
STADT NIEDER-OLM

**BEBAUUNGSPLAN
,SÜDLICH DER OPPENHEIMER STRASSE
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG VOM 15.05.2024'**



Fassung zur Bekanntmachung, März 2026

- Planzeichnung-
- Textfestsetzungen-
- Begründung-

BEBAUUNGSPLAN

'SÜDLICH DER OPPENHEIMER STRASSE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG VOM 15.05.2024'

STADT NIEDER-OLM

Ausfertigung

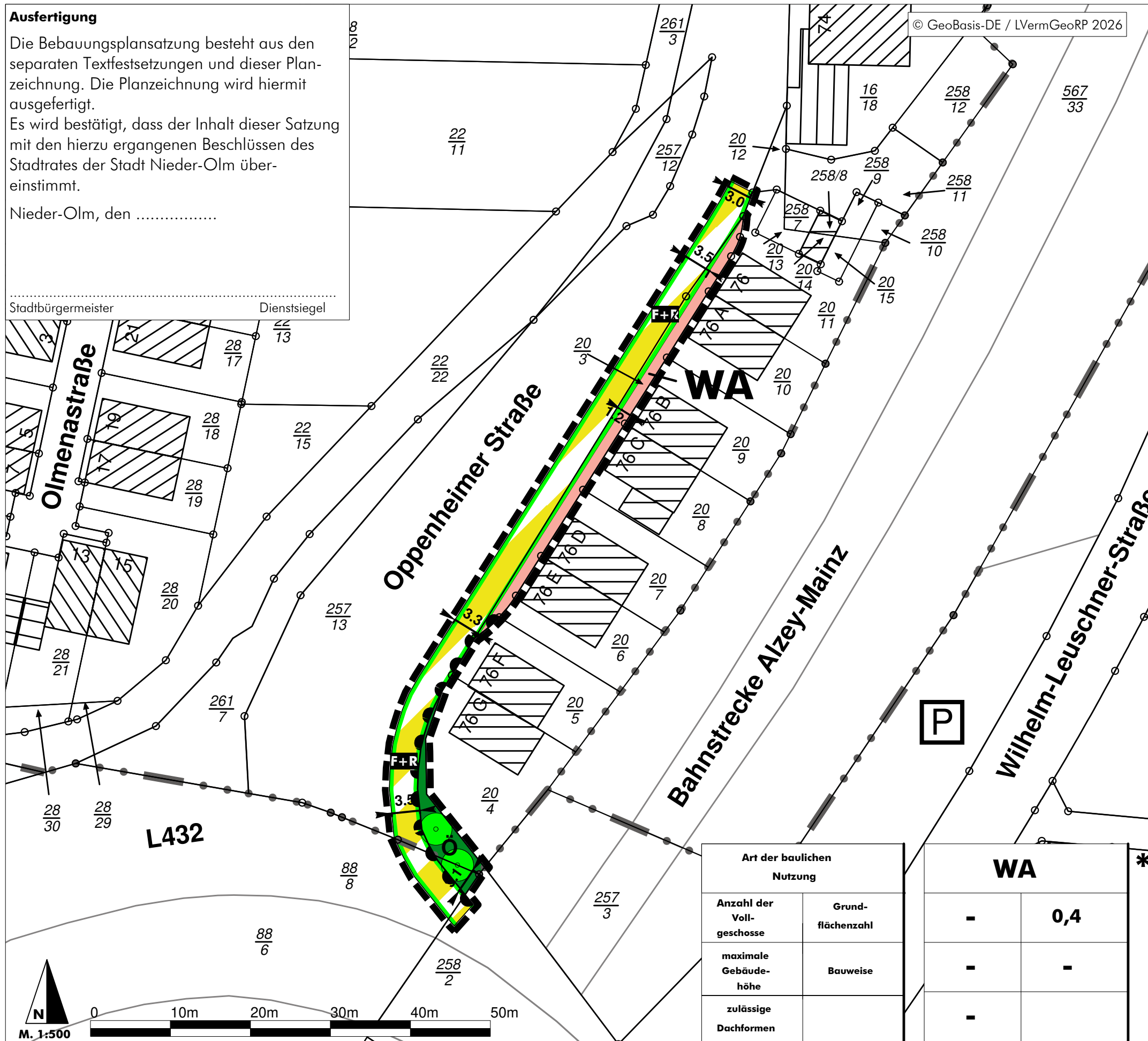
Die Bebauungsplansatzung besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Nieder-Olm übereinstimmt.

Nieder-Olm, den

Stadtbürgermeister

Dienstsiegel



LEGENDE

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
(siehe Textfestsetzungen)

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

— Straßenbegrenzungslinie

◐ ◑ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö öffentliche Grünflächen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

● Anpflanzung: Baum

Sonstige Zeichen

⌈ ⌋ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10,0m Vermaßung in Meter (Beispiel)

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

▨ Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

***** Nutzungsschablone in Anlehnung an 'Südlich der Oppenheimer Straße'

■ Phase Fassung zur Bekanntmachung

■ Stand März 2026

■ Maßstab 1:500 in DIN A3

Art der baulichen Nutzung		WA *	
Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	-	0,4
maximale Gebäudehöhe	Bauweise	-	-
zulässige Dachformen		-	

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN

‚SÜDLICH DER OPPENHEIMER STRASSE

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG VOM 15.05.2024‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Nieder-Olm übereinstimmt.

Nieder-Olm, den

.....
Stadtbürgermeister

.....
Dienstsiegel

Formale Einordnung:

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt im räumlichen Geltungsbereich nach Rechtskraft vollständig die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Südlich der Oppenheimer Straße‘.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	2
1.3. FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	2
1.4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	3
1.5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	3
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	4
2.1. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
3. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
3.1. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	5
3.2. HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	7
4. ANHANG: PFLANZENLISTEN	8

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich können Stellplätze und Garagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.¹

Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze und Garagen jedoch nur vor der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

1.3. FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

¹ Hinweis: Diese Formulierung wurde aufgrund der inhaltlichen Kohärenz des Ursprungsplans und der vorliegenden 1. Änderung unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung selbst enthält keine Festsetzung zu überbaubaren Flächen.

1.4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung der Versiegelung

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken², von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasser-durchlässigen offenfugigen Belägen³ auszuführen oder in angrenzende private Grünflächen zu entwässern.

Ausgenommen von diesen Verpflichtungen sind Terrassen und überdachte Stellplätze.

1.5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

Die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünbereiche anzulegen. Je Grundstück sind mindestens ein Baum oder drei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.⁴

Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume müssen zumindest die Qualitätsmerkmale ‚Hochstamm‘, ‚Stammumfang 18 – 20 cm‘, ‚3x verpflanzt‘ und ‚mit Ballen‘ haben. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann, sofern erforderlich, um bis zu 5 m abgewichen werden.

² Hinweis: z.B. Zuwegungen/Zufahrten

³ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

⁴ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Vorgärten sowie Abgrabungen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.

Die Anlage von Gärten als Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig.

Hinweis: Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Gärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.

Abgrabungen zwischen erschließender Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude (bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen) sind nur bis zum Straßenniveau zulässig.⁵

⁵

Hinweis: Diese Formulierung wurde aufgrund der inhaltlichen Kohärenz des Ursprungsplans und der vorliegenden 1. Änderung unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Die hier genannten Gebäude liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung. Insofern betrifft die genannte Regelung bzgl. Abgrabungen die gesamte Fläche des festgesetzten Wohngebietes als Bereich ‚zwischen erschließender Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude‘.

3. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März.1978 (GVBl.,1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Mainz.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Vorstehende Bestimmungen sind sinngemäß auf die Belange der Landesdenkmalpflege anzuwenden. Dabei ist zu beachten, dass sich im Plangebiet gemäß §§ 3, 4 und 5 DSchG denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u. a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Sollten im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen vorgenannte Kleindenkmäler und Grenzzeichen vorgefunden bzw. festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der Generaldirektion Kulturelles Erbe – von diesem Standort sofort in Kenntnis zu setzen. Die

Kulturdenkmäler sind in deren vorgefundener Lage zu belassen. Bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. 287), 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 (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben der § 6 ff BBodSchV n. F. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (Bestandteil der sogenannten Mantel-Verordnung zur Einführung jener sowie zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung und zur Änderung der Deponie-Verordnung und der Gewerbeabfall-Verordnung) zu beachten.

8. Abstände zu Leitungen
Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.
9. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
10. Löschwasser
Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1 : Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

3.2. HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Bestehende Wasserleitungen

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Nahe GmbH hat auf die Lage einer Wasserversorgungsleitung entlang der Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen.

Einzuhaltende Schutzstreifen sind im Umfeld der Hausanschlussleitungen vor Veräußerung der Grundstücke z. B. durch Grunddienstbarkeiten geeignet zu sichern.

Der exakte Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen hinsichtlich Lage und Tiefe muss im Vorfeld der Erschließungsarbeiten durch Suchschachtungen nach den Maßgaben der Wasserversorgung Rheinhessen-Nahe GmbH festgestellt werden. Die Mindestüberdeckung (Oberkante Scheitel zu Oberkante fertigem Gelände) der Hausanschlussleitungen von 1,20 m muss an jeder Stelle eingehalten werden.

4. ANHANG: PFLANZENLISTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Für die Auswahl der Bäume im Straßenraum ist besonders auf die Eignung für diesen Zweck zu beachten (z.B. das notwendige Lichtraumprofil, Salz- und Strahlungsresistenz etc.).

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne

Obstbaum-Hochstämme, Arten und Sorten nach Wahl

Hinweis:


Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im März 2026

 2405 03 TF FzB/ha

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN

‚SÜDLICH DER OPPENHEIMER STRASSE

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG VOM 15.05.2024‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS, ZIELRICHTUNG UND VERFAHRENSWAHL	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
5	INHALTE DER PLANUNG UND ERLÄUTERUNG	4
6	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	5

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 15. Mai 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Südlich der Oppenheimer Straße 1. Änderung vom 15.05.2024‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Nieder-Olm und umfasst Teilflächen des Bebauungsplans ‚Südlich der Oppenheimer Straße‘. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Oppenheimer Straße im Norden und Westen, die L432 im Süden sowie Wohnbebauung im Osten. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 500 m².

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 zu 500.

2 ANLASS, ZIELRICHTUNG UND VERFAHRENSWAHL

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Nieder-Olm einen Beitrag für eine bessere örtliche und überörtliche Anbindung der südlichen Stadtbereiche mittels hochwertiger Radverkehrsanlagen. Der Ausbau und die Verbesserung eines zusammenhängenden Radverkehrsnetzes im Bereich des Plangebietes ergibt sich auch aus einem gemeinsamen Konzept der Verbandsgemeinden Nieder-Olm und Wörrstadt, welches eine Ertüchtigung bzw. die erstmalige Anlage eines Radweges an dieser Stelle vorsieht.

Die Fläche des Plangebietes ist derzeit größtenteils durch den rechtsgültigen Bebauungsplan ‚Südlich der Oppenheimer Straße‘ hauptsächlich als Straßenverkehrsfläche mit unterschiedlicher

Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Erreichung des Planungsziels werden weitere kleine Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Zugunsten eines attraktiveren Fuß- und Radweges soll auf die bisher vorgesehenen straßenbegleitenden Pkw-Stellplätze verzichtet werden. Gleichzeitig sollen nicht benötigte Flächen der angrenzenden privaten Wohnbebauung als Vorgartenbereiche dienen. Dadurch soll zusätzlich die beengte Situation vor den Wohngebäuden verbessert werden.

In Bezug auf die Planungsabsicht ist die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans erforderlich. Diese erfolgt im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB im Rahmen dieses Änderungsverfahrens. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür sind gegeben.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der gesamte Bereich des Plangebietes als ‚Wohnbaufläche‘ und ‚örtliche Hauptverkehrsstraße‘ dargestellt. Der schmale Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans keiner der beiden Flächendarstellungen eindeutig zuzuordnen. Des Weiteren ist die ‚Anlage innerörtlicher Grünzonen bzw. -elemente‘ (Liniensignatur mit Baumpiktogrammen) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan weist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg‘ und eine schmale Wohnbaufläche aus. Eine öffentliche Grünfläche wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Durch die Planung werden die Inhalte des Flächennutzungsplans an dieser Stelle konkretisiert.

Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

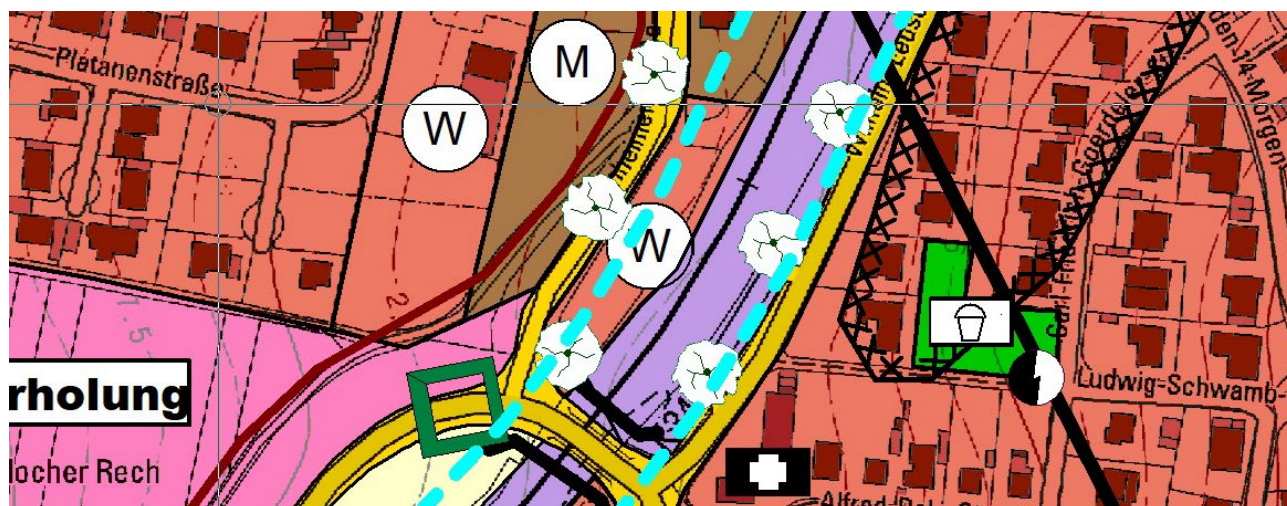


Abbildung 1: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2025, 3. Änderung.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt von Nieder-Olm. Östlich des Plangebietes grenzt bestehende Wohnbebauung und westlich die Oppenheimer Straße an. Südlich des Plangebietes befindet sich die Brücke der L 432 über die Eisenbahnlinie Alzey-Mainz.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 500 m² und liegt in einem leicht nach Westen abfallenden Hang. Das Plangebiet selbst weist nutzungsbedingt kein nennenswertes seitliches Gefälle auf.

Die Fläche des Plangebietes setzt sich im Wesentlichen aus straßenbegleitenden Gehwegen, Stellplatzflächen und einzelnen Grünflächen zusammen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans ‚Südlich der Oppenheimer Straße‘ (z.B. Stellplätze) wurden in diesem Bereich nicht umgesetzt.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme (Abbildung 3).

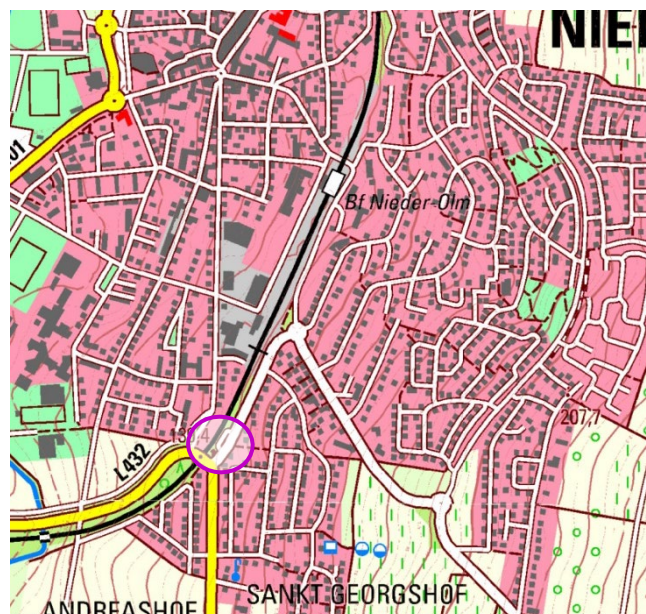


Abbildung 2: Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_natur-schutz/index.php (Stand: Juli 2024)

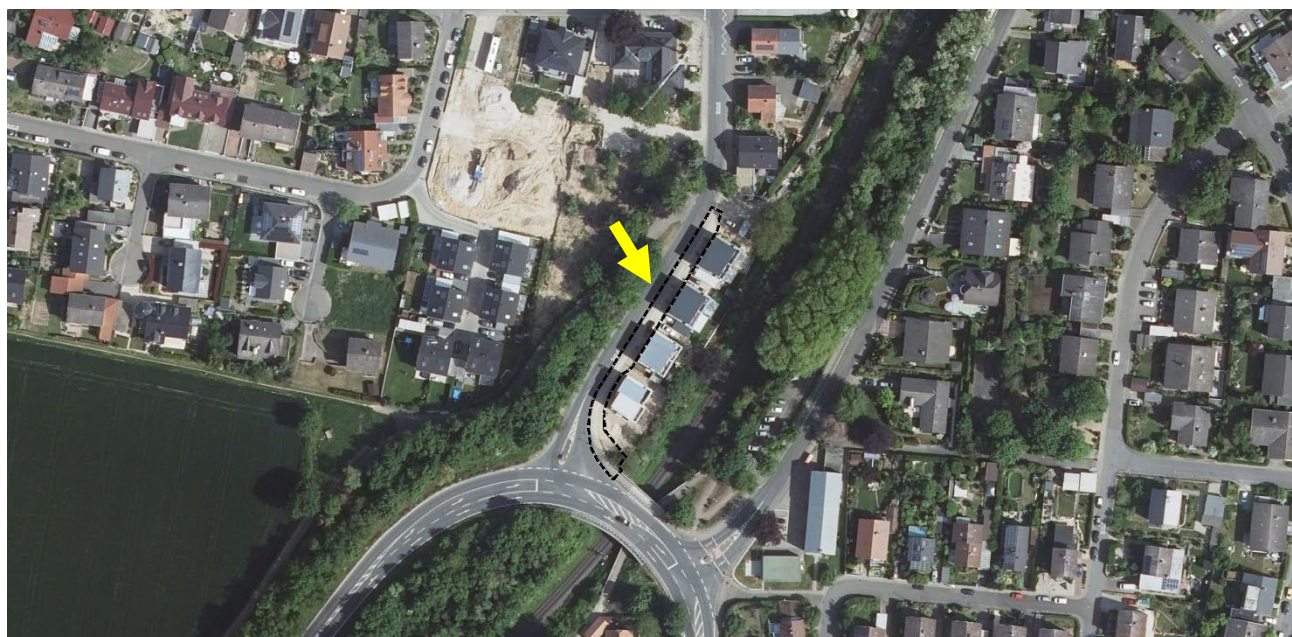


Abbildung 3: Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz, Luftbild (2022), Koblenz, ohne Maßstab.

5 INHALTE DER PLANUNG UND ERLÄUTERUNG

Planungsinhalte

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Teilbereiche des Bebauungsplans ‚Südlich der Oppenheimer Straße‘ geändert. Dies betrifft die der Wohnnutzung vorgelagerten Bereiche entlang der Oppenheimer Straße. Hierbei sollen im Wesentlichen die bisher im Ursprungsplan festgesetzten straßenbegleitenden Pkw-Stellplatzflächen durch einen baulichen Fuß- und Radweg ersetzt werden, der auch Begegnungsverkehr ermöglicht. In diesem Zuge werden Vorgartenbereiche und Grünflächen an den neuen Radweg angepasst.

Es sind ergänzend weitere Straßenverkehrsflächen, Grünflächen und Wohnbauflächen im Bereich der Einmündung bzw. des Brückenbauwerkes in die Planung einzubeziehen und durch geeignete Festsetzungen für das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern. Nicht für die geplante Verkehrsanlage benötigte Flächen entlang der bestehenden Wohnbebauung werden als Wohngebiet festgesetzt. Um den Radweg zu ermöglichen, müssen die bisher vorgesehenen straßenbegleitenden Baumpflanzungen weitgehend zurückgenommen werden.

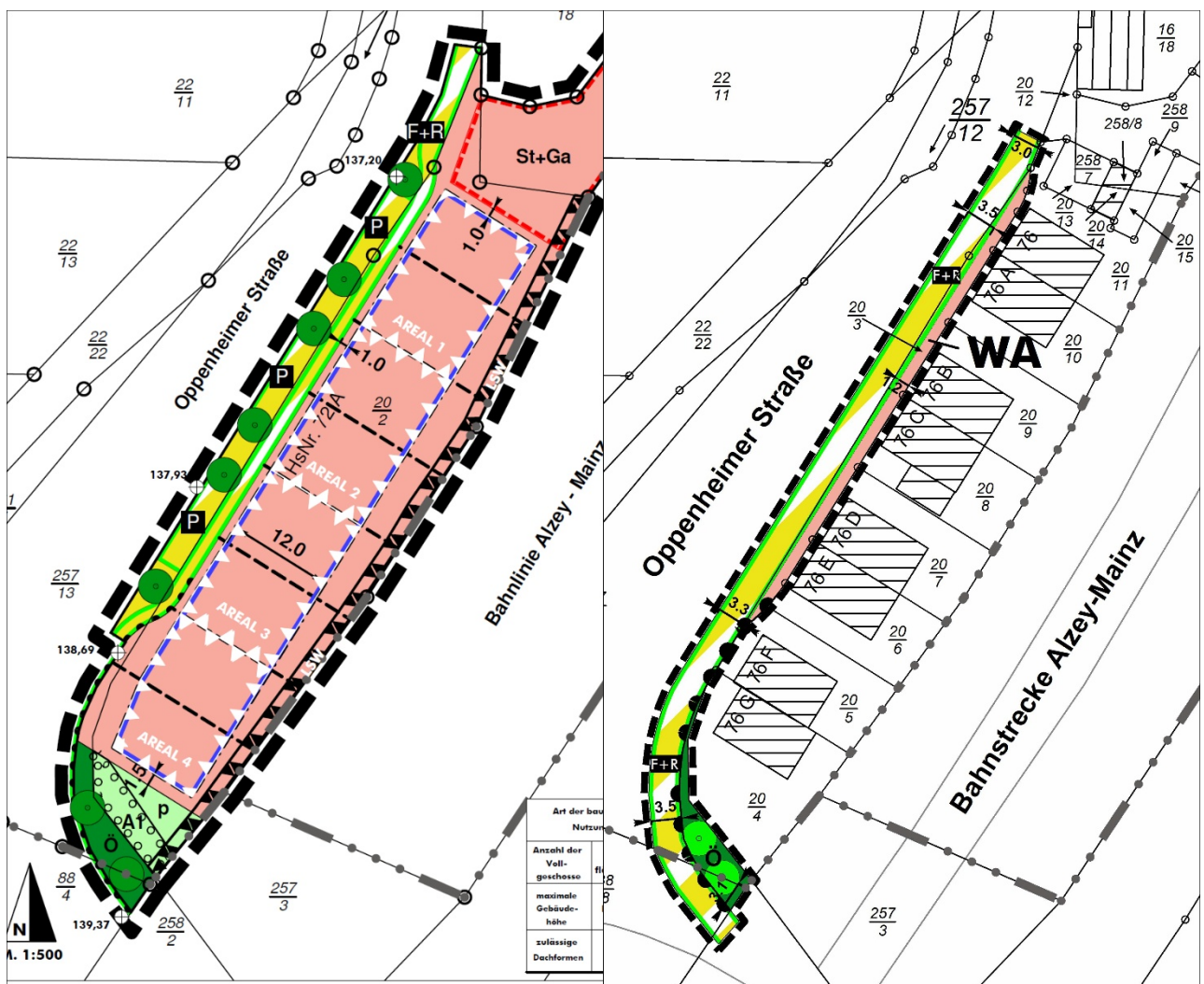


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Südlich der Oppenheimer Straße' (links) und ‚Südlich der Oppenheimer Straße 1. Änderung und Erweiterung vom 15.05.2024‘ (rechts) (Entwurf).

Im Einmündungsbereich der Oppenheimer Straße in die Landstraße 432 wird durch die Festsetzung eines ‚Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt‘ eine Beeinträchtigung des Verkehrs am Knotenpunkt verhindert. Diese Festsetzung wurde sinngemäß aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Artenschutz

Das Plangebiet umfasst in der Örtlichkeit bereits vollständig versiegelte Verkehrsflächen und einzelne Grünflächen des östlich angrenzenden Wohnbauvorhabens. Im Zuge der Baufeldfreimachung und der Umsetzung des Bauvorhabens wurden diese Flächen größtenteils überformt. Der Bereich wurde dabei zunächst großflächig entsiegelt.

In Bezug auf die Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 02. August 2018 ist für die hier betrachtete Teilfläche anzumerken, dass eine zwischenzeitlich erfolgte spontane Besiedlung nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Allerdings hat eine Strukturanreicherung nicht oder nur in unbedeutendem Umfang stattgefunden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans daher insgesamt nicht zu erwarten.

Landespflegerische Bilanzierung

Durch die Planung werden im Geltungsbereich bestehende städtebaurechtliche Festsetzungen des Ursprungsplans ersetzend neugefasst. Hierbei wird ein Teil des Fuß- und Radweges als Wohngebiet festgesetzt. Im südwestlichen Bereich werden schmale Streifen des Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche für den geplanten Ausbau des Radweges benötigt. In der Gesamtschau ist keine relevante zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum Ursprungszustand zu erwarten. Aus landespflegerischer Sicht ist eine Veränderung der örtlichen und tatsächlichen Verhältnisse nur in geringfügigem Umfang zu erwarten.

Mit Blick auf die Geringfügigkeit des Eingriffs und das gewählte Verfahren wird für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet¹. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Südlich der Oppenheimer Straße 1. Änderung vom 25.05.2024‘ erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen dafür waren gegeben.

Abwägung

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen wurde in der Planung bereits im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsschritte und den Umgang auf die textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat der Stadt Nieder-Olm zur Durchführung der Abwägung vorgelegen haben.

¹ Vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Rechtsfolgen


Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Inhalte des Bebauungsplans ‚Südlich der Oppenheimer Straße‘ für diesen Bereich durch die neueren Festsetzungen vollständig ersetzt.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im März 2026

 2405 04 Be FzB/ha

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 15. Mai 2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 01. August 2024 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 17. Oktober 2025 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 19. November 2025.

4. **Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planwerks:**

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 16. Oktober 2025 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekanntgemacht.

5. **Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Oktober 2025 bis zum 19. November 2025 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19. Februar 2026 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. **Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 19. Februar 2026 als Satzung beschlossen.

8. **Ausfertigung:**

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

.....
Stadtbürgermeister

Dienstsigel