

Stadtverwaltung Ingelheim

## Begründung

zum Bebauungsplan „Am Bachacker“

Vorentwurf für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB



Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz  
© GeoBasis-DE/LVermGeoRP<Juli 2023> (Daten verändert)

Stand: 21.02.2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet.....	3
2.	Derzeitige Nutzung .....	3
3.	Bestehendes Baurecht .....	3
4.	Verfahren.....	3
5.	Anlass der Planung und städtebauliche Konzeption .....	4
6.	Planungsvorgaben.....	5
	Regionalplanung.....	5
	Flächennutzungsplanung .....	6
7.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	6
8.	Belange des Schutzguts Wasser.....	7
9.	Erschließung.....	7
10.	Ver- und Entsorgung .....	7
11.	Verkehr .....	9
12.	Schalltechnisches Gutachten .....	10
13.	Artenschutz.....	11
14.	Hochwasserschutz .....	12
15.	Grundwasserstände .....	12
16.	Störfallschutz .....	12
17.	Kampfmittel.....	13
18.	Planungsalternativen .....	13
19.	Flächenbilanz .....	13
20.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	13
	Art der baulichen Nutzung .....	13
	Maß der baulichen Nutzung .....	14
	Bauweise .....	15
	Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2..... BauGB, § 22 BauNVO).....	15
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB).....	16
	Verkehrsflächen.....	19
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB).....	19
21.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	19
Materialien und Farbgebung (88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	20
Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	20
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 ..... LBauO) .....	20
Stellplätze (§ 88 Abs. 3 Nr. 1 LBauO) .....	20
22. Hinweise .....	21
23. Pflanzliste .....	21
24. Umweltbelange .....	22
25. Anlagen .....	22

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heidesheim am nördlichen Ortsrand und umfasst den Bereich des zwischenzeitlich aufgegebenen Gärtnereibetriebes an der Straße "Am Bachacker". Im Norden schließt sich eine Gärtnerei mit Fliesenfachgeschäft an. Dahinter liegen landwirtschaftliche Flächen sowie die Autobahn A60, im Westen befindet sich eine Grenzbebauung in Form eines Wohnhauses mit Nebengebäuden sowie der „Wildgraben“. Weiter westlich befinden sich neben weiteren Wohngebäuden und der „Heidenfahrtstraße“ landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich befindet sich das Wohngebiet „In der Bachwiese“ mit Reihenhäusern sowie der Straße „An der alten Gärtnerei“, die in Teilen parallel zum Geltungsbereich läuft. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich hinter der Straße „Am Bachacker“ überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen sowie ein Grundstück mit mehreren Wohnhäusern.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 5.538 m<sup>2</sup>.

Gemäß Liegenschaftskarte vom Juli 2023 umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke:

Gemarkung: Heidesheim,

Flur: Flur 8,

Flurstücknummern: 118/5 (teilweise), 146/22, 146/23, 146/54 (teilweise), 146/64

## 2. Derzeitige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst überwiegend das Grundstück einer zwischenzeitlich aufgegebenen Gärtnerei. Auf dem Grundstück befinden sich noch überwiegend Gewächshäuser und versiegelte sowie teilversiegelte Freiflächen. Außerdem befindet sich dort ein Wohngebäude. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Bachacker“. Eine Zufahrt befindet sich im Südosten und eine im Nordosten des Geltungsbereichs. An beiden Stellen sind die Flächen der Straße „Am Bachacker“ hierzu innerhalb des Flurstücks Nr. 146/23 aufgeweitet.

## 3. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplans und ist auf Grund der Lage am Ortsrand des Stadtteils Heidesheims planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Da es sich bei der geplanten Nutzung – Errichtung von Wohngebäuden – nicht um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB handelt, muss zur Umsetzung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Der Beschluss wurde am 15.11.2021 durch den Stadtrat gefasst.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Der nationale Gesetzgeber hat sich in § 13b BauGB für eine Artfestlegung entschieden, die nach Unionsrechts gewährleistet sein muss, dass erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen sind. Diesem Maßstab wird § 13b Satz 1 BauGB nicht gerecht und darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher nun im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Der Umweltbericht ist noch kein Bestandteil des Vorentwurfes und wird im Zuge der Erstellung des Entwurfs erarbeitet, da bis dahin die Bedingungen für die hierzu notwendigen spezifischen Artenschutzuntersuchungen vorliegen (Sommermonate).

## **5. Anlass der Planung und städtebauliche Konzeption**

In der Stadt Ingelheim besteht ein gestiegener Bedarf nach Wohnraum. Die Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim beabsichtigt aus diesem Grund im Stadtteil Heidesheim innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge einer Flächenkonversion Wohnraum zu schaffen. Hierzu soll die ehemalige Gärtnerei inklusive Wohngebäude zurückgebaut werden. Durch die direkte Nähe des sich südlich anschließenden Wohngebiets „In der Bachwiese“ mit Reihenhäusern sowie der Straße „An der alten Gärtnerei“ fügt sich das geplante Wohnquartier gut in den Ortsrand ein. Dies wird durch die westlich am „Wildgraben“ liegenden Bestandsgebäuden sowie der sich nördlich anschließenden Gärtnerei mit Wohngebäude unterstützt. Da die Straße „An der alten Gärtnerei“, die parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, ca. 1,2 – 1,5 m über dem Höhenniveau des Plangebiets liegt, wird eine verkehrliche Erschließung über die Straße „Am Bachacker“ geplant. Von dort aus soll eine interne Erschließung zu den Gebäuden und Stellplätzen führen. Dennoch wird im Verfahren geprüft, ob zumindest eine Anbindung für den Radverkehr, Fußgänger und ggf. auch für die Feuerwehr über eine Rampe zur Straße „An der Alten Gärtnerei“ erfolgen kann. Dies würde zudem das bestehende und das neue Wohnquartiere näher zusammenwachsen lassen.

## 6. Planungsvorgaben

### Regionalplanung

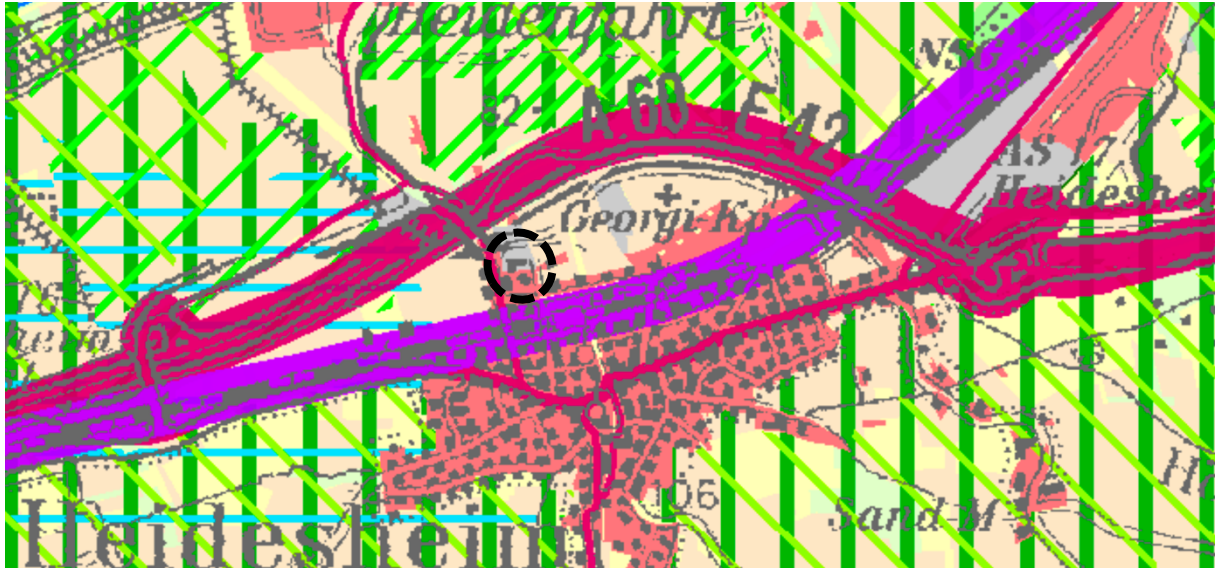


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2014 Rheinhessen-Nahe, o.M.  
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Gemäß Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe 2014 gehört die Stadt Ingelheim am Rhein im System der zentralen Orte zum Mittelbereich Ingelheim und ist als monozentrales Mittelzentrum ausgewiesen. Für Mittelzentren gilt ein Mindestdichtewert von 40 Wohneinheiten je Hektar sowie ein Grundwert von 3,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner je Jahr. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit ca. 36.000 Einwohnern entspricht dies einem Wert von ca. 126 Wohneinheiten pro Jahr. Die Ziele Z14 und Z15 weisen der Stadt Ingelheim die besondere Funktion Wohnen zu. Die Plankarte weist das Plangebiet als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ aus.

Gemäß Grundsatz G24 des Raumordnungsplan soll „bei der Entwicklung von Wohn-, Industrie- und Gewerbestandorten [...] der Nachnutzung von zivilen, militärischen oder gewerblichen Konversionsflächen besondere Bedeutung beigemessen werden.“ Diesem Grundsatz wird die projektierte Planung gerecht.

Die Anforderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, dass Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird erfüllt.



## Flächennutzungsplanung



Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingelheim am Rhein, ehemals Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein von 2007, o.M., i.O. 1:5.000  
Quelle: Stadt Ingelheim am Rhein

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007, der noch von der ehemaligen Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein aufgestellt wurde, stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 2). Zudem werden im Süden und Westen die Bereiche, die die angrenzenden Verkehrsflächen mit einbeziehen, als „Sonstige Straßen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan lässt sich demnach nicht gemäß Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Demensprechend muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### 7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rheinhesisches Rheingebiet“. Schutzzweck ist gemäß der § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977 „die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen; die Sicherung

des Erholungswertes der Landschaft; die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt. Gemäß § 1 Abs. 2 der o.g. Verordnung sind die Flächen innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiet, weshalb die Vorgaben nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nicht mehr für das Plangebiet gelten.

## 8. Belange des Schutzguts Wasser

Das Plangebiet grenzt an den Wildgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Dieser liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs, aber durch die Nähe liegt der Geltungsbereich im direkten Gewässereinzugsgebiet. Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen bauliche Veränderungen und Anlagen innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Badweg, Ingelheim“ Zone III A, dass westlich des Wildgrabens beginnt.

## 9. Erschließung

Das Gebiet und die sich darauf befindliche Gärtnerei ist durch die bestehende Straße „Am Bachacker“ erschlossen. Dies sind bislang die einzigen Zugänge, sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch für den Autoverkehr. Die südlich angrenzende Straße „An der alten Gärtnerei“ liegt auf einem etwas höheren Niveau als das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei; hier sind derzeit keine Zugänge vorhanden. Durch die Straße „Am Bachacker“, die in Richtung Süden zum Bahnhof führt, ist das Gebiet auf direktem Weg an den Bahnverkehr angeschlossen. Dort befindet sich mit der Bushaltestelle „Heidesheim, Bahnhof“ auch die nächstgelegene Bushaltestelle, die durch die Linien 79 & 614 angefahren werden. Durch die dortige autofreie Unterführung ist der Fahrrad- und Fußverkehr zudem gut an die Ortsmitte angebunden. Über die „Moselstraße“ und die „Heidenfahrtstraße“ ist das Gebiet sowohl mit den übrigen Ortsteilen von Heidesheim als auch über die L422 mit der Kernstadt Ingelheim angebunden. Über die L422 oder die K18 ist das Plangebiet zudem auf kurzem Wege an den überregionalen Verkehr (Bundesautobahn A60) angebunden. In Richtung Norden führt die Straße „Am Bachacker“ als Wirtschaftsweg in Richtung Autobahn-Rastplatz.

Die angrenzenden Straßen „Am Bachacker“ und „An der alten Gärtnerei“ sind bislang noch nicht final hergestellt wurden. Eine Fertigstellung in Form von Mischverkehrsflächen ist derzeit in Planung.

## 10. Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser & Löschwasser

Das Grundstück der Gärtnerei ist durch die bestehenden Leitungen in der Straße „Am Bachacker“ an das Trinkwassernetz angeschlossen. Gemäß Aussagen des zuständigen Versorgers kann die Trinkwasser-Versorgung der projektieren Neubauten sichergestellt werden. Zudem kann Für das Plangebiet „Am Bachacker“ ein Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 unter Nutzung aller im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt vorhandener Löschwasserentnahmeeinrichtungen (Unterflurhydranten) von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 h zur Verfügung gestellt werden.





Abb. 3: Planauskunft Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH vom 11.09.2023, o.M., i.O. 1:2.000 Quelle: Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH

### Entwässerung

Zur Entwässerung äußerte sich der Abwasserzweckverband „Untere Selz“. Aktuell entwässere das Grundstück über einen Kanal in der Straße Am Bachacker in die Moselstraße. Das Plangebiet liege grundsätzlich im Rückstaubereich der Moselstraße – vermutlich unterhalb der Rückstauenebene. Dies gehe aus den vorliegenden Geländehöhen hervor. Daher sei das Schmutzwasser für zukünftige Bauvorhaben rückstausicher über ein Pumpwerk Richtung vorhandener Kanalisation Am Bachacker / Moselstraße zu bringen. Es sei hierzu zu prüfen, inwieweit die vorhandene Kanalisation Am Bachacker verwendet werden kann. Das anfallende Oberflächenwasser müsse zu 100% auf dem Grundstück verwertet werden. Durch die hohe Auslastung der Kanäle in der der Moselstraße könne auch kein Überlauf, auch nicht für das Oberflächenwasser der Straßenentwässerung, angeschlossen werden.

Der konkrete Umgang mit dem Schmutz- sowie Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf der Bebauungsplan-Aufstellung konkretisiert.

### Strom

Das Grundstück der Gärtnerei ist durch die bestehenden Leitungen in der Straße „Am

Bachacker“ an das Niederspannungsnetz der Rhenhessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH angeschlossen. Für die Versorgung des Gebiets wird voraussichtlich eine Trafo-Station notwendig. Für diese ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ausreichend Fläche vorhanden.

### Telekommunikation



Abb. 4: Planauskunft Telekom vom 08.09.2023, o.M., i.O. 1:500 Quelle: Trassenauskunft Kabel, Telekom Deutschland GmbH

Das bestehende Wohnhaus innerhalb des Plangebiets ist durch ein Erdkabel der Telekom, dass entlang der Straße „Am Bachacker“ verläuft, versorgt. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist somit möglich.

## 11. Verkehr

Um die Auswirkungen in Bezug auf Verkehr durch die projektierte Planung zu untersuchen, wurde im Vorfeld der Planung eine Verkehrsuntersuchung vom Büro R+T Verkehrsplanung GmbH erstellt. Diese kommt zu dem Entschluss, dass die für die Planung relevanten Verkehrsflächen und Knotenpunkte den durch die Planung verursachten Mehrverkehr – auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengen-Zunahme bis 2040 – problemlos aufnehmen können. Für die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Verkehrsfläche wird die Empfehlung zur Errichtung eines einseitigen Bürgersteigs oder alternativ die Fortführung der Mischverkehrsfläche – so wie es südlich des Geltungsbereichs derzeit in der Planung ist – ausgesprochen. Sollten quer angeordnete Parkplätze entlang der Straße „Am Bachacker“ geplant werden, wird eine Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 6 m notwendig.

Die Verkehrsuntersuchung ist dem Bebauungsplan angehängt.

## 12. Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der Nähe zu der Bundesautobahn A60 mit Rastplatz, zur Bahnstrecke Mainz-Bingen (Linke Rheinstrecke) sowie zur nördlich befindlichen Gärtnerei mit Fliesenfachbetrieb wurde ein Schalltechnisches Gutachten von GSB – Schalltechnisches Beratungsbüro in Nohfelden-Bosen erstellt, dass die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet untersucht und Vorgaben für die Planung macht. Diese sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Im Folgenden die Zusammenfassung der Untersuchung:

### Verkehrslärm

*Die dominierende Quelle für den Verkehrslärm ist am Tag die BAB 60 und in der Nacht die Schienenstrecke.*

*Am Tag wird der Orientierungswert (OW) der DIN 18.005 von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet bei freier Schallausbreitung im gesamten Planbereich überschritten. Die Beurteilungspegel betragen bis zu 64 dB(A). Bei Umsetzung der geplanten Gebäudestruktur werden an den Fassaden Pegel bis zu 64 dB(A) erreicht. In den Außenbereichen wird im Plangebiet der Wert von 64 dB(A) eingehalten.*

*In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der hohen Belastung durch den Schienenverkehrslärm ungünstiger dar. Im gesamten Plangebiet werden Beurteilungspegel zwischen 58 und 60 dB(A) berechnet. Bei Umsetzung der geplanten Gebäudestruktur werden an den Fassaden Pegel bis zu 58 dB(A) erreicht.*

*Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte für die Zeitbereiche Tag und Nacht ist ein detailliertes Schallschutzkonzept zu erarbeiten.*

### Schallschutzkonzept Verkehrslärm

*Aus schalltechnischer Sicht wird für das Plangebiet die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, d. h. Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen), erforderlich. Dadurch soll sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.*

*Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen im Plangebiet zwischen 70 und 71 dB(A). Entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß  $R'_{W,ges}$  der Außenbauteile bis zu 41 dB(A) erforderlich. Zusätzlich sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen.*

*Das Schallschutzkonzept zum Verkehrslärm ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.*

### Anlagenlärm

*Pegelbestimmend für das Plangebiet sind der Fliesenfachbetrieb Blos mit Gärtnerei. Im Regelbetrieb erfolgen Betriebsvorgänge ausschließlich im Tagzeitraum. Am Tag wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) in nahezu dem gesamten Plangebiet eingehalten. Nur in einem kleineren Bereich im Nordosten wird dieser Wert überschritten. Es werden Beurteilungspegel zwischen 40 dB(A) im Südwesten und 61 dB(A) im Nordosten ermittelt. An den geplanten Gebäuden betragen die Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A).*

*Überschreitungen des Immissionsrichtwerts treten nur an der Nordfassade des Gebäudes auf, dass den relevanten Schallquellen benachbart liegt.*

*Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ist im Plangebiet eingehalten.*

*Aufgrund des Überschreitens des Immissionsrichtwerts werden Maßnahmen zum Schallschutz für das Plangebiet erforderlich.*

#### Schallschutzkonzept Anlagenlärm

*Die mit dem Fliesenfachbetrieb verbundene Gärtnerei liegt im landwirtschaftlich privilegierten Außenbereich. Das Planvorhaben rückt an diese vorhandene Nutzung heran. Mit bereits bestehenden schutzwürdigen Nutzungen treten keine schalltechnischen Konflikte auf. Um möglicherweise ein- schränkende Rückwirkungen auf den bestehenden Betrieb, auch bei ggf. beabsichtigten Änderungen zu verhindern, wird es für das Plangebiet erforderlich, Immissionsorte zu vermeiden, die eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts aufweisen. Von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts sind ausschließlich die unmittelbar zum Fliesenfachbetrieb und der mit ihm verbundenen Gärtnerei ausgerichteten Fassaden betroffen. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionsorten, die hier in Frage kommen, sind entweder eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an diesen Fassaden keine Fenster oder Türen von schutzbedürftigen Räumen befinden, oder es sind an diesen Fassaden der Aufenthaltsräume geschlossene Fenster oder Türen herzustellen.*

*Das Schallschutzkonzept zum Anlagenlärm ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.*

#### Entwicklung des Verkehrslärms

*Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es auf den umliegenden Straßen, insbesondere 'Am Bachacker' zu einer Zunahme der Verkehre und damit des Verkehrslärms, da das Plangebiet über diese Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden werden soll. Aufgrund der räumlichen Struktur kann davon ausgegangen werden, dass eine Verkehrslärmzunahme um 3 dB erfolgt.*

*Die beispielhaft für ein bestehendes Wohngebäude in der Straße 'Am Bachacker 10' ermittelten Beurteilungspegel liegen um mehr als 3 dB unter dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.*

*Die Zunahme des Verkehrslärms durch die Entwicklung des Plangebiets wird als zumutbar eingestuft; schalltechnische Konflikte sind nicht zu erwarten.*

### **13. Artenschutz**

Da durch die vorliegende Planung eine Nutzungsänderung mit baulichen Vorhaben realisiert werden sollen, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig, die überprüft, ob durch das Vorhaben streng- oder europarechtlich geschützte Arten betroffen sind (vgl. § 44 BNatSchG). Hierzu wurde im Mai 2022 vom Büro viriditas eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt, die im ersten Schritt überprüft, ob geschützte Arten durch die Planung betroffen sein können.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung eine mögliche Betroffenheit für streng- bzw. europarechtlich geschützte Arten aus den Artengruppen Vögel und

Fledermäuse bestehe, weshalb „bei Abriss der Gebäude bzw. Neu- und Anbauten dezidierte Untersuchungen der jeweiligen potenziell betroffenen Artengruppen durchzuführen sind.“

Ferner kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass „die Betroffenheit streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen [...] mangels geeigneter Lebensräume bzw. fehlender Habitat- und Vernetzungsstrukturen anhand der querschnittsorientierten Begehung vorerst ausgeschlossen werden“ könne.

Auf Grund der vollständigen Versiegelung oder Bebauung des Grundstücks kommen nach Ersteinschätzung des Gutachters keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen vor.

Zur abschließenden Überprüfung wird in einer dezidierten Untersuchung zu den Artengruppen Fledermäuse und Vögel festgestellt, ob und falls ja, welche Maßnahmen notwendig sind, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Diese kann erst erstellt werden, wenn die hierzu notwendigen Bedingungen in den Sommermonaten gegeben sind. Die sich daraus ergebenden Vorgaben fließen dann im Zuge der Erstellung des Entwurfs nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung in den Bebauungsplan samt Umweltbericht ein.

Die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ist dem Bebauungsplan angehängt.

#### **14. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt am „Wildgraben“, ein Gewässer III. Ordnung sowie ca. 1,5 km vom Rhein entfernt. Es liegt gemäß der Kartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Bei eine hundertjährigen Hochwasserereignis („HQ 100“) wäre der Geltungsbereich gemäß Kartierung nicht betroffen. Da ein Großteil des Geltungsbereichs aber bei einem „HQ extrem“ betroffen wäre, liegt es überwiegend innerhalb eines sogenannten „Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. In Anbetracht der Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich ist anzuraten Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägige Literatur hingewiesen. Genauere Angaben zur Höhe des zu erwartenden Wasserstandes im Falle eines HQextrem können bei der Oberen Wasserbehörde erfragt werden.

#### **15. Grundwasserstände**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet zweitweise hohe Grundwasserstände herrschen. Aus diesem Grund sollte der Grundwasserstand vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen noch einmal überprüft werden und ggf. auf Kellergeschosse verzichtet werden. Alternativ wird empfohlen, diese als „weiße Wanne“ (WU-Wanne) herzustellen.

#### **16. Störfallschutz**

Der Geltungsbereich besitzt einen ausreichenden Abstand zum Betriebsgelände der Boehringer Ingelheim Pharma GmbH & Co. KG.



## 17. Kampfmittel

Zur Überprüfung, ob das Plangebiet durch Kampfmittel belastet ist, wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch die Luftbilddatenban Dr. Carls GmbH durchgeführt. Diese kommt nach Auswertung von 44 Luftaufnahmen vom 07.04.1940 bis 22.03.1945, zwei aus dem Jahr 1947 sowie von schriftlichen Quellen zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden könne. Entsprechend der Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) bestehe kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Bericht zur Kampfmittelvorerkundung ist dem Bebauungsplan angehängt.

## 18. Planungsalternativen

Da es sich bei dem Planungsraum um die Neuordnung eines überwiegend bebauten und versiegelten Gärtnereigelände handelt, dessen Nutzung in Zukunft aufgegeben werden soll, sodass das Gebiet dann überwiegend leerstehen würde, gibt es für die vorliegende Planung keine Alternativen.

## 19. Flächenbilanz

Aus den vorliegenden Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	5.140 m <sup>2</sup>	92,8 %
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	288 m <sup>2</sup>	5,2 %
Öffentliche Grünfläche	110 m <sup>2</sup>	2,0 %
Gesamt:	5.538 m <sup>2</sup>	100 %

## 20. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans begründet. Hierzu sind jeweils in *kursiv* die jeweiligen Festsetzungen aufgelistet, die dann mit einem darauffolgenden Erläuterungstext weiter erklärt werden.

### Art der baulichen Nutzung

*In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:*

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Mit dieser Festsetzung wird die geplante Wohngebietsnutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Neben Wohnhäusern können darüber hinaus gem. § 4 BauNVO weitere Nutzungen zulässig.

*Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen.*

*Nicht zulässig sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO und § 4 BauNVO:*

- *Tankstellen,*
- *Gartenbaubetriebe.*

Neben den zuvor genannten zulässigen Nutzungen können darüber hinaus gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in diesem Bebauungsplan nicht zugelassen, da diese nicht dem Gebietscharakter oder den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

*Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.*

*Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis 0,6 zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).*

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

*Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.*

#### Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO keine weiteren Geschosse (Vollgeschosse, Geschosse im Dachraum oder zurückgesetzte oberste Geschosse) zulässig. Garagengeschosse werden gem. §21a Abs. 1 nicht auf die Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.*

*Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer*

*Umfassungswände in der Geschossflächenberechnung (-zahl) ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).*

Für die Bebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die Konversion des Gärtnerriegeländes geht mit den politischen und gesellschaftlichen Forderungen und Verpflichtungen in Bezug auf den Klimaschutz einher. Hierzu werden außerdem drei anstatt der bislang im südlichen Quartier überwiegend vorzufindenden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein weiteres Geschoss (Vollgeschoss, Geschoss im Dachraum oder zurückgesetzte oberste Geschosse) wird durch die getroffenen Festsetzungen aber nicht möglich, sodass sich die Gebäude – unterstützt durch das etwas niedrigere Geländeneivau – nur geringfügig in ihrer Höhe vom südlichen Bestand unterscheiden werden. Damit einhergehend ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2. Im Zusammenwirken von festgesetzter GRZ, GFZ und den festgesetzten drei Vollgeschossen wird für das Gebiet eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt. Damit kann sowohl eine gleichmäßige Anpassung an die bestehende Wohnbebauung sichergestellt als auch eine adäquate Ausnutzbarkeit des Baufensters gewährleistet werden. Damit Nebenanlagen, bspw. für die Unterbringung von Müllcontainern oder das Parken von Fahrrädern, zusätzlich zu einer effizienten Ausnutzung des Grundstücks möglich sind, darf die Grundflächenzahl für Nebenanlagen überschritten werden. Um zudem eine größtmögliche Freiraumqualität zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl für das unterirdische Parken in Tiefgaragen unter bestimmten Bedingungen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Damit die Berechnungsgrundlage für die Geschossflächenzahl (GFZ) für die Räume in Dachgeschossen klar definiert ist, wird dies entsprechend festgesetzt.

### **Bauweise**

*Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).*

Zur Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur und zur Anpassung an die Umgebung wird für den Geltungsbereich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der einzelnen Gebäudeformen darf höchstens 50 m betragen.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

*s. Eintrag in Planzeichnung*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Das Baufeld ergibt sich durch die Beachtung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zum Gewässers III. Ordnung (10m gem. § 31 Landeswassergesetz (LWG)).

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

*Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

*Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind, soweit sie nach § 8 Abs. 9 LBauO Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.*

*Ein Überschreiten der Baugrenzen ist durch Tiefgaragen zulässig, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche und/oder unterhalb von baulichen Anlagen liegen, oder wenn in Hanglagen die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und den aus der natürlichen Geländeoberfläche herausragenden Bauteilen durch begrünte Aufschüttungen ausgeglichen wird.*

Um Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum Gewässer III. Ordnung und zum Nachbargrundstück am Ortsrand zu gewährleisten, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, wenn Sie den Vorgaben der Landesbauordnung entsprechen. Damit dem zuvor genannten Ziel einer adäquaten Ausnutzung des Grundstücks bei gleichzeitiger Ermöglichung einer angemessenen Freiraumqualität gerecht wird, dürfen Tiefgaragen bei Einhaltung bestimmter Vorgaben die Baugrenzen überschreiten. Die genannten Vorgaben stellen hierbei sicher, dass sich die Tiefgarage auch bei einem Überschreiten städtebaulich in die Lage am Ortsrand einfügt. Die Vorgaben durch andere Gesetze, insbesondere auf den §31 Landeswassergesetz, der das Errichten von Anlagen an Gewässern regelt, sind weiterhin zu beachten.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**

*vgl. 4.1 bis 4.6.2 in den textlichen Festsetzungen*

Die Stadt Ingelheim hat im Dezember 2023 eine Grünsatzung beschlossen. Thematisch werden die in der Grünsatzung angesprochenen Aspekte berücksichtigt. Die darin enthaltenen Vorgaben wurden überprüft und auf die speziellen Anforderungen des Plangebietes angepasst bzw. konkretisiert. Um eine Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, die einen positiven Effekte auf die Artenvielfalt, den Wasserhaushalt und das Kleinklima hat, werden so entsprechende Festsetzungen getroffen, die das Schaffen von Grünstrukturen vorgeben (Begrünung von Dächern, Garagen und Anpflanzen von Bäumen). Zudem werden Flächengestaltungen, die den genannten Zielen entgegenstehen („Stein-/Schottergärten“) ausgeschlossen.

**Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

*Im Geltungsbereich sind fossile Brennstoffe (Kohle, Torf, Erdgas und Erdöl) als Primärquelle für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig*

Der Stadtrat der Stadt Ingelheim hat die Aufstellung eines Masterplans zum Thema Klimaschutz beschlossen, der das Ziel verfolgt bis 2040 CO<sub>2</sub>-neutrale und klimaresiliente Stadt zu werden. In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Ingelheim gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung betreiben, die u.a. dazu beiträgt den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf das Klima zu minimieren. Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet der Einsatz fossiler Brennstoffe zur primären Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Dabei ist den Bauherren freigestellt, diese Verpflichtung durch Photovoltaikanlagen zur Stromversorgung oder durch Solarthermieanlagen zur Warmwasserversorgung oder durch Kombinationen aus diesen zu erfüllen.

Nutzbar im Sinne der Festsetzung ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht-nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile einer Dachfläche nach Norden (Ost-nordost bis Westnordwest) - Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind,
- erheblich beschattete Teile einer Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern sowie
- Dachflächen, die aufgrund der getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen nicht für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden sollen.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 40 % der nutzbaren Dachfläche ist aus Sicht der Stadt Ingelheim auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Gleichwohl hält die Festsetzung von 40 % Solarmindestfläche den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen

### **Regelungen zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

*Mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind bei ihrer Errichtung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen.*

*Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.*

Die Vorgabe, dass ein Mindestanteil von 40% der nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt werden soll, begründet sich aus der Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und wird der städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien gerecht.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **Schutz vor Verkehrslärm**

##### Maßgeblicher Außenlärmpegel

*Bei der Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der*



*Planzeichnung (gemäß der Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden.*

*Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.*

*Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.*

#### Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

*Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind im gesamten Plangebiet bei der Errichtung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.*

*Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq$  50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.*

#### Anlagenlärm

*Für alle nach Norden ausgerichteten Fassaden zu errichtender Gebäude, die unmittelbar an die gewerbliche Nutzung anschließen, ist entweder eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an diesen Fassaden keine Fenster oder Türen von Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' befinden oder es sind an diesen Fassaden der Aufenthaltsräume geschlossene Fenster oder Türen herzustellen. Besteht dadurch keine Möglichkeit einer Lüftung durch offenbare Fenster, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.*

*Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird.*

Es werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, damit die Anforderungen des Schallschutzgutachtens im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Detaillierte

Erläuterungen zu den Festsetzungen kann dem Schallschutzgutachten entnommen werden, das dem Bebauungsplan angehängt ist.

## **Verkehrsflächen**

*s. Eintrag in Planzeichnung*

Die bestehende Straße „Am Bachacker“ wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Höhengleicher Ausbau“ festgesetzt. Dies deckt sich mit den Empfehlungen der zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung. Damit die Verkehrsfläche eine ausreichende Breite aufweist, wird diese auf 4,5 m verbreitert. Die hierzu notwendige Fläche wird auf dem Flurstück 146/23 abgebildet. Dies führt die derzeit in Umsetzung befindliche Aufwertung der im Süden anschließenden Straßen „An der alten Gärtnerei“ sowie „Am Bachacker“ fort.

## **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

*s. Eintrag in Planzeichnung*

Da das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser aus Kapazitätsgründen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden kann, muss dieses vor Ort abgeleitet und zur Versickerung gebracht werden. Hierzu ist der innerhalb der Grünfläche vorhandene Graben vorgesehen.

## **21. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

*Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachform haben.*

*Satteldach-, Schlepp- und Flachdachgauben sowie Zwerchhäuser sind zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten und Zwerchhäuserbreiten darf max. die Hälfte der Gebäudebreite betragen.*

*Der Abstand zwischen Gebäudefirst bzw. Oberkante des Gebäudes und Gaubenfirst muss mindestens 0,50 m betragen.*

*Die zulässige Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer wird auf 20° - 45° festgesetzt, wobei Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils die gleiche Dachneigung haben müssen. Bei Pultdächern wird die zulässige Dachneigung auf maximal 10° festgesetzt.*

Es werden Vorgaben für die Dachgestaltung gemacht, damit sich die neuen Gebäude in die bestehende Umgebung sowie an den Ortsrand einfügen. Dabei wird sind unter anderem an den Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans „In der Bachwiese“ orientiert. Da dieser sehr spezifische Festsetzungen trifft, was sowohl die heterogene Bebauung in der Umgebung des Plangebiets nur in Teilen abbildet als auch eine geringe Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung der Gebäude bewirken würde, werden weitere Dachformen zugelassen.

### **Materialien und Farbgebung (88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

*Dacheindeckungen sind nur in nicht grellen, gedeckten Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer mit Ausbildung einer Attika oder begrünte Dächer.*

*Fassaden- oder Dachmaterialien dürfen nicht durch hochglänzende Anstriche, Glasuren oder anderes reflektierend gestaltet werden. Ausnahmen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zulässig.*

*Bedachungen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig. Ausgenommen davon sind jedoch Dachflächen mit üblichem Anteil von Zink, Kupfer und Blei (wie z.B. für Dachrinnen).*

Die Vorgaben zu den Materialien und der Farbgebung begründen sich in der Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie dem Einfügen in die bestehende Umgebung und an den Ortsrand.

### **Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

*Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen sich bzgl. ihrer Gestaltung (insb. Material, Höhe, Tiefe, Farbe, Durchsichtigkeit) in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Gemauerte Einfriedungen sind als verputzte Wandflächen, als Sichtbetonwände, Sichtmauerwerke aus Backstein oder als Kalkbruchstein-Mauerwerk auszuführen.*

*Ebenfalls zulässig sind Einfriedungen in Form von Holz- und Metallzäunen oder Laubhecken. Gemauerte Einfriedungen zur seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind als verputzte Wandflächen, als Sichtbetonwände, als Sichtmauerwerke aus Backstein oder als Kalkbruchsteinmauerwerk auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Innerhalb des 10 m breiten Streifens zur Böschungsoberkante des Wildgrabens sind Einfriedungen unzulässig.*

Damit sich neben den Gebäuden auch die Einfriedungen gestalterisch in die Umgebung sowie an die Lage im Ortsrand einfügen, werden entsprechende Vorgaben gemacht. Zudem wird mit dem Abstand zum angrenzenden Gewässer III. Ordnung den wasserrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen.

### **Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

*Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung und Berankung oder sonstige Maßnahmen (Einhausung) blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ohnehin fremder Sicht entzogen sind.*

Damit sich die Abfallanlagen nicht negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, wird festgesetzt, dass Abfallsammelanlagen in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz wie bspw. Bepflanzung oder Berankung blickdicht zu umgeben sind.

### **Stellplätze (§ 88 Abs. 3 Nr. 1 LBauO)**

*Die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:*

Je Wohnung bis 45 qm Wohnfläche	=	1,0 Stellplätze
Je Wohnung bis 80 qm Wohnfläche	=	1,5 Stellplätze
Je Wohnung über 80 qm Wohnfläche	=	2,0 Stellplätze

Die Anzahl an Stellplätzen wird in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgesetzt. Diese steht im Zusammenhang mit der zu erwartenden Anzahl an Bewohnern und deren voraussichtlicher Anzahl an Kraftfahrzeugen. Bei der Einschätzung des Stellplatzbedarfes wurden Erfahrungswerte aus anderen Planvorhaben zugrunde gelegt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> von Familien bewohnt werden und in der Regel beide Elternteile einen PKW fahren. Kleine Wohnungen mit maximal 45 m<sup>2</sup> sind häufig als so genannte Single-Haushalte einzustufen, der nur ein PKW unterstellt wird. Für Wohnungen mit mehr als 45 m<sup>2</sup> und maximal 80 m<sup>2</sup> wurde ein Durchschnittswert gebildet.

## 22. Hinweise

Folgende Belange wurden als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- Hinweise zum Themenbereich Boden
- Hinweise zum Schutz von Kabeltrasse, Leitungen und Richtfunkstrecken
- Naturschutzfachliche Hinweise
- DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

## 23. Pflanzliste

Im folgenden weitere Informationen zu den in der Pflanzliste aufgelisteten Arten:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Heimisch (kein Neophyt)	Insektenpflanze	Gifftg	zu erwartende Größe (je nach Sorte)	Anmerkungen
Apfelbaum	<i>Malus sylvestris / domestica</i>	ja	ja	-	6 m	
Birnbäum	<i>Pyrus communis</i>	ja	ja	-	15 m	
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>	ja	ja	-	6 m	
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>	ja	ja	-	8 m	
Süßkirsche / Sauerkirsche	<i>Prunus avium / cerasus</i>	ja	ja	-	15 m	nur in Sorten bis 15 m im Wohngebiet
Aprikose	<i>Prunus ameniaca</i>	ja	ja	-	6 m	
Mandelbaum	<i>Prunus dulcis</i>	ja	ja	nur Bittermandeln	6 m	
Echte Walnuss	<i>Juglans regia</i>	ja	-	-	20 m	
Maulbeerbaum	<i>Morus alba / nigra</i>	-	ja	-	12 m	
Echte Feige	<i>Ficus carica</i>	-	-	-	10 m	
Kirschkpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	ja	ja	-	12 m	
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>					
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	ja	ja	-	20 m	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	ja	ja	-	20 m	

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	ja	ja	-	15 m	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	ja	ja	-	6 m	
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	ja	ja	-	6 m	allergieauslösende Pollen
Salweide	<i>Salix caprea</i>	ja	ja	-	10 m	zweihäusige (diözische) Sorten empfohlen
Feldahorn / Burgenahorn	<i>Acer campestre / monspessulanum</i>	ja / -	ja	-	8 m	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	ja	ja	ja, die Früchte	4 m	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	ja	ja	ja	15 m	
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	ja	ja	-	15 m	nur in Sorten bis 15 m im Wohngebiet

## 24. Umweltbelange

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird die nach § 2 Abs. 4 BauGB für einen Bebauungsplan im Regelverfahren notwendige Umweltprüfung durchgeführt und in Form des Umweltberichts mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie mit dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 25. Anlagen

Anlagen zu dieser Begründung sind:

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, viriditas, Weiler, 03.05.2022.
- Kampfmittelvorerkundung, „Heidesheim, Heidenfahrtstraße/Am Bachacker“ – Auswertungsprotokoll, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, 06.11.2023.
- Verkehrsuntersuchung B-Plan am Bachacker – Ingelheim am Rhein, R+T Verkehr, Darmstadt, 10.11.2023.
- Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan ‚Am Bachacker‘, GSB – Schalltechnisches Beratungsbüro, Nohfelden-Bosen, 12.02.2024.

Ingelheim am Rhein, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Ralf Claus  
Oberbürgermeister