

Bebauungsplan „Nonnenauweg“ Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Stand 22.02.2024

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind

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

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl - GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis 0,6 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist darüber hinaus ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,8 zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass bei Mittelgebäuden von Hausgruppen eine maximale Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO von 0,5 zulässig ist.

2.2. Höhe baulicher Anlagen im Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen

Für Unterbauungen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung sind Höhen- und Seitenbeschränkungen gem. DIN EN 50341 zu beachten.

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

3.1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen zulässig, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

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

Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen und mit „St“ bzw. „Ga“ gekennzeichneten Bereichen sowie in unterirdischen Tiefgaragen zulässig.

Die in der Planzeichnung zusammenhängend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzte Zeile für Garagen kann durch Zuwegungen, Durchgänge o.ä. erforderliche Anlagen unterbrochen werden, soweit die unter Punkt 9 ausgeführten lärmschützenden Funktionen dieser baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In der festgesetzten Fläche für Garagen sind auch bauliche Anlagen für Versorgungseinrichtungen (Technikräume, Heizzentrale o.ä.) oder Abstellflächen für Müll-Sammelbehälter o.ä. in untergeordnetem Maße zulässig, wobei die für Garagen vorgegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum Lärmschutz (insb. Höhen-Festsetzungen) entsprechend einzuhalten sind.

Sollten innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Fläche lediglich oberirdische Stellplätze errichtet werden, so ist der Lärmschutz über entsprechende Lärmschutzwände herzustellen.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach § 8 Abs. 9 LBauO Rheinland-Pfalz in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Anlagen sind in einer maximalen Größe von 10 m³ zu errichten und müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen einhalten.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.1. Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, erdverbunden mit lebenden Pflanzen zu begrünen und zu unterhalten.

„Schottergärten“ sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als

hauptsächlich Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

5.2. Anpflanzungen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² gärtnerisch angelegter Fläche sowie je vier zusammenhängende Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens ein standortgerechter Baum der II. oder III. Ordnung aus der beigefügten Liste (vgl. Punkt D) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Mindestpflanzqualität: Solitär/Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Vorhandene Laub- und hochstämmige Obstbäume können auf die erforderliche Mindestanzahl angerechnet werden.

Für Bäume zwischen privaten PKW-Stellplätzen ist eine mindestens 6 m² große, offene Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen. Für Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung sind Höhen- und Seitenbeschränkungen gem. DIN EN 50341 zu beachten.

5.3. Dachbegrünung

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 10 cm betragen.

Flächen technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen sind nicht zu begrünen.

Die Pflicht zur Dachbegrünung steht unter dem Vorbehalt, dass sie mit den in Punkt 11.2 festgelegten (prioritären) Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) vereinbar sind.

5.4. Fassadenbegrünung

Großflächige, fensterlose Fassaden und Fassadenteile baulicher Anlagen sind ab einer Größe von 25 m² mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Vorzugsweise sind selbstklimmende Pflanzen zu verwenden, alternativ sind Kletterhilfen mit Seilen oder Gerüsten sowie bepflanzte Systemlösungen möglich.

5.5. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Fußläufige Wege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind

mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.

5.6. Begrünung von Tiefgaragen

Soweit durch Tiefgaragen eine Unterbauung des Grundstücks erfolgt, sind diese mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken. Vorgenanntes gilt nicht für Bereiche, die durch Terrassen, Wintergärten, Stellplätze oder Zuwegungen überdeckt werden oder zur Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes benötigt werden.

In Bereichen, in denen Baumpflanzungen II. oder III. Ordnung vorgesehen sind, ist die Vegetationsschicht auf mindestens 100 cm zu erhöhen. Bäume I. Ordnung sind auf Flächen mit Bodenschluss und ausreichend dimensionierter Pflanzgrube (min. 12 m³) anzupflanzen.

5.7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der mit **M1** gekennzeichneten Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind mehrere standortgerechte Bäume der II. oder III. Ordnung zu pflanzen. Zusätzlich sind Blühwiesen bzw. Blühflächen zu entwickeln. Das Anlegen von Fußwegen, Sitzgelegenheiten und Spielanlagen sowie Straßenlaternen zur Beleuchtung dieser Bereiche ist zulässig. Fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen. Abseits der Fußwege ist eine Wiesenfläche anzulegen. Die mit M1 gekennzeichneten Flächen sind extensiv zu pflegen.

Unterhalb der bestehenden Hochspannungsfreileitungen, auf der mit **M2** gekennzeichneten Fläche, ist die Wiese zu extensivieren. Das Anlegen von Bäumen, Blühwiesen bzw. Blühflächen, Sitzgelegenheiten, Spielanlagen und Straßenlaternen ist nicht gestattet. Fußwegeverbindungen dürfen die Extensivwiese kreuzen.

Die Strukturen der mit M1 und M2 gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten und abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Für sämtliche Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung sind Höhen- und Seitenbeschränkungen gem. DIN EN 50341 zu beachten.

5.8. externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

wird zur Offenlage ergänzt

5.9. Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung privater Grundstücke sind (sofern keine technischen Regeln entgegenstehen) ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Die Beleuchtungen sind zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken einzusetzen.

6. 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.

7. 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. (Hinweis: Zur Definition des Begriffs „nutzbare Dachflächen“ wird auf die Begründung der Planung verwiesen.)

8. Flächen 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)

Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens werden im Bebauungsplan zum einen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen (aktive Lärmschutzmaßnahmen) und zum anderen Flächen für besondere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (passive Lärmschutzmaßnahmen) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

8.1. aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die festgesetzte Garagenzeile ist mit einer durchgehenden Mindesthöhe des schallabsorbierenden Baukörpers von mindestens 4,00 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sofern Baukörper in der als Fläche für Garagen zusammenhängend festgesetzten Fläche unterbrochen werden oder Öffnungen aufweisen, so sind an solchen Stellen durchgehende bzw. versetzt überlagernd angeordnete Lärmschutzelemente in der festgelegten Mindesthöhe von 4,00 m zu gewährleisten.

In nicht durch die Garagenzeile oder durch Hauptgebäude geschützten Teilbereichen im Osten des Baugebietes sind ebenfalls entsprechende Lärmschutzwände in einer Durchgehenden Mindesthöhe von 4,00 m vorzusehen. Die Lage der Lärmschutzanlagen können von der in der Planzeichnung dargestellten Position abweichen.

Die festgesetzten Höhen für aktive Lärmschutzanlagen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des jeweils am nächsten gelegenen Wohnhauses. Alle Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und sind beidseitig schallabsorbierend auszuführen.

8.2. passive Lärmschutzmaßnahmen

Grundrissorientierung

Für Fassaden mit einem Außenpegel ab 60 dB(A) nachts ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich hier keine Fenster oder Türen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume befinden. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nächtliche Beurteilungspegel < 60 dB(A) an den Fassaden vorliegen.

maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung 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 den Festsetzungen zum passiven Schallschutz zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend der 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 den 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 „Raumlufttechnik - 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.

9. Befristete und bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

Eine Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn die unter Punkt 9.1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten aktiven Lärmschutzanlagen hergestellt sind. Als Herstellung in diesem Sinne gilt für bauliche Anlagen innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Fläche die Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Fertigstellung der Dacheindeckung in der Weise, dass die notwendige durchgängige Mindesthöhe mit den zu errichtenden lärmindernden Elementen erreicht ist.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

10. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- a) Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser einer Hausgruppe sind im Hinblick auf ihre Dachform und -neigung gleich herzustellen.
- b) Die zulässige Sockelhöhe darf maximal 60 cm betragen. Als Sockelhöhe gilt jeweils die Höhendifferenz der Oberkante Erdgeschossrohfußboden gegenüber der Höhe der nächstgelegenen Begrenzung der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (gemessen lotrecht zur Begrenzung der Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte).

10.1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:
 - Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5°
 - geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°

Die Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen.

- b) Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur Ziegel oder im Erscheinungsbild gleichwertige Materialien zugelassen. Glasierte Ziegel sind unzulässig.
- c) Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Es wird auf Punkt 5.3 der Festsetzungen verwiesen.

10.2. Technische Anlagen (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie)

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach installiert werden. Aufliegende Anlagen müssen einen Abstand zu den Dachrändern und dem First von mindestens 0,50 m einhalten.

Von den Regelungen ausgenommen sind Flachdächer, auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 1,50 m von den Rändern des Daches zurückbleiben. Ausnahmsweise können bei Flachdächern andere Abstände zu Dachrändern zugelassen werden, wenn eine Attika von mindestens 50 cm Höhe errichtet wird.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind (sofern andere rechtliche oder technische Regelungen nicht entgegenstehen) an den seitlichen Dachbegrenzungen zwischen einzelnen Hauptgebäuden abweichende Abstände zulässig.

Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

10.3. Fassaden- und Wandgestaltung

Außenwandflächen eines Gebäudes (Fassaden) sind in gedeckten Farbtönen auszubilden.

11. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

11.1. Müllbehälter

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben und zu begrünen.

11.2. Einfriedungen, Abgrenzungen oder deren Gestaltung

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune und Streckmetall sowie Hecken. Einfriedungen in Verbindung mit bedruckten Sichtschutzfolien sind unzulässig.

11.3. Stellplatznachweis

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird für Wohnhäuser bzw. Wohnungen im Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- je Wohnung mit bis zu 45 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz,
- je Wohnung größer 45 m² bis 80 m² mindestens 1,5 Stellplätze,
- je Wohnung über 80 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze.

C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

12. Hinweise zum Themenbereich Wasser

12.1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Versickerung oder Verrieselung auf dem eigenen Grundstück ist Vorrang einzuräumen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, genehmigungs- und erlaubnisfrei (breitflächig über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe). Für eine gezielte Versickerung (über technische Bauwerke) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zuständig ist die Kreisverwaltung Mainz-Bingen bzw. bei größeren Anlagen die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz.

12.2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Ist die Errichtung von Zisternen mit einer Nutzung des darin aufgefangenen Regenwassers für die Brauchwassernutzung angedacht, sind folgende Ausführungen zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / dem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation von Brauchwassernetzen sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung ist über die Planung der Brauchwassernutzungsanlage zu informieren.
- Der Bau der Brauchwassernutzungsanlage ist gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

12.3. Grundwasserschutz / Bauzeitliche Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine bauzeitliche Wasserhaltung erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Der Antrag ist rechtzeitig vorab bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) einzureichen, eine Vorabstimmung wird empfohlen.

12.4. Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind solche Gebiete, die seltener als einmal in 100 Jahren überflutet werden. Für solche Gebiete werden ebenfalls Regelungen zum Planen und Bauen getroffen. Unter anderem ist in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Weitere Informationen zur Hochwasservorsorge in der Planung finden Sie auch beim Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge.

13. Hinweise zum Themenbereich Boden

13.1. Baugrund / Bodenarbeiten

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4124 sowie DIN 1054 und DIN 4020 i.V.m. DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.

Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

13.2. Schutz und Verwertung von Bodenmaterial

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“), der DIN 18915 („Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.

Bei Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die in den §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) geregelten Anforderungen sowie die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.

Auf die seitens der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitete und den Bundesländern zur Anwendung empfohlene "Vollzugshilfe zu den §§ 6 - 8 BBodSchV - Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" wird verwiesen.

13.3. Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter,

Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

13.4. Radonvorsorge

In Rheinland-Pfalz ist die Ausweisung von Radonvorsorgegebieten nicht erforderlich, da entsprechende Referenzwerte in beauftragten Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz nicht festgestellt werden konnten.

13.5. Archäologische Denkmäler und Funde, Kulturdenkmäler

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde (Direktion Landesarchäologie) zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Etwaige Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Grenzsteine, Bildstöcke usw.) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig (mind. 4 Wochen im Voraus) bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

13.6. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

13.7. Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht ein Online-Portal zur Verfügung.“

14. Hinweise zum Schutz vor Kabeltrassen, Leitungen und Richtfunkstrecken

14.1. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet.

15. Naturschutzfachliche Hinweise

15.1. Artenschutzrechtliche Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Es wird auf die Artenschutzrechtliche Voruntersuchung vom 25.05.2023 verwiesen, welche durch das Büro Enviro-Plan GmbH durchgeführt wurde.

Maßnahmen für Reptilien

Für das Gartengelände östlich des Plangebietes kann ein Vorkommen von Eidechsen nicht ausgeschlossen werden. Falls die geplanten Bauarbeiten während der Aktivitätszeit von Reptilien durchgeführt werden (Anfang März bis Mitte Oktober, abhängig von der Witterung), ist der Bereich durch einen Reptilienschutzzaun (glatte Folien, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) vom Baubereich zu trennen und damit eine Tötung oder Verletzung von Individuen durch Einwanderung in Baustellen- und Zufahrtbereiche zu vermeiden. Für genauere Informationen wird auf die Artenschutzrechtliche Voruntersuchung verwiesen.

Bei Bautätigkeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Art (somit zwischen ca. Ende Oktober bis Ende Februar) ist der angrenzende Potenzialbereich durch ein Aufstellen von Bauzäunen oder Anbringen von Markierungen (bspw. Flatterbändern) deutlich kenntlich zu machen und die Arbeiter über die Schutzmaßnahmen in Kenntnis zu setzen. Die Bereiche dürfen während der Bauarbeiten nicht befahren oder als Lagerstätte genutzt werden.

Für die Herstellung der Maßnahmen ist eine fachkundige Person – beispielsweise im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung – heranzuziehen, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten und die Maßnahme ggf. an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Auf die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme kann verzichtet werden, wenn zu dem zu schützenden Potenzialbereich östlich außerhalb des Plangebiets während des Baus ein ausreichender Abstand von mindestens 15 m eingehalten wird, der nicht Befahren oder anderweitig für den Bau genutzt wird, da auf diese Entfernung ein Einwandern sehr unwahrscheinlich ist. Eine Notwendigkeit der Vermeidungsmaßnahme würde zudem nicht bestehen, sollte durch konkrete Erfassungen für die Artengruppe im Vorfeld ein Vorkommen von Reptilien ausgeschlossen werden.

Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, auszuführen. Anfallendes Rodungsmaterial ist unmittelbar nach der Rodung zu entfernen. Sollte diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Beseitigung von einer fachlich qualifizierten Person auf das Vorkommen von Vögeln überprüft werden. Im Nachweisfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weiterhin sollten die Beseitigung von Gras-Krautbeständen und die Abtragung abgelagerter Materialien außerhalb der Vogelbrutzeit (15.03. bis 31.08.) erfolgen, um eine mögliche Gefährdung von Boden- und Nischenbrütern auszuschließen. Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, sofern - bei einem absehbaren Beginn von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen in der o. g. Brutperiode von Vögeln - die Vegetation in den von diesen Aktivitäten betroffenen Bereichen des Plangebietes ab Anfang März regelmäßig, in maximal vierwöchigem Turnus, durch eine Mulchmahd beseitigt wird, um die potenzielle Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolgedessen, die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nicht-flüggel Jungvögeln zu vermeiden.

Für Maßnahmen zum Pflanzenschutz wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Bauzeitenregelung für gebüsch-/gehölzbrütende Vogelarten

Da ein Vorkommen von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten im direkten Umfeld des Plangebiets nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, ist der Bau zur Vermeidung potenzieller Störungen, die zu Brutabbrüchen führen könnten, möglichst außerhalb der Brutzeit vorzunehmen oder zumindest zu beginnen und ohne längere Unterbrechungen fortzuführen.

Sollte dies nicht möglich sein, d.h. ein Bau während der Brutzeit begonnen werden (d.h. zwischen Anfang März und Ende September), muss im Vorfeld eine Besatzkontrolle der Flächen durch eine ornithologische Fachkraft vorgenommen werden, um Bruten störungssensibler Arten im Umfeld des Baubereichs auszuschließen. Sollten relevante Bruten festgestellt werden, ist der Bau im Bereich der jeweiligen Fluchtdistanz der Art zu vermeiden bzw. über das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde Rücksprache zu halten.

16. Brandschutztechnische Hinweise

Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß § 48 LWG und § 31 Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

- DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3.;
- DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasser-verteilsanlagen -TRVV- Teil1: Planung;
- DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung);
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

Für die notwendigen Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken und Gebäuden sind die §§ 7 und 15 LBauO zu beachten. Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrverordnung (FwVO) Fahrzeuge nach den örtlichen Erfordernissen entsprechend vorhält.“

17. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

Soweit in den Festsetzungen der Bebauungsplanung auf DIN-Normen, technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein, Amt für Bauen und Planen, Abteilung für Stadtentwicklung und -planung, eingesehen werden.

D Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Apfelbaum	<i>Malus sylvestris / domestica</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>
Süßkirsche / Sauerkirsche	<i>Prunus avium / cerasus</i>
Aprikose	<i>Prunus armeniaca</i>
Mandelbaum	<i>Prunus dulcis</i>
Echte Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Maulbeerbaum	<i>Morus alba / nigra</i>
Echte Feige	<i>Ficus carica</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Feldahorn / Burgenahorn	<i>Acer campestre / monspessulanum</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>