



**GEMEINDE ILVESHEIM**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„FEUDENHEIMER STRAÙE/MAHRGRUND“**

ENTWURF

Fassung vom 16. Januar 2012

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl.-Geogr. Ralf Münch
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt - Nr.:</b>	10 KEP 593/05a

---

MVV Energiedienstleitungen GmbH  
REGIOPLAN  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@regioplan.com](mailto:info@regioplan.com)  
Internet <http://www.regioplan.com>

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilvesheim diesen Bebauungsplan „Feudenheimer Straße/Mahrgrund“, in Kraft getreten am \_\_\_\_\_, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

### **Gesetzliche Grundlagen**

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

**Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793).

## **A. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes und sind somit in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

#### **1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**

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

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

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

- Vergnügungsstätten,

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

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

#### **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 0,5.

Im Einzelfall kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (WA) bzw. 0,5 (MI) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (WA)

- bzw. 0,7 (MI) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) bezieht und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst,
  - die Überschreitung sich auf die Nebenanlagen bezieht.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der Oberkanten aller Bauteile (Firsthöhe) werden auf 111,75 m ü NN (WA) bzw. 112,50 (MI) m ü NN entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

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

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Alle weiteren Anlagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

3.3 Die Firstrichtung ist wie in der Planzeichnung dargestellt einzuhalten.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

4.1 Im WA sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im MI sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

5.1 Die gekennzeichneten Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die in der Planzeichnung auf Grundstück 1757/2 gekennzeichnete Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Parkplatz“.

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

- 6.1 Die Grundstücke 1757/15 und 1757/2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

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

- 7.1 Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sind sämtliche internen Stellplätze und Wege auf den Grundstücken mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.
- 7.2 Eine Mindestbegrünung für private Grundstücke ist durch die Anlage von Bepflanzungen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste im Anhang sicherzustellen. Der Standort der Bepflanzungen ist variabel.

## 8. Hinweise

- 8.1 Vegetationsauswahl.

Die nachfolgende Pflanzliste stellt 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 wurde. 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>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2.
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	B 2.
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1.
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	B 1.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2.
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	GS
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	GS
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	GS
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	GS
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	B 1.
<i>Ligustum vulgare</i>	Liguster	GS
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	NS
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3.
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfelbaum	B 3.
<i>Prunus avium</i>	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.
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 2.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

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

<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

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

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. 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 8 sind Bestandteil dieser Satzung.

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

- 3.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer von 15° bis max. 30° Dachneigung zulässig.
- 3.2 Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie Garagen (mit Ausnahme der bestehenden Garagen) sind generell gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden bis zu einem Gesamtanteil von 50 % der Gesamtdachfläche zugelassen, 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 Lehmfarbe, grau, anthrazit)
  - Gründächer entsprechend Festsetzung 3.2
- 3.4 Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel-, Walm-, Schleppdach sowie zwei Dachflächenfenster pro Dachfläche zulässig. Die Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von 50 % der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Einzelgauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe wie ca. 1:1,5 und 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 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

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

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

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 2, 3, 4 und 5 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

#### **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.