflächen Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden können.
- Erste Hinweise zur potentiellen Auffüllungssituation der Baugrundstücke kann ein Baugrund- und/oder Versickerungsgutachten liefern.

### **C.5 Kampfmittel**

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich keine Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt wurde.

### **C.6 Hochwasserschutz**

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass laut Hochwassergefahrenkarte der Bereich bei sehr seltenem Extremhochwasser randlich betroffen sein könnte.

### **C.7 Schallschutz**

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird empfohlen, die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile können im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachgewiesen werden.

## C.8 Vorhandene Leitungen

### Gasleitungen

Im Bereich der Grundstücke sind Gasleitungen vorhanden. Die Überbauung der Leitungen ist grundsätzlich unzulässig. Die entsprechende Lage der Leitung auf den Grundstücken ergibt sich aus der Örtlichkeit.

### Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

## C.9 Artenschutz

Auf die Regelungen und Verbote des besonderen Artenschutzes wird ausdrücklich hingewiesen. Diese gelten unmittelbar und sind bei allen Arbeiten auf den Grundstücken zwingend einzuhalten.

Vor Beginn von Baumaßnahmen oder dem Abriss von Gebäuden hat eine fachgerechte Kontrolle auf Brut-/Aufzuchtaktivitäten von Vögeln (hier insb. Sperlinge, Schwalben oder Mauersegler und Rotschwänzchen) während der Vogelbrut-Saison zu erfolgen. Entsprechende Ersatznistplätze sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Die Größenordnung der Ersatznistplätze richtet sich nach dem Ergebnis der fachgerechten Kontrolle.

Ebenfalls vor dem Beginn von Baumaßnahmen oder dem Abriss von Gebäuden hat eine fachgerechte Suche nach einem möglichen Vorkommen von Eidechsenarten außerhalb der Winterruhe der Eidechsen sowie eine fachgerechte Kontrolle auf das Vorkommen von Fledermäusen zu erfolgen. Wird ein Vorkommen festgestellt, sind entsprechend geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Tatbeständen nach dem Artenschutzrecht durchzuführen.

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Kontrollmaßnahmen sind durch den Eigentümer bzw. Bauherrn zu veranlassen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es aufgrund des Artenschutzes trotz eines grundsätzlich bestehenden Baurechts aufgrund des

Bebauungsplanes zu Bauverzögerungen kommen kann.

Für weitere Angaben wird auf das Merkblatt „Artenschutz im Zusammenhang mit Bau-  
maßnahmen“ hingewiesen; dieses ist im Bauamt der Gemeinde Ilvesheim, Schloss-  
straße 9, 68549 Ilvesheim zu den Öffnungszeiten erhältlich.

### **C.10 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung**

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind  
wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine  
Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungs-  
plan empfohlen bzw. vorgeschrieben.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so  
anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z. B. Rasengittersteine, Ra-  
senpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf  
den Belag abzustimmen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasser-  
rechtlichen Erlaubnis.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Ver-  
sickerungsanlagen errichtet werden.

Empfehlungen für Gründächer: Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dä-  
cher, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass sich  
Dachbegrünung und die potenzielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht ausschlie-  
ßen. Die Kühlung der Dachbegrünung kann sich positiv auf die Leistung von Photovolta-  
ikanlagen auswirken.

### **C.11 Bodenschutz**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, das betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelas-  
tungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die unversie-  
gelten Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu re-  
kultivieren.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem  
Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz auf-  
weist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend  
so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Vermin-  
derung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen mög-  
lichst nicht befahren werden.

Bei Bodeneingriffen im Bereich der bestehenden Grünflächen sind der natürliche Oberbo-  
den sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberbo-  
den (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu  
erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.  
Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im  
Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Ver-  
schlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung hochwertiger Böden vermieden.

Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt noch Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Die anfallenden Erdaushubmassen, die nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden können, sind in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwendung bzw. Verwertung zuzuführen.

Sofern ein Einbau von Fremdmaterial im Bereich des technischen Bauwerks notwendig wird, sind neben den baugrundtechnischen Anforderungen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, insbesondere die Vorgaben zu den in der Ersatzbaustoffverordnung definierten Einbauweisen, zu beachten.

Baustoffe und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

#### **C.12 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen**

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden, z. B. Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau)) können beim Bauamt der Gemeinde Ilvesheim, Schlossstraße 9, 68549 Ilvesheim, zu den gängigen Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

---

#### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Satzung zum Bebauungsplan „Mahrgrund / Teiländerung ‚Bereich Ludwigshof“ sowie der örtlichen Bauvorschriften je in der Fassung vom 12.02.2024 mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen vom 22.02.2024 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Ilvesheim, den 18.03.2024

Thorsten Walther  
Bürgermeister