



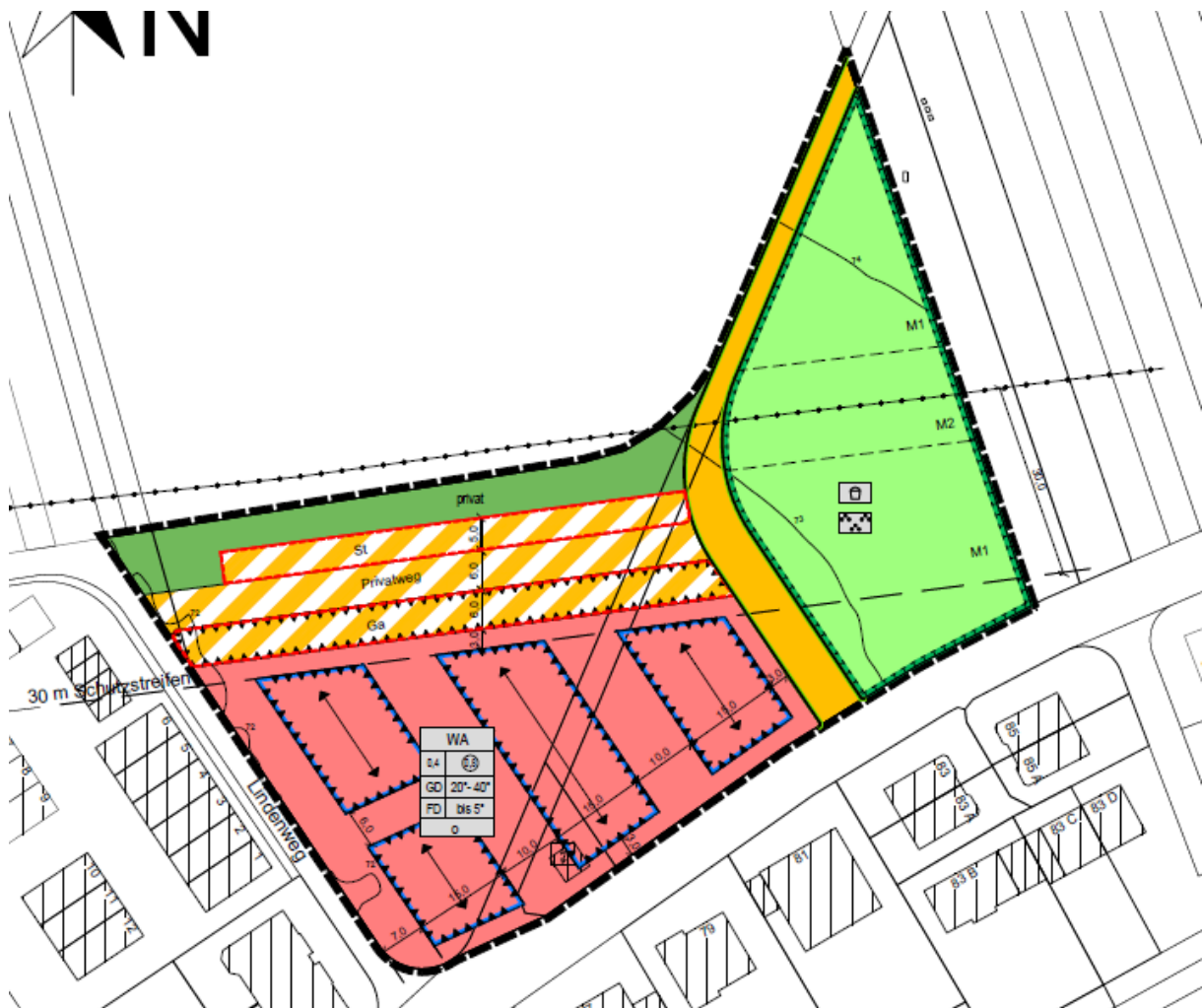
Ingelheim
am Rhein

Stadtverwaltung Ingelheim

Begründung zum Bebauungsplan „Nonnenuweg“

Bebauungsplan im Regelverfahren
mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

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<August 2023> (Daten verändert)

Stand: 23.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernisse und Ziele der Planung	4
2.	Alternativenprüfung	4
3.	Verfahren	6
4.	Planungsgrundlagen	6
5.	Räumlicher Geltungsbereich	6
6.	Bestandssituation	7
7.	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
7.1.	Regionalplanung.....	8
7.2.	Flächennutzungsplanung	9
8.	Überlagerung mit bestehenden städtebaulichen Satzungen	10
8.1.	Bebauungspläne.....	10
9.	Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	11
9.1.	Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	11
9.2.	Klimaschutzkonzept der Stadt Ingelheim am Rhein	11
9.3.	Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
9.4.	Verkehrliche Rahmenbedingungen	12
9.5.	Schalltechnische Untersuchung	12
9.6.	Kampfmittelbelastung und Altablagerungen/Altlasten.....	12
9.7.	Denkmalschutz	12
9.8.	Soziale Infrastruktur und Versorgung	13
9.9.	Technische Infrastruktur	13
10.	Darlegungen zum städtebaulichen Konzept	15
10.1.	Allgemeine städtebauliche Zielvorgaben.....	15
10.2.	Flächenbilanzierung	16
11.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
11.1.	Art der baulichen Nutzung	17
11.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	17
11.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen	18
11.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
11.5.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
11.6.	Ausschluss fossiler Brennstoffe.....	21
11.7.	Regelungen zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie	22
11.8.	Flächen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	23

11.9.	Befristete und bedingte Festsetzungen	24
12.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
12.1.	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	25
12.2.	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	26
13.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	28
14.	Pflanzliste.....	28
15.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	29
15.1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	29
15.2.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	30
15.3.	Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	30
15.4.	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	30
15.5.	Umweltbelange (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	31
15.6.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	31
15.7.	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	31
15.8.	Versorgung mit Grün- und Freiflächen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	31

1. Erfordernisse und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Nonnenauweg“ soll die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglichen. Das Gebiet liegt im Nord-Osten des Ortsteils Heidesheim entlang von Moselstraße und Lindenweg. Beide Straßen sind im Bereich des Baugebietes nur einseitig bebaut, weshalb sich die Ausweisung der Flächen als neues Wohngebiet zur Ortsrandabrundung anbietet.

2. Alternativenprüfung

Im Süden des Siedlungsgebietes von Heidesheim sind flächendeckend Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine Bebauung dieser Bereiche ist ausgeschlossen.

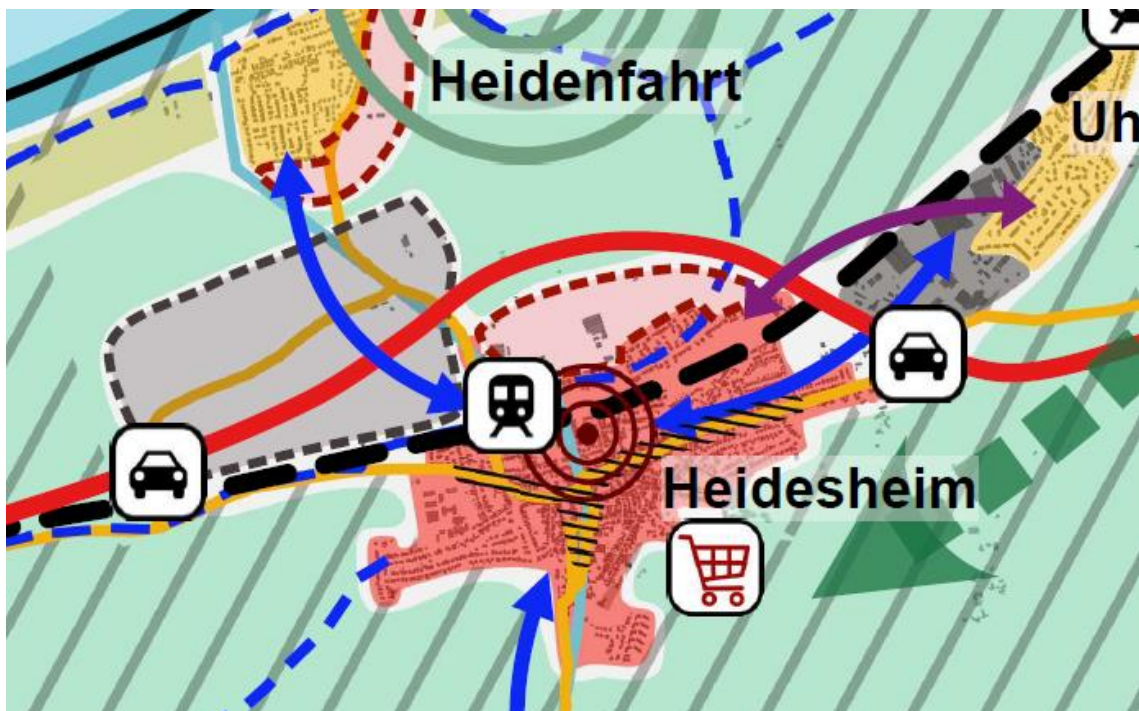


Stadtteil Heidesheim mit Darstellung der Schutzgebiete und potentieller Wohnbauflächen, Quelle: LANIS © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Ein kleiner Bereich am südlichen Ortsrand in Verlängerung der Grabenstraße und der Straße „Am Pflingstborn“ eignet sich auf den ersten Blick noch grundsätzlich für eine Neubebauung **(1)**. Es gab in der Vergangenheit (2017) jedoch ein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „In der Sommeraue“ und den entsprechenden Teilbereich des Flächennutzungsplans. Eine Wohnbauliche Entwicklung für diesen Bereich, welcher im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt ist, ist derzeit nicht mehr möglich.

Für eine Fläche im Innenbereich, welche sich für eine Nachverdichtung eignet, wird derzeit bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Es handelt sich um die Flächen rund um das Diakoniewerk ZOAR **(2)**. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung“ wird eine der letzten zusammenhängenden Innenbereichslagen einer wohnbaulichen Nachverdichtung zugeführt.

Weitere Entwicklungen des Ortsteils Heidesheim sind lediglich im nördlichen Siedlungsbereich möglich **(3)**. Hier wurden im „Stadtentwicklungskonzept 2040“, welches 2023 durch den Stadtrat beschlossen wurde, entsprechende Suchräume für gewerbliche und wohnbauliche Entwicklungen eingetragen. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Gesamtkarte aus dem Stadtentwicklungskonzept 2040.



Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept 2040, Quelle: Stadt Ingelheim

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse und der Autobahn ist den Belangen des Schallschutzes bei der Flächenentwicklung im Norden von Heidesheim besonders Rechnung zu tragen. Da dies jedoch die letzten verbliebenen Entwicklungspotentiale des Stadtteiles sind, sollen dennoch entsprechende Entwicklungen stattfinden und wurden zum Teil bereits eingeleitet. Neben dem Bebauungsplan „Nonnenaueweg“ **(3a)** wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bachacker“ **(3b)** beschlossen, welcher die Nachnutzung einer ehemaligen Gärtnereifläche vorsieht. Beide Plangebiete gelten als bereits erschlossen. Eine weitere Teilfläche unmittelbar angrenzend an den nördlichen Siedlungsrand ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt **(3c)**. Diese ist jedoch noch nicht erschlossen.

Eine weitere größere Freifläche „Am Sandhof“ befindet sich im Osten des Siedlungsgebietes **(4)**. Dieser Bereich ist jedoch als Denkmalzone ausgewiesen, weshalb eine größere wohnbauliche Entwicklung nicht umsetzbar ist. Gleichzeitig ist auch diese Fläche stark vom Lärm durch die Bahnschiene und Autobahn belastet.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nonnenuweg“ wurde ursprünglich am 12.12.2022 durch den Stadtrat beschlossen. Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat dieses Vorgehen im Sommer 2023 jedoch allgemein für unwirksam erklärt, da § 13b BauGB nach Ansicht des Gerichtes gegen europäisches Umweltrecht verstößt. Insofern soll der Beschluss des Stadtrats vom 12.12.2022 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Regelverfahrens mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

4. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- städtebaulicher Vorentwurf, Stand November 2023
- Umweltbericht, Enviro-Plan GmbH, Stand 22.02.2024
- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Enviro-Plan GmbH, Stand 25.05.2023
- Schalltechnisches Gutachten, GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, Stand 23.02.2024
- Vermessung, Vermessungsbüro Schröder, Stand 21.04.2023

Die der Planung zugrundeliegenden Unterlagen sowie sonstige aufgeführte Gesetze, Verordnungen, Erlasse können bei der Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein, Amt für Bauen und Planen, Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Gleiches gilt auch für DIN-Vorschriften soweit in den Festsetzungen der Bebauungsplanung auf diese Bezug genommen wird.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten des Stadtteils Heidesheim. Im Süden wird die Fläche durch die Moselstraße und im Westen durch den Lindenweg begrenzt. Hier schließen sich bestehende Wohnbauflächen an. Im Norden und Osten schließen Ackerflächen an das Plangebiet an. Der landwirtschaftlich genutzte „Nonnenuweg“ quert das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten.

Gemäß Liegenschaftskarte vom August 2022 umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung tlw.):

Gemarkung: Heidesheim, Flur 7

Flurstücke: 71/22, 71/24, 71/26, 77/16, 371, 372

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt **8.003 m²**. Die ungefähre Lage und Abgrenzung des Plangebiets können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



*Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
© GeoBasis-DE/LVermGeoRP<August 2023> (Daten verändert))*

6. Bestandsituation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Teilfläche ist mit Obstbäumen im Spalier bepflanzt, eine andere als Wiesenfläche angelegt. Im Nordwesten zum Lindenweg befindet sich ein privater Nutzgarten. Der „Nonnenauweg“ quert das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten. Im Süden befindet sich eine ehemalige Trafostation, welche jedoch nicht mehr in Betrieb ist und lediglich als privater Abstellraum genutzt wird. Die ehem. Trafostation ist durch Hecken eingegrünt. Im Norden des Plangebiets quert eine Hochspannungsfreileitung in West-Ost-Richtung.

Die Umgebungsbebauung ist durch Einfamilien- und Reihenhäuser sowie durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Geschossigkeit variiert von einem bis zu drei Geschossen beziehungsweise zwei Geschossen mit doppeltem Staffelgeschoss. Die Gebäudehöhen sind entsprechend sehr unterschiedlich und reichen von rund 7 bis zu 14 Metern Höhe. Als Dachform sind Satteldächer vorherrschend. Bei neueren Gebäuden sind vereinzelt auch Flachdächer zu finden. Nördlich der Moselstraße sind die Grundstücke stärker verdichtet, während im Süden noch größere Gärten vorzufinden sind.

Nachfolgende Abbildung zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs mit der angrenzenden Bestandsbebauung.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets

(Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

© GeoBasis-DE/LVermGeoRP<August 2023> (Daten verändert))

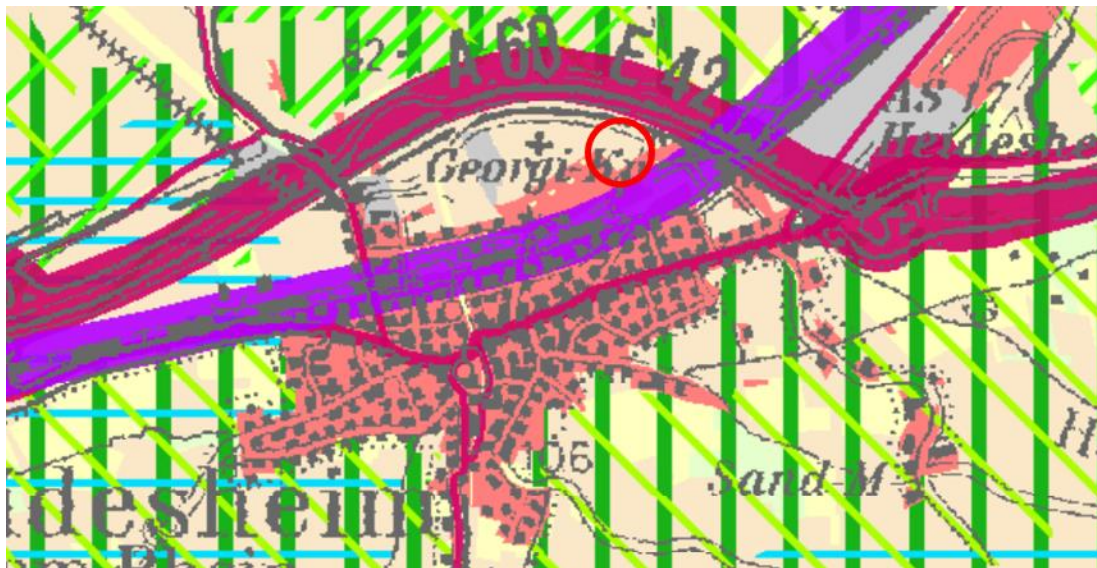
7. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

7.1. Regionalplanung

Gemäß der seit April 2022 verbindlichen zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans 2014 der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe gehört die Stadt Ingelheim am Rhein im System der zentralen Orte zum Mittelbereich Ingelheim und ist als monozentrales Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Siedlungsbereich von Heidesheim ist als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Das Plangebiet ist als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ gekennzeichnet. Außerdem sind die großräumige Straßenverbindung der Autobahn A 60 und die großräumige Schienenverbindung der Trasse zwischen Mainz und Bingen deutlich in der Plankarte zu erkennen (vgl. nachfolgende Abbildung). Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Gesamtkarte

7.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein gilt als vorbereitender Bauleitplan für das Plangebiet. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Darüber hinaus sind die 110-kV-Hochspannungsfreileitung sowie ein Hauptwanderweg im Plangebiet dargestellt. Etwaige Abstandsflächen zur Hochspannungsfreileitung wurden mit der DB Energie GmbH abgestimmt und entsprechende Auflagen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Zuletzt werden innerhalb des Geltungsbereichs noch Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses abgegrenzt. Dabei handelt es sich um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Von der Festsetzung sind die westlichen Flächen entlang des Lindenwegs betroffen. Die übrigen Teilflächen liegen außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs. Ob sich daraus Auflagen für das Bauen ergeben, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu überprüfen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen zunächst der Ausweisung eines Wohngebietes. Der Flächennutzungsplan soll in einem Parallelverfahren geändert werden. Die zukünftigen privaten Bauflächen für Wohngebäude, Stellplätze und Garagen sowie private Grünflächen sollen als Wohnbauflächen dargestellt werden, die neue Erschließung wird als Verkehrsfläche abgebildet. Die Route des Hauptwanderweges wird an den neuen Straßenverlauf angepasst. Die Darstellungen der Hochspannungsfreileitung und des überschwemmungsgefährdeten Gebietes werden übernommen. Im Osten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Heidesheim 2007

8. Überlagerung mit bestehenden städtebaulichen Satzungen

8.1. Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert auf einer Teilfläche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Georgenflur“, Urplan vom 19.01.1979 (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Teilfläche mit der Trafostation wurde in den Geltungsbereich „Nonnenauweg“ aufgenommen, da die Nutzung der Anlage aufgegeben wurde und das Grundstück zwischenzeitlich als private Nebenanlage (Abstellraum, Garage) genutzt wird. Da die Nutzung dem ursprünglichen Bebauungsplan widerspricht, soll das Planungsrecht angepasst werden. Dabei wurde die Nutzung der Fläche mit der Neuplanung grundsätzlich überdacht und mit einer wohnbaulichen Nutzung überplant.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Georgenflur“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nonnenauweg“

9. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

9.1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheinheinisches Rheingebiet“. Gemäß § 1 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets.

Sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Das Büro Enviro-Plan GmbH hat eine Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan erarbeitet, welche Teil der Begründung ist. Gemäß dem Gutachten bietet das Plangebiet kein besonderes Potential für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. europäische Vogelarten.

Ein Garten östlich des Plangebietes bietet geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Es werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die ein Einwandern von Reptilien verhindern (Reptilienschutzzaun). Auf die Umsetzung dieser Maßnahme kann verzichtet werden, wenn zu dem zu schützenden Potenzialbereich 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.

Darüber hinaus kann ein Vorkommen von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind Bauzeitenregelungen zur Vermeidung von Eingriffen zu beachten.

Die Maßnahmen werden unter den Naturschutzfachlichen Hinweisen zum Bebauungsplan beschrieben.

9.2. Klimaschutzkonzept der Stadt Ingelheim am Rhein

Der Stadtrat der Stadt Ingelheim hat die Aufstellung eines Masterplans zum Thema Klimaschutz beschlossen, der das Ziel verfolgt bis 2040 CO₂-neutrale und klimaresiliente Stadt zu werden. In diesem Zusammenhang sollten Regelungen zum Ausschluss fossiler Energieträger sowie zur Belegung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie Eingang in die vorliegende Bebauungsplanung finden, soweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu gegeben sind.

Des Weiteren sollen Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Reduktion der thermischen Belastung führen. Dies kann z.B. durch das Pflanzen von Bäumen, Dach- und/oder Fassadenbegrünung, Verzicht auf die Anlage von sog. Schottergärten sowie die Verwendung heller Farbtöne bei der Fassadengestaltung und der Belagwahl von Geh- und Fahrbahnflächen geschehen. Für weitere Erläuterungen wird auf das Kapitel „Begründung der Festsetzungen“ verwiesen.

9.3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Eine Teilfläche im Westen des Plangebietes wird nach dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan als überschwemmungsgefährdetes Gebiet eingestuft. Dabei handelt es sich um ein Risikogebiet außerhalb des eigentlichen Überschwemmungsgebiets, für das seltener als einmal in 100 Jahren mit einer Überflutung zu rechnen ist. Regelungen zum Planen und Bauen sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten. Es wird auf Kapitel 11.7 (Ausschluss fossiler Brennstoffe) verwiesen.

9.4. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Moselstraße und den Lindenweg. Von dort werden eine neue Anliegerstraße und ein Privatweg angebunden, welcher die neuen Garagen und Stellplätze innerhalb des Gebietes erschließt. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind vom jeweiligen Bauherrn auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Die Anzahl an Fahrzeugbewegungen, welche durch das neue Baugebiet mit rund 25 Wohneinheiten erzeugt werden, werden als vertretbar eingestuft. Der landwirtschaftliche Nonnenauweg über den derzeit auch eine Pendleradroute geführt wird, wird durch die neue Entwicklung überplant, soll jedoch auch zukünftig verkehrlich angebunden werden.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in rund 1 km Entfernung und ist innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreichbar.

9.5. Schalltechnische Untersuchung

Durch das Schalltechnische Beratungsbüro GSB wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan „Nonnenauweg“. Insbesondere der Verkehrslärm der nordöstlich verlaufenden Autobahn A 60 und der südlich gelegenen Bahnschiene stellt eine Belastung für das Plangebiet dar, weshalb ein entsprechendes Schallschutzkonzept erarbeitet wurde. Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist ein aktiver Schallschutz in Form von Garagenzeilen und/oder Lärmschutzwänden zu erbringen. Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, um verträgliche Innenpegel in Aufenthaltsräumen für schutzbedürftige Nutzungen sicherzustellen. Dazu werden Maßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung von Außenbauteilen, eine Orientierung der Grundrisse und der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorgesehen. Um das Schallschutzkonzept umzusetzen, wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

9.6. Kampfmittelbelastung und Altablagerungen/Altlasten

Das Vorliegen von Altablagerungen, Altlasten oder Kampfmitteln ist nicht bekannt.

9.7. Denkmalschutz

Es befinden sich keine geschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

9.8. Soziale Infrastruktur und Versorgung

Im Stadtteil Heidesheim gibt es vier Kindertagesstätten und eine Grundschule. Die Kindertagesstätte Zwergenhaus liegt fußläufig in 500 m Entfernung. Mit einem Hausarzt, einem Zahnarzt und einer Apotheke ist die medizinische Grundversorgung gedeckt. Zur Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs gibt es einen Supermarkt und einen Discounter am Ortsrand in Richtung Uhlerborn. Es wird beabsichtigt, in der ehemaligen Markthalle einen weiteren Nahversorger anzusiedeln. Eine entsprechende Rahmenplanung wurde bereits erarbeitet und durch die Gremien beschlossen. Darüber hinaus gibt es einen Bäcker und einen Metzger sowie verschiedene gastronomische Betriebe im Zentrum des Stadtteils. Das Zentrum ist innerhalb von rund 15 Minuten fußläufig erreichbar. Die vorhandenen Nahversorger am Ortsrand liegen rund 25 Minuten fußläufig entfernt, sind mit dem PKW jedoch innerhalb von 5 Minuten zu erreichen. Ein neuer Nahversorger innerhalb der ehemaligen Markthalle hätte für die Versorgung des neuen Baugebiets positive Auswirkungen.

9.9. Technische Infrastruktur

Versorgung

Trinkwasserversorgung: Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist die Rheinhessische Energie- und Wasserversorgungs GmbH.

Stromversorgung: Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig von der Rheinhessischen Energie- und Wasserversorgungs GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Wärmeversorgung: Es sind alternative Formen der Wärmeversorgung auszuwählen. Es wird auf die Erläuterungen in Kapitel 11.7 verwiesen.

Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung: Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das Klärwerk Ingelheim zugeführt. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Untere Selz (AVUS).

Oberflächenwasserbewirtschaftung: Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung von Grauwasser ist unter Beachtung der jeweiligen technischen Vorschriften möglich. Es wird auf die Hinweise zum Bebauungsplan verwiesen. Es wird außerdem festgesetzt, dass fußläufige Wege, Zufahrten und KFZ-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belegen auf versickerungsfähigem Unterbau zu befestigen sind.

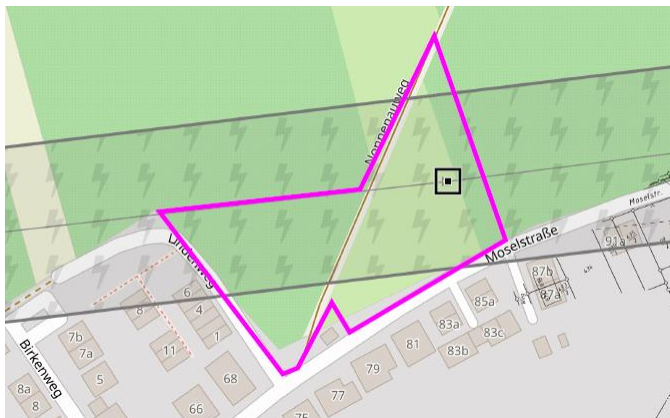
Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß des Abfallwirtschaftskonzeptes des Landkreises Mainz-Bingen. Die Abholung des Abfalls erfolgt über die Bereitstellung der Müllgefäße an der nächstgelegenen von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen Straße.

Hochspannungsfreileitungen

Gemäß einer Planauskunft der DB Energie GmbH vom 29.03.2023 wird das Plangebiet von der Hochspannungsfreileitung „110 kV-Bahnstromleitung Flörsheim-Bingen“ gequert (vgl. nachfolgende Abbildung). Betroffen sind die Mastfelder 1927-1929. Der Schutzstreifen beträgt 30,00 m beidseitig der Leitungsachse. Für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind Höhen- und Seitenbeschränkungen gem. DIN EN 50341 zu beachten. Nachfolgend sind einige Höhenbeschränkungen aufgeführt:

- 6,50 m zur Geländeoberfläche (Feld, Böschung)
- 3,00 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung > 15° und aus feuerhemmendem Material
- 5,00 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung < 15° und aus feuerhemmendem Material
- 11,00 m zu Dachflächen aus nicht feuerhemmendem Material und über feuergefährdeten Einrichtungen (z.B. Tankstellen)
- 3,00 m zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahrbahnmaste, Werbeschilder u.ä. auf denen man nicht stehen kann
- 7,00 m zu Straßenoberflächen
- 8,00 m zu allgemeinen Sportflächen (Bei Sportarten mit Wurf- oder Schießgeräten muss sichergestellt werden, dass eine Annäherung an Leiter auf weniger als 4m vermieden wird)
- 4,00 m zu fest installierten Sporteinrichtungen wie Start- und Zieleinrichtungen, Campingeinrichtungen sowie Einrichtungen, die aufgerichtet oder bestiegen werden können
- 2,50 m zu Bäumen. Dabei ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen. Ersatzweise werden niedrig wachsende Busch- oder Heckengehölze empfohlen.

Die niedrigste Seilhöhe über dem Plangebiet beträgt 96,00 m üNN. Die vorhandene Höhe der Flurstücke liegt bei ca. 85,00 m üNN. Demnach befindet sich das Leiterseil an der niedrigsten Stelle rund 11,00 m über Grund. Hiervon sind die v.g. Abstände abzuziehen, um die mögliche Objekthöhe zu ermitteln. Die Seilhöhe steigt mit zunehmender Nähe zu den Masten.



Darstellung von Leitungsachse und Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung, Quelle: Planauskunft der DB Energie GmbH vom 29.03.2023

Aufgrund der geltenden Regelungen innerhalb des Schutzstreifens ist die Bebaubarkeit des Plangebietes mit Hauptgebäuden stark eingeschränkt. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt diese Vorgaben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden ebenfalls entsprechend gewählt.

10. Darlegungen zum städtebaulichen Konzept

10.1. Allgemeine städtebauliche Zielvorgaben

Zur Abrundung des Ortsrandes im Nordosten von Heidesheim soll ein neues Wohngebiet entstehen. Aufgrund der baulichen Beschränkungen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung ist eine Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden nur eingeschränkt möglich. Die Hauptgebäude des nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Konzeptes folgen demnach dem Verlauf des Schutzstreifens und orientieren sich mit ihren Giebeln in Richtung Moselstraße. Die Ausrichtung der Hauptgebäude entspricht der umgebenden Bebauung des Plangebietes und fügt sich damit gut ein. Die nachfolgenden Entwürfe zeigen eine mögliche Bebaubarkeit des Gebietes. Das Konzept sieht die Realisierung von Reihen- und/oder Mehrfamilienhäusern vor. Nach dem Strategiepapier zur Wohnflächenentwicklung, welches der Stadtrat von Ingelheim beschlossen hat, sollen keine reinen Baugebiete für freistehende Einfamilienhäuser mehr geschaffen werden. Dies folgt der Zielsetzung zur Ausweisung von dringend benötigtem Wohnraum und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.



städtebauliches Konzept mit möglichen Bauvarianten (Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser), eigene Darstellung Nov. 2023

Als Dachform kann zwischen Flachdächern oder Satteldächern gewählt werden. Dies ermöglicht einerseits ein Einfügen in die Umgebung, andererseits können moderne Bautypologien mit nachhaltig begrünten Dächern entstehen. Die Umsetzung von Dachflächenphotovoltaikanlagen ist in beiden Fällen möglich und festgesetzt.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wurde ein aktiver Schallschutz in Form einer Garagenzeile und/oder Lärmschutzwänden vorgesehen. Diese können aufgrund ihrer geringen baulichen Höhe innerhalb des Schutzstreifens errichtet werden. Die Außenwohnbereiche orientieren sich zur lärmabgewandten Seite in Richtung Westen. Im

Bereich der Stellplätze sollen ausreichend Bäume gepflanzt werden, um eine Ortsrandeingrünung sicherzustellen. Die Vorgaben zur Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind zu beachten. Ergänzend wird eine öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes vorgesehen. Hier können notwendige Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die Schaffung von Sitzbereichen oder die Realisierung von Spielgeräten ist möglich.

10.2. Flächenbilanzierung

Folgende Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt:

Bruttobauland	8.003 m²
öffentliche Grünflächen	2.316 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	567 m ²
Versorgungsflächen	0 m ²
Nettobauland	5.120 m²
davon private Grünflächen	601 m ²
davon Privatweg	505 m ²
davon Stellplätze und Garagen	861 m ²
davon Wohnbaufläche	3.153 m²

11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

11.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten Zielsetzung (vgl. Kap. 1) und städtebaulichen Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 10) wird für den mit Hauptgebäuden überplanten Bereich außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt, sind lediglich die allgemein zulässigen Nutzungen umsetzbar. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da eine zu breite Nutzungsmischung für das Gebiet nicht förderlich wäre.

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse geregelt.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

In diesem Zusammenhang wird die in § 17 BauNVO dargelegte Obergrenze des Orientierungswerts für die GRZ von 0,4 herangezogen. Unter Berücksichtigung der Regelung zur Anzahl der gestatteten Vollgeschosse (II) wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der in der BauNVO dargelegten Orientierungswerte. Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügt und zugleich eine adäquate Ausnutzbarkeit der einzelnen Baugrundstücke gewährleistet.

Um die Bebaubarkeit von Grundstücken mit Reihenmittelhäusern zu ermöglichen, ist bei solchen Grundstücken eine GRZ von 0,5 zulässig. Dies ist deshalb erforderlich, da sich in der Planungspraxis gezeigt hat, dass Reihenmittelhäuser bei einer GRZ von 0,4 nicht umsetzbar sind. Weiter ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 0,6 sowie für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,8 zulässig. Diese ergänzenden Regelungen sind erforderlich, da die Baufenster für Hauptgebäude mit der festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,5 für Reihenmittelhäuser nahezu vollständig ausgenutzt werden. Um beispielsweise die Schaffung von kleineren Gartenhäusern zu ermöglichen, ist eine Überschreitung bis 0,6 erforderlich. Für weitere Regelungen wird auf Kapitel 11.4 verwiesen. Darüber hinaus wird für Tiefgaragen eine Überschreitung bis 0,8 ermöglicht, um eine wirtschaftliche Realisierungsmöglichkeit solcher Anlagen einzuräumen.

Anzahl der Vollgeschosse

Die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach hierzu Regelungen getroffen werden sollten, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Im vorliegenden Fall erfolgten Regelungen zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, um zu gewährleisten, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Umgebung einfügen und eine behutsame Abrundung des Siedlungsrandes und ein verträglicher Übergang in die Landschaft ermöglicht wird.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird nicht festgesetzt, da die äußere Wirkung und das Einfügen der Baukörper durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen und einer maximalen Sockelhöhe (vgl. Kap. 12.1) ausreichend gesteuert wird und dem Bauherren gleichzeitig ein angemessener Gestaltungsspielraum eingeräumt wird.

Es wird jedoch auf die DIN EN 50341 verwiesen, welche Höhen- und Seitenbeschränkungen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen regelt. In Kapitel 9.9 wurde bereits auf die besonderen Vorgaben aus der DIN EN 50341 eingegangen.

11.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, da sich diese aus der Umgebungsbebauung ableitet. Die maximale Länge von Baukörpern wird zusätzlich durch die Darstellung von überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen beschränkt. Die Stellung der Hauptgebäude ist in Nord-Süd-Richtung orientiert, sodass die Gebäude giebelständig an die Moselstraße grenzen. Durch diese Ausrichtung der Hauptgebäude liegen die Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Seite und können somit optimal geschützt werden. Gleichzeitig bilden die schmalere Giebelseiten der Fassade ein proportional passendes Gegenüber zu den Bestandsgebäuden in der Moselstraße. Die festgesetzte Firstrichtung unterstreicht diese Zielsetzung.

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit zur Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypologien. Aus Kostengründen und zur Sicherung des aktiven Schallschutzes ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Stellplätze oberirdisch in Form von Garagen und Stellplatzanlagen hergestellt werden. Sofern jedoch eine dichtere Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern gewählt wird und die oberirdischen Stellplatzanlagen nicht ausreichen, ist die Realisierung einer Tiefgarage ebenfalls möglich. Um die Ausrichtung der Tiefgarage und deren Grundriss bestmöglich gestalten zu können, ist ein Überschreiten der Baufelder durch Tiefgaragen möglich. Diese müssen jedoch vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, um eine Begrünung und gärtnerische Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen.

11.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze und Garagen wurden entsprechende Flächen in der Planzeichnung ausgewiesen. Durch die Herstellung einer zusammenhängenden Garagenanlage kann ein aktiver Lärmschutz hergestellt werden. Unterbrechungen sind so zu gestalten, dass die lärmschützende Funktion der Anlage nicht beeinträchtigt wird. Sofern über die gesamte Länge der festgesetzten Garagenzeile eine Lärmschutzwand errichtet wird, sind an dieser Stelle auch oberirdische Stellplätze möglich. Innerhalb der Flächen für Garagen sind auch bauliche Anlagen für Versorgungsanlagen (Technikräume, Heizzentrale o.ä.) sowie Abstellflächen für Müllsammelbehälter in untergeordnetem Maße zulässig, sofern sie die gleichen Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung (insb. bauliche Höhe) und die Funktion des Lärmschutzes erfüllen. Grundsätzlich dient diese Festsetzung der Bündelung von Nebenanlagen und verhindert ein „Zubauen“ der Grundstücksfreiflächen. Hier sind lediglich kleinere

Nebenanlagen in einer Größe von maximal 10 m³, wie z.B. Gartenhäuser, zulässig, um wohnungsnaher Abstellmöglichkeiten z.B. für Gartengeräte errichten zu können. Zur Wahrung des Ortsbildes sind mindestens 3,0 m zu öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

11.5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Stadt Ingelheim hat im Januar 2024 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.

Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Aufgrund des Klimawandels und der ständigen Überhitzung innerstädtischer Flächen, haben Grünflächen einen besonderen Stellenwert. So wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen mit lebenden Pflanzen erdverbunden zu begrünen sind. Die Vegetation sorgt für ein verbessertes Mikroklima und beugt einer Erhitzung vor. Außerdem wird der Lebensraum von Bodenlebewesen und Insekten erhalten. „Schottergärten“ in denen steinernes Material vorherrscht, sind aus den genannten Gründen ausgeschlossen. Versiegelungen sind nur im Bereich von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen erlaubt. Es wird auf den untenstehenden Punkt zur wasserdurchlässigen Befestigung von Belägen verwiesen.

Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken

Neben den allgemeinen Vorgaben zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen ist auch das Anpflanzen von Einzelbäumen je 300 m² Grundstücksfläche vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass auf jedem Grundstück mindestens ein Baum gepflanzt wird, auf größeren Grundstücken auch mehrere. Dies hat einen positiven Effekt auf die Biodiversität und das Mikroklima. Die Bäume können als Lebensraum für eine Vielzahl an Arten (z. B. Vögel, Nager oder Käfer) dienen. Neben der globalen Wirkung als CO₂-Speicher dienen Bäume zudem verstärkt der Klimaanpassung, indem sie Schatten spenden und durch die Transpiration (Verdunstung) für einen weiteren Kühleffekt der Umgebung sorgen. Um dem Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit auf seinem Grundstück zu lassen und eine angemessene Baumgröße auch für kleinere Grundstücke zu finden, wurden Bäume der II. oder III. Ordnung als Mindestgröße vorgeschrieben. Es sind standortgerechte Pflanzen aus der entsprechend beigefügten Liste auszuwählen, um einen Anwacherfolg und dauerhaften Erhalt der Bäume sicherzustellen.

Bei oberirdischen Stellplätzen ist je vier Stellplätze ebenfalls ein solcher Baum zu pflanzen. Dies wertet - zusätzlich zu den positiven Effekten auf das Klima und die Biodiversität - das Ortsbild auf und schafft einen Übergang von dem bebauten Bereich in die offene Landschaft am Stadtrand. Für einen Anwacherfolg ist die Pflanzgrube mit mindestens 6 m² Fläche und 12 m³ durchwurzelbaren Raum zu dimensionieren. Für den dauerhaften Erhalt ist ein Anfahrschutz vorzusehen.

Bezüglich der Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen wird auch hier auf die DIN EN 50341 verwiesen.

Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdächern sind fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine extensive Begrünung wird als Mindestanforderung definiert. Die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats muss dabei mindestens 10 cm betragen. Durch die Festsetzung werden die Auswirkungen auf das Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Biodiversität verbessert.

In den Bereichen, in denen z.B. technische Anlagen oder Aufständerungen von Photovoltaik-Modulen errichtet werden, kann die Dachbegrünung entsprechend ausgespart werden. Unterhalb der Module ist eine Begrünung grundsätzlich möglich und auch auszuführen, sofern nicht spezielle Anforderungen aus den prioritären Vorgaben zur Errichtung solcher Anlagen entgegenstehen.

Fassadenbegrünung

Entsprechend der Grünsatzung der Stadt Ingelheim wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Diese hat durch den Verschattungseffekt der Fassade positive Auswirkungen auf das Kleinklima, da sich die Bauteile nicht so stark aufheizen und die Pflanzen Wasser verdunsten. Zusätzlich binden sie Luftschadstoffe und bieten einen Lebensraum für Tiere, der im bebauten Innenbereich oft zu wenig vorhanden ist.

Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für fußläufige Wege, Zufahrten und oberirdische Kfz-Stellplätze auf privaten Grundstücken kann die Versickerung von Niederschlagswasser in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden.

Begrünung von Tiefgaragen

Eine Unterbauung des Geländes durch eine Tiefgarage soll nicht dazu führen, dass darüber eine artenarme Ödfläche entsteht. Aus diesem Grund sind die Tiefgaragen mit Böden oder Substraten zu überdecken. Der Vegetation soll dabei eine mindestens 80 cm starke durchwurzelbare Schicht (Vegetationsschicht) zur Verfügung stehen. Im Bereich von Baumpflanzungen (II. oder III. Ordnung) ist die Vegetationsschicht auf 100 cm oder mehr festgesetzt, da Bäume tiefer Wurzeln als Gräser oder Stauden. Bäume I. Ordnung sind auf Flächen mit Bodenschluss und ausreichend dimensionierter Pflanzgrube (min. 12 m³) anzupflanzen, da diese Bäume aufgrund ihrer Größe entsprechend viel Raum für ein gesundes Wachstum benötigen.

Durch die Vegetationsschicht und den darauf wachsenden Pflanzen können positive Effekte auf den Wasserhaushalt, das Klima und die Biodiversität erzielt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen, die für die Erschließung oder den Brandschutz notwendig sind, da diese unter anderem zur Sicherheit der Bewohner dienen. Außerdem wird eine Ausnahme bei Terrassen, Wintergärten und oberirdischen Stellplätzen zugelassen, weil dadurch eine sinnvolle Doppelnutzung erzielt werden kann. Werden Terrassen, Wintergärten oder oberirdische Stellplätze auf der Tiefgarage angelegt, kann an anderer Stelle das natürliche Erdreich geschont und erhalten werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in das Boden-, Wasser-, Klima- und Arten-/Biotoppotenzial sowie die Naherholung und das Landschaftsbild werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese sollen überwiegend auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes umgesetzt werden. Da diese Flächen bilanziell jedoch nicht ausreichen, um den Eingriff vollständig zu kompensieren bzw. auszugleichen, sind weitere externe Ausgleichsflächen erforderlich. Die Nutzungsmöglichkeiten der Ausgleichsflächen ergeben sich aus den im Umweltbericht herangezogenen Biotoptypen und deren Beschreibung. Die Höhenbeschränkungen der DIN EN 50341 sind für diesen Bereich innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen im Plangebiet zu beachten.

Umweltfreundliche Beleuchtung

Für nachtaktive, fliegende Insekten sind starke nächtliche Lichtquellen problematisch, da sie sich wesentlich an Licht orientieren. Stundenlanges Umherschwirren an einer Lichtquelle erfordert viel Energie und Öffnungen in Gehäusen können dazu führen, dass Insekten darin gefangen bleiben. Insbesondere durch die Lage des Baugebietes am Ortsrand kann dies problematisch sein, da dort vermehrt Insekten und andere nachtaktive Tiere leben, die von der Beleuchtung angezogen werden und die Außenbereichsflächen insgesamt zu stark beleuchtet werden und die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigen. Aus diesem Grund stellt der Bebauungsplan eine besondere Anforderung an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten).

11.6. Ausschluss fossiler Brennstoffe

Der Stadtrat der Stadt Ingelheim hat die Aufstellung eines Masterplans zum Thema Klimaschutz beschlossen, der das Ziel verfolgt bis 2040 CO₂-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.

Darüber hinaus wird eine Teilfläche im Westen des Plangebietes nach dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan als überschwemmungsgefährdetes Gebiet eingestuft. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in diesem Bereich verboten.

Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung in Gänze ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten.

Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitest möglich zu vermeiden.

Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Der Ausschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe ist aus Sicht des Plangebers für das hiesige Plangebiet zumutbar.

11.7. Regelungen zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücken und zur zulässigen Firstrichtung sind so ausgelegt, dass sich die zu errichtenden Baukörper gut für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie anbieten.

Unter Berücksichtigung des Eingangs genannten wird - neben dem Ausschluss fossiler Energieträger - für die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude eine Belegung von mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen (Solarmindestfläche) mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient in diesem Zusammenhang der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). 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; nichtnutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile einer Dachfläche nach Norden (Ostnordost 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 können.

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.

11.8. Flächen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Das Plangebiet liegt in einem stark durch den Verkehrslärm der Bahntrasse und der Autobahn A 60 beeinträchtigten Gebiet. In Kapitel 2 wurden Alternativstandorte rund um den Stadtteil Heidesheim als potentielle Wohnbereiche betrachtet und abgewogen, in welchen Bereichen eine wohnbauliche Nutzung möglich ist. Nach Ausschluss einiger Flächen aufgrund anderweitiger Restriktionen bzw. deren parallelen Entwicklung sind lediglich die Flächen im Norden des Stadtteils als weitere mögliche Entwicklungsflächen verblieben. Diese sind gleichermaßen durch diverse Schalleinträge belastet. Nachfolgend wird dem Schallschutz im Plangebiet „Nonnenauweg“ besonders Rechnung getragen.

Aufgrund der Nähe zur Autobahntrasse, welche im Norden und Osten des Plangebietes verläuft und der weiter südlich gelegenen Bahnlinie wurde bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung ein Schalltechnisches Gutachten beauftragt, um die Vereinbarkeit der geplanten wohnbaulichen Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu überprüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Das Gutachten des Schalltechnischen Beratungsbüros GSB ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die festgesetzten Maßnahmen aus dem Schallschutzkonzept werden nachfolgend begründend dargestellt:

aktiver Schallschutz

Als aktiver Schallschutz entlang des Baugebietes ist die Errichtung einer Garagenzeile und ergänzender Lärmschutzwände vorgesehen. Die Höhe der Anlagen hat mindestens 4,00 m zu betragen. Diese aktiven Maßnahmen dienen insbesondere dem Schutz der Außenwohnbereiche und verbessern die Aufenthaltsqualität in den privaten Freiräumen. Diese sind außerdem durch die Wohngebäude selbst abgeschirmt und liegen auf der lärmabgewandten Seite. Ein ähnlicher aktiver Schallschutz wurde bereits im benachbarten Baugebiet „Birkenweg Ost“ umgesetzt.

passiver Schallschutz

Da der aktive Schallschutz nicht vollständig ausreicht, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ist außerdem ein passiver Schallschutz zu erbringen. Hierzu wurde zum einen eine Grundrissorientierung vorgesehen und zum anderen Vorgaben zur Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen definiert. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

11.9. Befristete und bedingte Festsetzungen

Es werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 angewandt, wonach erst dann gebaut werden darf, wenn die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 11.8) realisiert sind.

Der „besondere Fall“, bei dem dieses städtebauliche Instrument eingesetzt werden darf, begründet sich hier durch die unmittelbare Lage der Wohnbauflächen im Einwirkungsbereich der stark frequentierten Autobahn A 60, bei denen die gesunden Wohnverhältnisse (insbesondere der Schutz der Außenwohnbereiche) nur durch die Herstellung eines aktiven Lärmschutzes gewahrt werden können. Die getroffenen Festsetzungen bestimmen den Eintritt der Bedingungen (wann die Realisierung der Lärmschutzanlagen als gegeben angesehen werden kann) hinreichend konkret. Sofern das Baugebiet durch einen einzigen Investor umgesetzt wird, erscheint der Eintritt der Bedingungen außerdem als gut kalkulierbar und hinreichend gewiss.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein Einfügen von Neubauten in das Ortsbild sicherzustellen und eventuelle klimatische Auswirkungen der Bebauung zu minimieren, werden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und Grundstücksflächen getroffen.

12.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Einheitliche Gestaltung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern

Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes sollen die Proportionen der Dächer von Hauptgebäuden in Bezug auf deren Dachform und -neigung gleich hergestellt werden.

Sockelhöhen

Die Sockelhöhe wird auf maximal 60 cm festgesetzt, um eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden. Auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wurde verzichtet, da die Festsetzung der Vollgeschosse im Zusammenhang mit der Sockelhöhe als ausreichend erachtet wird. Auch die Gebäude in der Umgebung haben keine einheitlichen Höhen, sodass den Bauherren mit den getroffenen Festsetzungen auch etwas Spielraum eingeräumt werden soll.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

In der Umgebung des Plangebietes sind geneigte Dächer vorherrschend. Aus diesem Grund werden diese auch für das Plangebiet festgesetzt. Um eine erkennbare Neigung auszubilden und aus der Umgebung abzuleiten, wird diese auf 20° bis 40° festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen für eine einheitliche Dachausrichtung getroffen. Mit ihrer Neigung und Ausrichtung eignen sich die Dächer optimal für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (vgl. Kap. 11.8). Als Dacheindeckung sind - abgeleitet aus der Umgebung - Ziegel (ausgenommen glasierte Ziegel) und im Erscheinungsbild gleichwertige Materialien zulässig.

Zusätzlich werden Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zugelassen, um auch eine moderne Bauweise zu ermöglichen. Durch die festgesetzte Dachneigung von maximal 5° differenzieren sich die Gebäude deutlich von der Umgebungsbebauung. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Daraus ergeben sich landschafts- und klimaökologisch wirksame Gunstwirkungen sowie eine positive Wirkung auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes. Auch hier sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit besonderen Anforderungen an die Gestaltung zugelassen werden (siehe nachfolgende Beschreibung).

Bei untergeordneten Nebenanlagen ist die Dachneigung frei wählbar, um den Bauherren nicht zu sehr einzuschränken.

Technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind wichtig zur Erzeugung von erneuerbaren Energien und somit auch als Beitrag zum Klimaschutz. Dennoch sollten bei der Realisierung von technischen Anlagen innerhalb eines Wohngebietes einige gestalterische Aspekte beachtet werden, um das Ortsbild nicht im negativen Sinne zu

beeinträchtigen. Insofern wird bei geneigten Dächern festgesetzt, dass solche Anlagen flach auf dem Dach aufliegen müssen und in der gleichen Neigung wie das Dach auszurichten sind. Um darüber hinaus eine Erkennbarkeit des Daches zu gewährleisten, ist bei aufliegenden Anlagen zu den Dachrändern und dem First ein Mindestabstand von einem halben Meter einzuhalten.

Für Flachdächer gelten anderweitige Regelungen, da sie durch ihre Neigung von maximal 5° nicht per se für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind. Hier sind Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie mindestens 1,50 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um die Einsehbarkeit aus dem Straßenraum zu minimieren und auch hier negative Auswirkungen zu vermeiden. Abweichungen von den Abständen können zugelassen werden, wenn die Anlagen durch die Errichtung einer 50 cm hohen Attika optisch verdeckt werden und das Erscheinungsbild aus dem Straßenraum gleichermaßen wie bei einem Abrücken von 1,50 m gewahrt wird.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind (sofern andere rechtliche Regelungen nicht entgegenstehen) an den seitlichen Dachbegrenzungen zwischen einzelnen Hauptgebäuden abweichende Abstände zulässig, da die Dächer gebäudeübergreifend als eine Einheit gesehen werden können.

Zuletzt können von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte. Hiermit wird den positiven Effekten im Zusammenhang mit dem Klimaschutz ein besonderer Vorrang vor gestalterischen Anforderungen eingeräumt.

Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Fassaden- und Wandgestaltung werden im Sinne eines harmonischen Erscheinungsbildes des Baugebietes und zum Einfügen in die Umgebung nur gedeckte Farben zugelassen.

12.2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Müllbehälter

Aus gestalterischen Gründen sollen Abfall- und Wertstoffbehälter zu den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden (z.B. durch Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder rankende Pflanzen). Aus ökologischen Gründen ist eine zusätzliche Begrünung vorzusehen.

Einfriedungen, Abgrenzungen oder deren Gestaltung:

Die festgesetzte Höhe für Einfriedungen beträgt 1,50 m. Diese Höhe ist angemessen für die optische Wirkung des Straßenraumes, bietet jedoch auch eine ausreichende Privatsphäre und ausreichende Sicherung des Grundstückes z.B. vor dem Betreten durch unbefugte Personen oder zur Eingrenzung von Haustieren.

Darüber hinaus sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken zulässig. Als offene Einfriedungen werden solche definiert, deren Anteil an Lücken 50 % oder mehr der Einfriedung ausmacht. Die offene Gestaltung erscheint filigraner und optisch hochwertiger. Außerdem sind offene Einfriedungen licht- und luftdurchlässig.

Die Verwendung von bedruckten Sichtschutzfolien ist aus diesen Gründen ebenfalls ausgeschlossen. Um einen entsprechenden Sichtschutz zu erreichen, sind Heckenpflanzungen möglich und wünschenswert. Neben den optischen Vorteilen einer begrünten Einfriedung wird gleichermaßen die Biodiversität gefördert und Lebensraum für Kleintiere und Insekten geschaffen.

Stellplatznachweis

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 wurde sowohl die Nähe zum Bahnhof als auch sonstige Erfahrungswerte aus anderen Planvorhaben zugrunde gelegt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Wohnungen mit mehr als 80 m² von Familien bewohnt werden, wo in der Regel beide Elternteile einen PKW fahren. Kleine Wohnungen mit maximal 45 m² sind häufig als so genannte Single-Haushalte einzustufen, der nur ein PKW unterstellt wird. Für Wohnungen mit mehr als 45 m² und maximal 80 m² wurde ein Durchschnittswert gebildet.

13. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, sind als unverbindliche Hinweise als eigener Textteil „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ nach den eigentlichen textlichen Festsetzungen abgedruckt.

14. Pflanzliste

Für die Pflanzliste wurden heimische insektenfreundliche Pflanzen ausgewählt. Die nachfolgende Liste enthält ergänzende Beschreibungen zu den einzelnen Pflanzen, z.B. hinsichtlich Giftigkeit und der zu erwartenden Größe. Aus der Liste sind für den Standort des Plangebietes geeignete Sorten auszuwählen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Heimisch (kein Neophyt)	Insekten-pflanze	Gifitg	zu erwartende Größe (je nach Sorte)	Anmerkungen
Apfelbaum	<i>Malus sylvestris / domestica</i>	ja	ja	-	6 m	
Birnbaum	<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 armeniaca</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	
Kirschpflaume	<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	allergie-auslösende 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

15. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Nr. 1 BauGB) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) wurden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen betrachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB):

15.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet:

Nutzungsordnung

Im Rahmen einer Bebauungsplanung ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse „gesunde Bedingungen“ vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Da sich das Allgemeine Wohngebiet in ein bestehendes Wohnumfeld einfügt, ist davon auszugehen, dass die gesunden Bedingungen gewahrt werden.

Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ wurde zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor Lärmeinwirkungen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Unter Beachtung und Umsetzung der dargelegten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen kann ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen durch die Autobahn A 60 und die Bahnschiene hergestellt werden.

Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Bebauung des Plangebiets beeinträchtigen könnten, liegen der Stadt Ingelheim nicht vor. Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz umgehend zu informieren ist.

Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch in Abhängigkeit des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

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. Die Werte innerhalb des Plangebietes können über die Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelbelastung

Eine Kontamination des Plangebietes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

15.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Ingelheim ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

15.3. Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Stadtteils Heidesheim gibt es eine ausreichende Versorgung mit Kindertagesstätten und einer Grundschule. Auch die medizinische Versorgung ist ausreichend gesichert.

15.4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Ortbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde daher, zwecks besonderer Würdigung der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand durch die Anordnung der Baukörper sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen Wert daraufgelegt, eine wesentliche nachteilige Veränderung zu vermeiden. So wurden zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Somit soll das Einfügen von Neubauten in das Ortsbild wie auch die typische Gestaltung des Ortsbildes erhalten bleiben. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

15.5. Umweltbelange (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die arten- und naturschutzrechtlichen Belange wurden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung dargestellt und im Rahmen des Bebauungsplans beachtet. Dazu wurden die unter Kapitel 11.5 genannten grünordnerischen Maßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und weitere Hinweise ohne Festsetzungscharakter formuliert. Darüber hinaus werden die Belange in der späteren Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens keine maßgeblichen Schutzgebiete /-objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Zur Kompensation der Eingriffe wird ein entsprechender Ausgleich erbracht, welcher zum größten Teil innerhalb des Plangebietes selbst erfolgen kann.

15.6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Zum Schutz bzw. zur Berücksichtigung vorhandener Versorgungsleitungen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten sind. Zudem sind beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches und der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten, oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

15.7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Anzahl an Fahrzeugbewegungen, welche durch das neue Baugebiet mit rund 25 Wohneinheiten erzeugt werden, werden als vertretbar eingestuft.

15.8. Versorgung mit Grün- und Freiflächen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Osten des Plangebietes soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, welche zum einen als Ausgleichsfläche genutzt werden soll und zum anderen auch Raum zum Aufenthalt bieten soll. Durch die Lage des Wohngebietes am Siedlungsrand und die Anbindung an einen Radweg (Pendlerradroute) ist auch in der umgebenden Landschaft genügend Raum für die Naherholung vorhanden.