

2618

WR II  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8

SO II 0  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8

WAZ  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8

WAZ  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8

II 0  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8

MI II 0  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8

BOLZPLATZ

KLEINTIERZUCHT

FLÄCHE FÜR NEBEN- UND WIRTSCHAFTSGEBAUDE

GÄRTNEREI

BAUHOFF

1703

1702

1701

1699

1675/21

1675/16

1675/17

1670

1675/22

1670

3359

3359

3339

1670

1670

1675/23

1675/22

1670

MÜHLENWEG

PLANSTR. 4

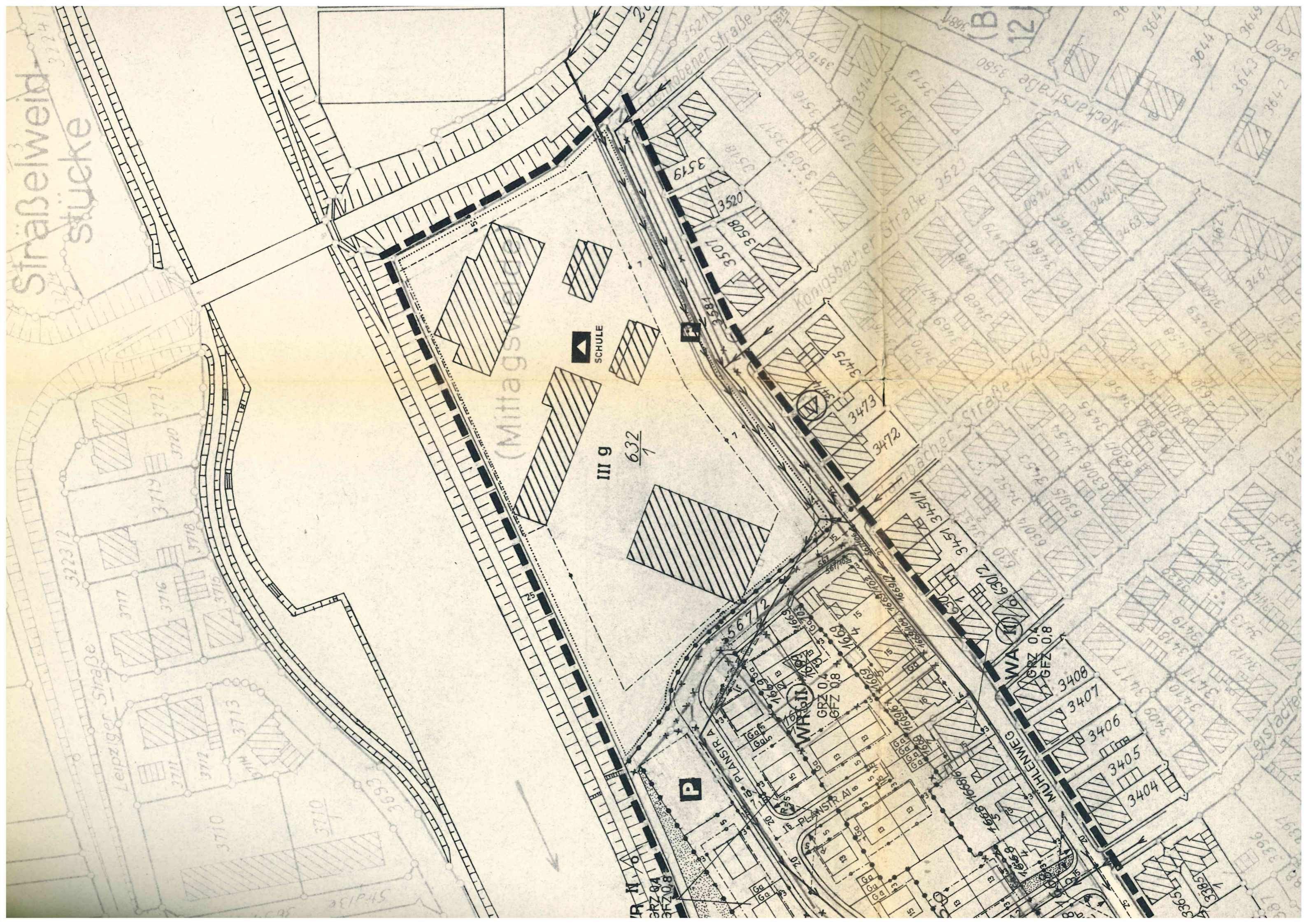
FERMELDEGEBAUDE

Schloßfeld

Markamensstraße

Gebäude





Sträßelweid  
stücke

(Mittagswiese)

III 9  
632  
1

SCHULE

P

WVA

WVA

MÜHLENWEG

3408

3407

3406

3405

3404

Leipziger Straße

Neckarstraße

Königsberger Straße

Neckarstraße

Neckarstraße

Neckarstraße

Neckarstraße

37241

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717

3716

3715

3714

3720

3718

3717

3716

3715

3714

3721

3719

3717






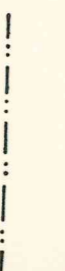
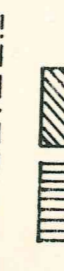
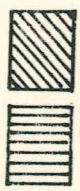


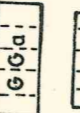
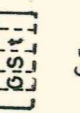





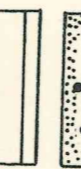

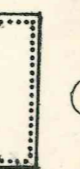

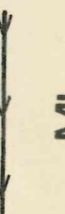













3716

3715

3714

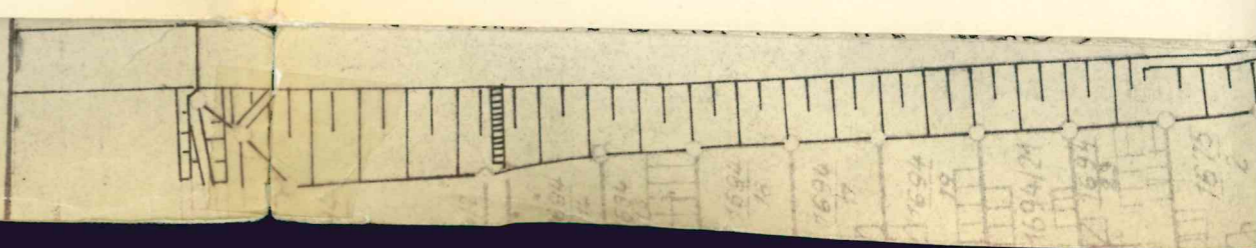


Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze geplant bzw. vorhanden
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Straßenbegrenzungslinie
	Baulinie
	Baugrenze
	Gebäude vorhanden
	Gebäude wegfallend
	Gebäude geplant (mit Firstrichtung)
	Gemeinschaftsgaragen
	Gemeinschaftsstellplätze
	Garage
	Trafostation
	Öffentlicher Parkplatz
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßen und Wege)
	Öffentliche Grünfläche / Parkanlage
	Fläche für Gemeinbedarf
	Öffentlicher Kinderspielplatz
	Hauptsammelkanal
	Mischgebiet
	Sondergebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Reines Wohngebiet
	Offene Bauweise
	Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
	Offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
	Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
	Geschlossene Bauweise
	Zahl der Geschosse (als Höchstgrenze)
	Zahl der Geschosse (zwingend)
	Grundflächenzahl ) als Höchstgrenze
	( unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

Kulturdenkmal

Fläche mit Leitungsrecht (Abwasser)





1. Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen im Reinen Wohngebiet nach § 3, Abs. 3 und im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundstücken, die ausschließlich für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, kann die GFZ gemäß § 17 Abs. 6 BauNVO als Ausnahme bis 1,0 erhöht werden.

3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Bei den Einzel- und Doppelhäusern ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz bzw. eine Garage auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Stauräume vor den Garagen werden nicht auf die Stellplatzzahl angerechnet.
- 3.2 Soweit die Möglichkeit der Anordnung eines Stellplatzes oder einer Garage je Wohnung auf dem betreffenden Grundstück nicht besteht, sind zusätzliche Gemeinschaftsgaragen für die Einzelhäuser und Doppelhäuser an den im Plan gekennzeichneten Stellen anzulegen.
- 3.3 Für die Vereinsheime sowie öffentlichen Einrichtungen sind die Stellplätze an den im Plan bezeichneten Stellen anzulegen.
- 3.4 Die Garagen bei den Einzelhäusern und bei den Doppelhäusern sind, wenn sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden, mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 3.5 Die Garagen für die Hausgruppen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten. Die Fläche vor den Garagen ist als Stauraum anzulegen. Ziff. 3.1 Satz 2 gilt sinngemäß.

4. Nebengebäude und Nebenanlagen

- 4.1 Nebengebäude sind nur im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen sie eine Größe von 25 qm nicht überschreiten.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Müllboxen, nicht zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes (z. B. Kabelverteilerschränke usw) sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn für sie im Plan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind (§ 14 (2) BauNVO).

5. Dächer

5.1 Dachform

1-geschossige Wohngebäude	:	Satteldach
2-geschossige Wohngebäude als Einzel- u. Doppelhäuser	:	Satteldach
2-geschossige Wohngebäude als Hausgruppen	:	Satteldach
Gebäude im Mischgebiet	:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach
Garagen	:	Flachdach, Traufhöhe max. 2,50 m
Neben- und Betriebsgebäude ausgenommen Grdst. Nr. 1670/3	:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach hier Flachdach

5.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

5.3 Dachneigung

### 5.3 Dachneigung

1-geschossige Wohngebäude	:	18 - 22 <sup>0</sup>
2-geschossige Wohngebäude	:	25 - 30 <sup>0</sup>
Gebäude im Mischgebiet	:	0 - 15 <sup>0</sup>
Neben- und Betriebsgebäude	:	0 - 15 <sup>0</sup>

Bei den einzelnen Hausgruppen und bei Doppelhäusern müssen Dachneigung und Gesimshöhe gleich sein.

### 5.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen nur dunkelfarbige Materialien (ausgenommen Blech) verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer oder flachgeneigte Dächer. Bei diesen ist Kieseindeckung erlaubt.

Die Eindeckung bei den einzelnen Hausgruppen ist in gleicher Farbe auszuführen.

## 6. Sockel, Kniestöcke, Keller

6.1 Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoßfußboden) wird bei 1-geschossigen Wohngebäuden auf 0,60 m, bei 2-geschossigen Wohngebäuden auf 0,80 m über Straßenkrone festgesetzt.

6.2 Kniestöcke sind nicht zulässig.

6.3 Die Kellersohlen der Gebäude nördlich der Planstraße "A" sind, soweit sie tiefer als NN + 96,50 m liegen, gegen eindringendes Sickerwasser aus dem Neckarkanal wirksam abzudichten.

## 7. Einfriedungen

7.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Straße, bzw. des Erschließungsweges darf das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,20 m betragen.

7.2 Die Verwendung von Maschendraht oder störendem Material ist straßenseitig nicht zulässig.

7.3 Eine Einfriedung der Hausgruppen (Reihenhäuser) an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig, ausgenommen Bepflanzung.

## 8. Sichtwinkel, Böschungen

8.1 Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzungen dürfen - gemessen von OK Straßenkrone - 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

8.2 Im Zuge des öffentlichen Straßen- und Wegebaus entstehende aufgeschüttungen oder Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Böschungen werden mit einem Gefälle bis zu 1:3 angelegt.

## 10. Ausnahmen § 31 Abs. 1 BBauG und § 94 LBO

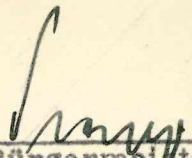
10.1 Die zulässige Geschoßfläche kann als Ausnahme bis 15 % um die Flächen notwendiger Garagen, die im Wohngebäude untergebracht werden, erhöht werden (§21a (3) BauNVO).

10.2 Bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen kann von der Stellung der Garagen und Stellplätze Ausnahme erteilt werden.

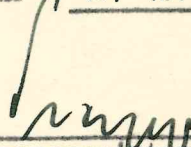
10.3 Anstelle der im Bebauungsplan eingezeichneten Garagen können, aus Gründen der Gestaltung des Gebäudes bzw. Grundstückes,



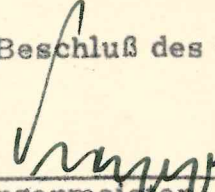
Aufgestellt am 19.10.1973 durch Beschluß des Gemeinderates.

  
Bürgermeister

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 27.10.1976  
bis 29.11.1976.

  
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen am 19.8.1977  
~~25.2.1977~~ durch Beschluß des Gemeinderats.

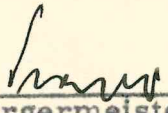
  
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk



Der genehmigte Bebauungsplan hat in der Zeit vom 15.12.1977  
bis einschließlich 23.12.1977 auf der Gemeindeverwaltung gemäß  
§ 12 BBauG öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 8.12.1977 Der Plan  
ist seit 8.12.1977 rechtsverbindlich.

  
Bürgermeister



**GEMEINDE ILVESHEIM**  
**RHEIN-NECKAR-KREIS**

BEBAUUNGSPLAN „HINTER DER MÜHLE“  
M.1:1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM  
ILVESHEIM/MANNHEIM DEN 15.9.1975