

STADT NIEDER-OLM

**BEBAUUNGSPLAN
,ÖSTLICH DER PLATANENSTRASSE – TEIL II‘**

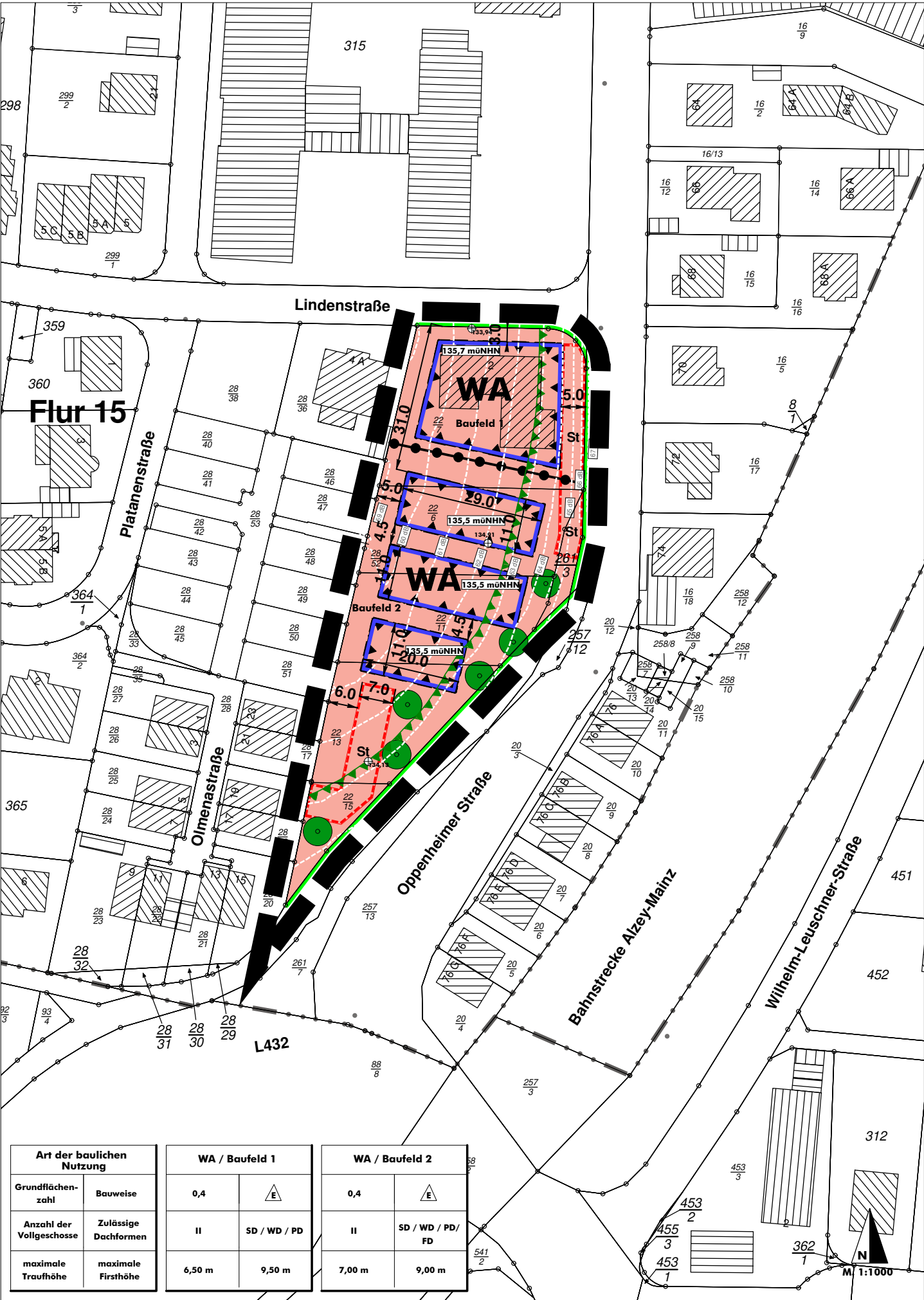


Fassung zur Bekanntmachung, Februar 2026

**-Planzeichnung-
-Textliche Festsetzungen-
-Begründung -**

BEBAUUNGSPLAN 'ÖSTLICH DER PLATANENSTRASSE - TEIL II'

STADT NIEDER - OLM



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- 7,00m** maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Meter (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 9,00m** maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- E** Einzelhäuser
- Baugrenze mit überbaubarer Fläche**

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Flächen für Stellplätze

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

Straßenbegrenzungslinie

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Areale mit passiven Schallschutzmaßnahmen** (siehe Textfestsetzungen)
- 50 dB-Linie** (siehe Textfestsetzungen)
- Festgesetzte maßgebliche Außenlärmpegel** gemäß DIN 4109 in 1 dB(A) Schritten zur Ermittlung der resultierenden Schalldämmmaße (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

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

Anpflanzung Baum

Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen und Abgrenzung der Höhenlage**
- 10.0** Vermaßung in Meter (Beispiel)

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

180,00müNN Höhenlage der Oberkante fertiger Fußböden Erdgeschoss in Meter über NHN als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

SD/WD/PD/FD zulässige Dachformen (Satteldach/Walmdach/Pultdach/Flachdach) (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster**
- 133,54** Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (Beispiel)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Hiermit wird die Planzeichnung 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 Dienstsigel

- Phase** Fassung zur Bekanntmachung
- Stand** Februar 2026
- Maßstab** 1:1.000 in DIN-A3

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
verfahren@isu-kl.de www.isu-kl.de



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 - BauN-VO) 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. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BIm-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung von 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348).
6. 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).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
11. 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 : 1.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ,ÖSTLICH DER PLATANENSTRASSE – TEIL II‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Formale Einordnung:

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich den bestehenden rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan ,Östlich der Platanenstraße‘ vollständig.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, 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

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAU-GESETZBUCH (BAUGB)	3
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	4
1.4	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	4
1.5	FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	5
1.6	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	5
1.7	DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	5
1.8	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	6
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	7
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	7
2.2	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
2.3	ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO	8
3	HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN	9
3.1	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9
3.2	HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	11
4	ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN	17
5	ANHANG II: BEURTEILUNGSPEGEL NACHT (VERKEHRSLÄRM)	20

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAU-GESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Allgemein 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

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

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO als Höchstgrenze durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die maximal zulässige Höhenlage wird durch textliche Festsetzungen sowie Planeinschriebe geregelt.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- von der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB)¹ des Erdgeschosses
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

¹

Hinweis: Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich durch Einschrieb in die jeweilige überbaubare Fläche.

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- von der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB)² des Erdgeschosses
- bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante der Dachhaut (First).

Weitergehende Bestimmungen

Von den in der Planzeichnung, gemäß Einscrieb, festgesetzten maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (OKFFB EG) darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen³ Gründen erforderlich ist. Die festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen dürfen hierbei um maximal 0,15 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist bis zu maximal 1,50 m zulässig. Eine Höhenlage von 134,00 müNN darf hierbei nicht unterschritten werden.

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile (z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen o.ä..) ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,00 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sind und diese mindestens 1,00 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

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

Stellplätze (St) sind in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Darüber hinaus können Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden. Ausgenommen hiervon ist der Bereich südlich des südlichsten Baufensters im Teilgebiet ‚Baufeld 2‘. Hier sind Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im Baufeld 1⁴ wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

² Hinweis: Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull ergibt sich durch Einscrieb in die jeweilige überbaubare Fläche.

³ Hinweis: Unter bautechnischen Gründen sind Erschwernisse zu verstehen, die z.B. aus Gegebenheiten des Grundstücks resultieren (beispielsweise Untergrundverhältnisse).

⁴ Hinweis: Unter Baufeld 1 ist die gesamte Wohngebietsfläche nördlich der in der Planzeichnung eingetragenen Perlschnur (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) gemeint. Das Baufeld 2 ist damit als die gesamte Wohngebietsfläche südlich dieser Perlschnur (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) zu verstehen.

Im Baufeld 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal einer Wohnung je 150 m² Grundstücksfläche, die hier dem Baufeld 2 entspricht, festgesetzt.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und Zufahrten

Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breutfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

1.7 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz - Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (2018-01)⁵ zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

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

Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung enthalten.

⁵

Hinweis: Die genannte DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von Januar 2018-01 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten. Verbandsgemeinde Nieder-Olm Abteilung Bauen, Umwelt und Verkehr.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Passiver Schallschutz - Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an den Fassaden, die östlich der in der Planzeichnung eingetragenen 50 dB(A)-Linie liegen zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6⁶: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel $\leq$ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Empfehlung:

Weiterhin wird empfohlen, an Fassaden mit Beurteilungspegeln $>$ 45 dB(A) nachts (Abbildung A07 des schalltechnischen Gutachtens – siehe Anlage II) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.8.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen⁷

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, als Grünbereiche anzulegen. Insbesondere sind dazu pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens zwei Laubbäume oder Obstbaum-Hochstämme und fünf Sträucher zu pflanzen.

In der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume, sowie bestehende Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, dürfen auf die voranstehende Festsetzung angerechnet werden.

⁶ Hinweis: Die genannte DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen' wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten. Verbandsgemeinde Nieder-Olm Abteilung Bauen, Umwelt und Verkehr.

⁷ Empfehlung: Bestehende Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

1.8.2 Baumpflanzungen

Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann bei Erfordernis maximal bis zu acht Meter abgewichen werden.

1.8.3 Allgemeine Bestimmungen

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.⁸

Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Bestehende standortgerechte Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

2.1.1 Dachform

In den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes „Baufeld 1“ und „Baufeld 2“ sind nur Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Walmdächer (WD) zulässig. Im Teilgebiet „Baufeld 2“ sind darüber hinaus auch Flachdächer (FD) zulässig.

Für Garagen, Carports, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und -häuser sowie Nebenanlagen gilt diese Festsetzung nicht.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

⁸

Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.⁹

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 vereinzelter Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.

2.2.2 Müllbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

2.3 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO und § 47 Abs. 1 LBauO)

Hinweis: Grundsätzlich kommt für das gesamte Plangebiet hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Stellplätze die Verwaltungsvorschrift ‚Satzung der Stadt Nieder-Olm über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung, aktuell vom 06.01.2020‘, zur Anwendung.

Ausgenommen davon wird hiermit der Bereich **WA Baufeld 2** mit folgenden eigenen Regelungen:¹⁰

- Ab einer Wohnungsgröße von 80 m² wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf mindestens zwei festgesetzt.
- Für Wohnungen kleiner 80 m² Wohnungsgröße ist ein Stellplatz je Wohnung ausreichend.

⁹ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

¹⁰ Hinweis: Es handelt sich hierbei um den Bereich, in dem mit dem städtebaulichen Vertrag die Errichtung von sozial geförderten Mietwohnungen vereinbart ist. Vgl. Stellplatzsatzung vom 29.06.2022.

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/Bauherren 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.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung 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 abzuschieben 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) 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. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Gemäß §15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde, in diesem Fall der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuften Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

9. 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.

10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

11. 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 –TRWW- 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

Fluglärm

Aus Sicht des Bereichs für Fluglärmangelegenheiten der Kreisverwaltung Mainz-Bingen sind folgende Hinweise zu beachten:

In einem Radius von 5 km befinden sich folgende Radarführungsstrecken des Frankfurter Flughafens:

- Abflug MASIR (lang) von Startbahn 18 (zunächst nach SW, dann nach NW)
- Propellerabflug SOBRA (Prop) von Parallelbahnen (BR25)
- Abflug von Startbahn 18 und Parallelbahnen nach NW
- Südumfliegung MASIR-M von Parallelbahnen (BR25)
- Nachtflug von Parallelbahnen (BR25) und Abflug MASIR (kurz) von Startbahn 25
- Anflug Südbahn (8R07)

Da der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete vorsieht, besteht eine Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmimmissionen. Die tatsächlich geflogene Flugspur kann von der Radarführungsstrecke abweichen. Durch den derzeit im Test befindlichen Segmented Approach können bei Betriebsrichtung 07 (Ostwind) besonders in den Nachtrandstunden zusätzliche Lärmimmissionen auftreten.

Bedarf Kindertagesstätten

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird von der Stadt für diesen Bebauungsplan nicht als gesondert zu betrachtendes Thema gesehen. Vielmehr handelt es sich hierbei um eine

Aufgabe der Stadt, die auf Grundlage ihrer tatsächlichen und geplanten Wohnbauausweisungen und Bevölkerungsentwicklung den Bedarf an Kindergartenplätzen ermitteln muss, um dementsprechend reagieren zu können.

Gasleitung (EWR Netz GmbH)

Gemäß den Leitungsplänen der EWR Netz GmbH befindet sich am östlichen Plangebietsrand eine Gasleitung. Die Lage dieser Leitung scheint entsprechend dem Eintrag im Leitungsplan (unsichere Leitungslage“) nicht eindeutig. Die im Leitungsplan angenommene Lage betrifft lediglich den Randbereich des Plangebietes. In diesem Teil sind keine Bau Fenster vorgesehen. Die genaue Leitungslage sollte ggf. im Rahmen der Planumsetzung geprüft werden.

Niederschlagswassernutzung

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (hier: Gesundheitsamt Mainz) gegeben.

Regenerative Energien

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass beim Einsatz regenerativer Energien (Nutzung von Erdwärme (Geothermie)) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

Grundwassernutzung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd teilt mit, dass Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich nicht bekannt sind. Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u.a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben (sofern keine Altablagerungen betroffen sind und die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind), um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, eine Grundwasserhaltung erforderlich werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen. Es heißt weiter, dass es grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, potentielle Kellergeschosse als sog. ‚weißen Wanne‘ herzustellen

Abwasserbeseitigung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass im Rahmen der Projektumsetzung, das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der nicht ausreichenden Durchlässigkeit des Untergrundes gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben werden soll. Hierbei wird empfohlen, den erforderlichen Rückhalt auf ein mindestens 20-jährliches Regenereignis im Sinne des Ausgleichs der Wasserführung (§ 28 LWG) sowie zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen zu bemessen.

Altlasten

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass der Planungsbereich (Gemarkung Nieder-Olm, Flur 15, Flurstück/e 22/6, 22/11, 22/13) im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst ist. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd bezieht sich auf die vorliegende Baugrunduntersuchung und schließt sich der Empfehlung des Gutachters an, dass der Oberboden im Zuge der Baugründung anzuschieben ist.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darüber hinaus auf den nordwestlich an den Planungsbereich angrenzenden Altstandort ‚Ehem. Tankstelle, Omnibusbetrieb Olmena-Reisen Friedrich Weisrock, Nieder-Olm, Platanenstraße‘ (REGNUM: 339 06 042 - 5005 / 000 – 00) hin. Er gilt als dekontaminiert, jedoch besteht ein Restrisiko im Hinblick auf eine mögliche Belastung des Grundwassers mit MKW und AKW. Der Altstandort befindet sich im Abstrom, weshalb eine hieraus resultierende Belastung unwahrscheinlich ist.

Die Behörde weist weiter darauf hin, dass bezüglich der Entsorgung von Aushubmassen das Vermeidungs- und Verwertungsgebot nach §§ 6 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I v. 29.02.2012, S. 212 ff.) in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen ist. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, Wasserrechtes und Baurechtes) zu beachten. Ebenso ist das Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz vom 12.10.2009, überarbeitet vom 11.01.2023 ‚Belasteter Boden und Bauschutt – Vollzug der Abfallverzeichnisverordnung‘¹ für die Abgrenzung zwischen gefährlichem und nicht gefährlichem Abfall zu beachten.

Nach Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über Auffüllungen nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass diese keinerlei Belastungen aufweisen. Falls Auffüllungen vorhanden und belastet sein sollten, ist ein Bodenaustausch mit unbelastetem Boden (BM0-Material) vorzunehmen. Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Boden gilt als unbelastet, wenn die Vorsorgewerte entsprechend Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzgl. der Parameter, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Materialwerte für Bodenmaterial der Klasse 0 (BM-0) nach Anlage 1 Tabelle 3 der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen

Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) eingehalten werden.

Maßnahmen aufgrund Bahnnähe

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien stellt nachfolgende Bedingungen und Auflagen:

Bauarbeiten

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Boden und Baugrund

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird die Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten empfohlen.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass nach dem Geologiedatengesetz die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen ist. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologie-datengesetz/faq-geoldg.html>

Versorgungsdruck

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass der künftig zu Verfügung stehende Ruhedruck an der Übergabe (Erdgeschoss) ca. 2,70 bar betragen wird. Durch Verbrauchsabnahme in der angrenzenden Bebauung kann der Druck unterschritten werden. Sollte den Bauwilligen der Druck zu gering sein, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage empfohlen. Die Anlage ist so auszulegen, zu installieren und betreiben, dass die ständige Betriebssicherheit der Wasserversorgung gewährleistet ist und dass weder die öffentliche Wasserversorgung noch andere Kundenanlagen direkt bzw. mittelbar nachteilig beeinflusst werden.

Löschwasser

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden kann. Die Entnahme der o.g. Löschwassermenge muss über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Unterflurhydranten erfolgen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des

Versorgungsbereiches den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2026

 2127 03 TF FzB/hf

4 ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören.

Bäume die für den Einsatz im Straßenraum geeignet sind, sind durch * gekennzeichnet. Bäume die mit Einschränkungen im Straßenraum geeignet sind, sind durch (*) gekennzeichnet.

Im Rahmen der Umsetzung ist zu beachten, dass nicht jede Baumart an jeder Stelle geeignet ist. Hier sollte eine sinnvolle Auswahl getroffen werden. Zudem sind immer wieder verschiedene Arten aufgrund von Erkrankungen ungeeignet. Hierbei ist entweder eine Schädigung der Art oder eine Gefahr für Lebewesen möglich.

Bestehende Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Bäume erster Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn(*)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche(*)
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Dornenlose Gleditschie*
Liquidambar styraciflua	Amberbaum*
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum(*)
Quercus cerris	Zerreiche*
Quercus petraea	Traubeneiche*
Tilia cordata	Winterlinde(*)
Tilia x europaea	Holländische Linde*

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Hinweis:

aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre Maßholder	Feldahorn(*)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn*
Acer opalus	Schneeball-Ahorn(*)
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn*
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn*
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn*
Alnus cordata	Italiensche Erle(*)
Alnus incana	Grauerle(*)
Alnus x spaethii	Purpurerle*
Carpinus betulus	Hainbuche(*)

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche*
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche*
Fraxinus ornus	Blumenesche*
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie*
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne(*)
Pyrus pyraister	Wild-Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	Pyramideneiche*
Sorbus aria	Mehlbeere(*)
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere*
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere(*)
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere*
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winterlinde*
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde*

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Bäume dritter Ordnung

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn(*)
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne*
Cornus mas	Kornelkirsche(*)
Malus spec.	Zierapfel(*)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche*
Prunus x schmittii	Zierkirsche*

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

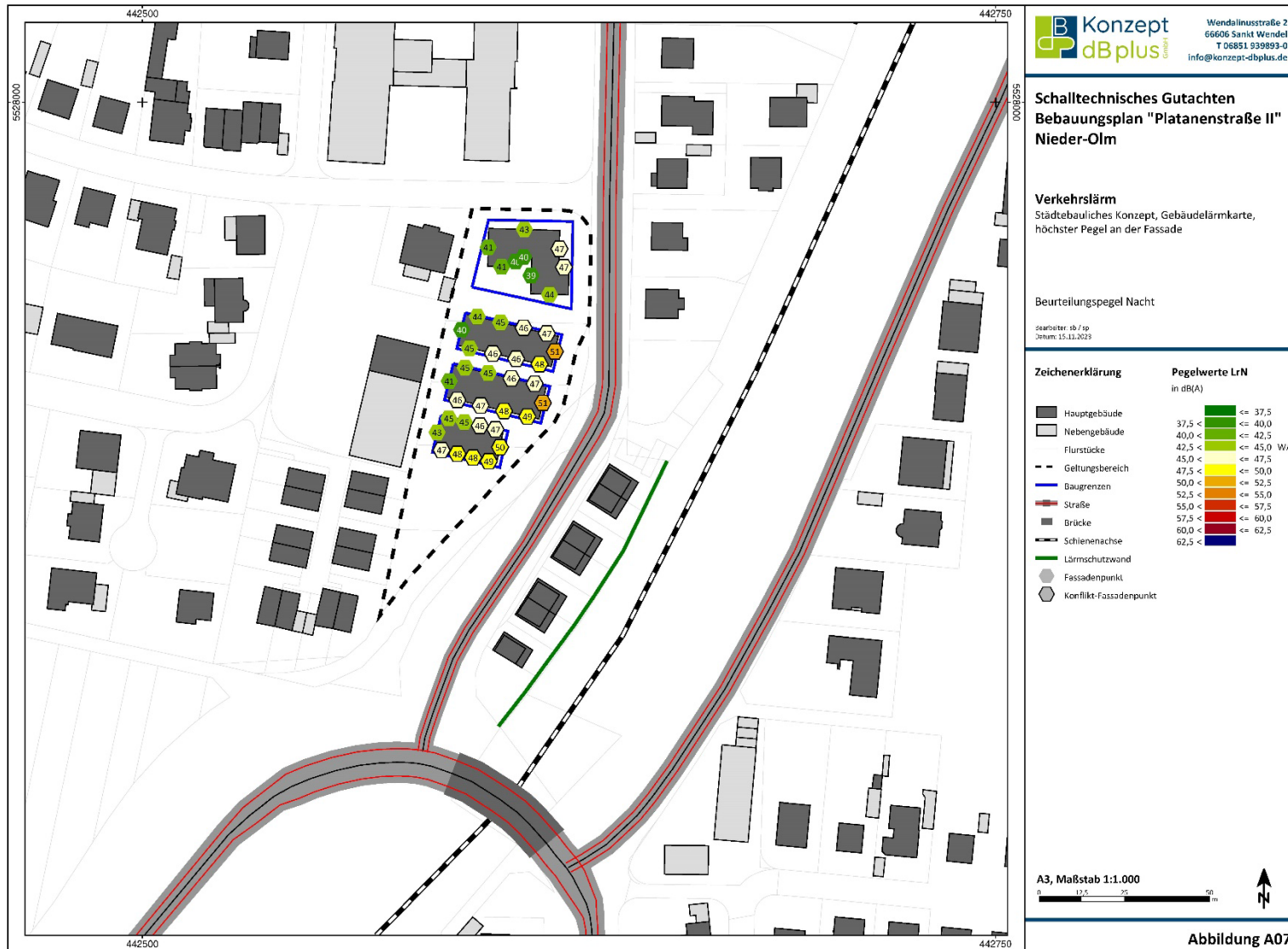
Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

5 ANHANG II: BEURTEILUNGSPEGEL NACHT (VERKEHRSLÄRM)



STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ,ÖSTLICH DER PLATANENSTRASSE – TEIL II‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
5.1	GRUNDSÄTZLICHES	4
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR.....	5
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	7
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
5.5	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	9
5.6	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG.....	11
5.7	UMWELT UND NATURSCHUTZ	12
6	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	16

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die Aufstellung des Bebauungsplanes ,Östlich der Platanenstraße – Teil II‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt im Süden in der Stadt Nieder-Olm. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,36 ha. Dieser wurde durch einen Stadtratsbeschluss im Frühjahr 2024 um die Parzelle 261/3, Flur 15 (83 m²) an der Oppenheimer Straße geringfügig erweitert. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Die Gebietsentwicklung trägt in der Wertung durch die Stadt zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnbauland bei. Das vom Projektträger vorgeschlagene Konzept wurde unter Berücksichtigung fachlicher Vorgaben und städtischer Planungsvorstellungen von der Stadt geprüft und weiterentwickelt. Auf dieser allseits abgestimmten Grundlage soll nun der geplante Wohnungsbau ermöglicht werden. Insbesondere die Absicht des Vorhabenträger sozialgeförder-

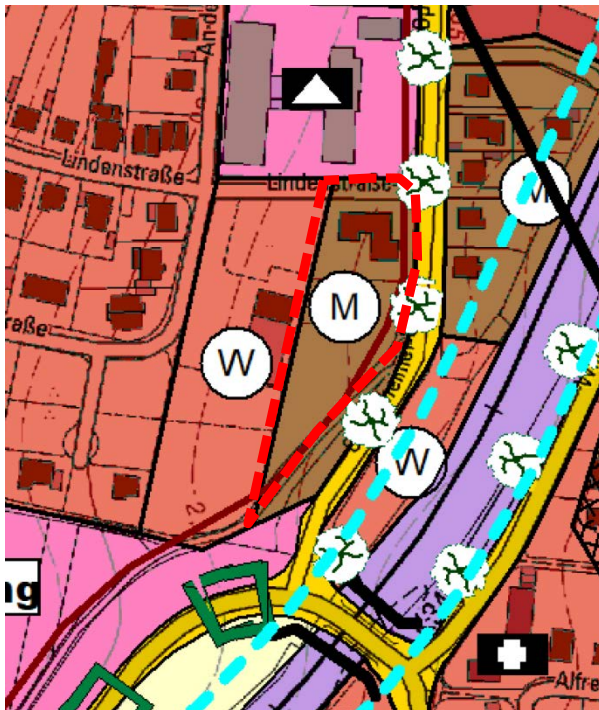
ten Wohnraum zu schaffen hat für die Stadt eine wichtige Bedeutung, um den vorhandenen Bedarf dieser Wohnform zu decken.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Einzelvorhabens geschaffen. Klarstellenderweise erstreckt sich der Bebauungsplan auch auf die nördliche, bereits bebaute Grundstücksfläche. Die dortigen Festsetzungen sollen den Bestand sichern.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm stellt für den Bereich des Plangebietes ausschließlich Mischbauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan weist auf der gesamten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet aus.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025, 3. Änderung der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

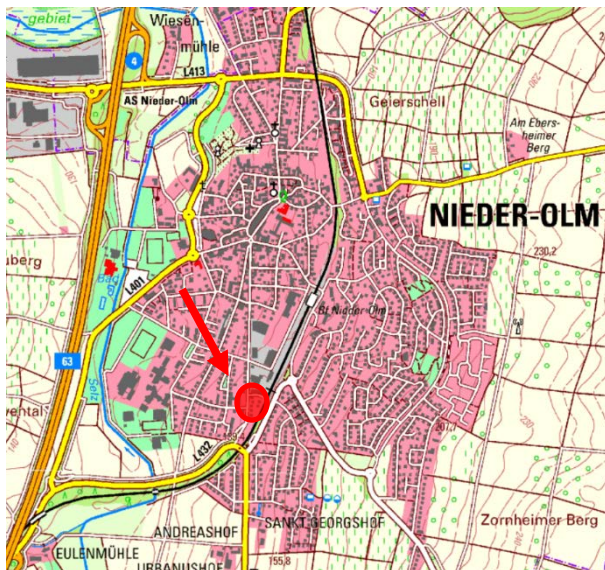
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, (Stand: 2017)

Der Bebauungsplan weicht somit zur Art der baulichen Nutzung von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die vorliegende Planung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl kann die Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein, die im Wesentlichen von Wohnen geprägt ist.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topografie



Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Stadt Nieder-Olm. Das Baugebiet korrespondiert in westlicher Himmelsrichtung mit angrenzender Wohnbebauung, im Norden befindet sich eine Schule. Östlich wird der Bereich von der Oppenheimer Straße tangiert und weiter südlich verläuft ein Wirtschaftsweg, der das Plangebiet zu bestehenden Baumpflanzungen trennt.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf, fällt jedoch leicht nach Westen ab.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Quelle: Lanis,

http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/ (Stand: September 2023)

Derzeitige Nutzungen sowie planungsrechtlicher Zustand

Das Plangebiet ist lediglich im Norden, direkt an der Lindenstraße mit einem niedrigen Mehrfamilienhaus bebaut. Entsprechend sind in diesem Bereich die üblichen Versiegelungen anzutreffen. Der angrenzende südliche Bereich ist bis auf ein kleineres Nebengebäude und eine Zufahrt zu diesem unbebaut und unversiegelt. Diese Teile des Geltungsbereiches sind durch Wiesenanteile und kleinere Grünstrukturen sowie einzelne Bäume geprägt.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans ,Östlich der Platanenstraße'. Für den westlich angrenzenden Bereich wurde dieser Bebauungsplan bereits mehrmals geändert.



Mit der vorliegenden Planung wird der östliche Teil des Ursprungsplans überplant. Die gesamte Fläche befindet sich faktisch im Innenbereich.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb der Abgrenzung des geplanten Baugebietes sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nebenstehenden Luftaufnahme.

Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: lanis:

https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

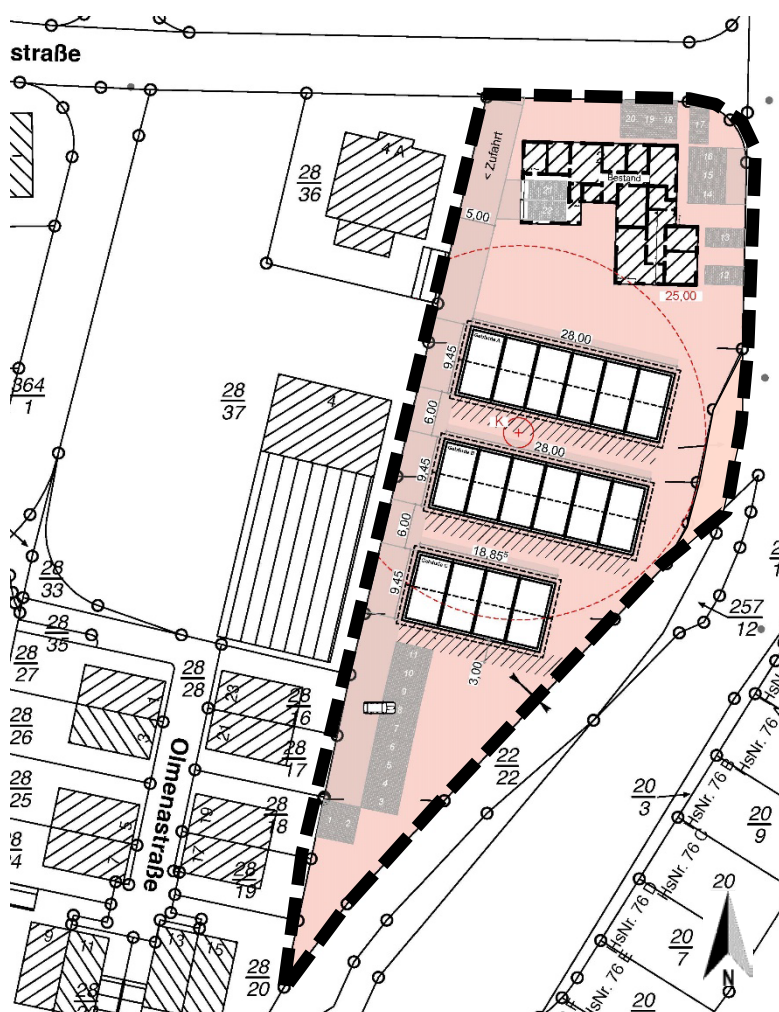
Stand: (2024)

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Ein Projektträger plant die Umsetzung von sozialgeförderten Mietwohnungen auf innerörtlichen Flächen am südlichen Rand der Stadt Nieder-Olm. Vorgesehen ist die Errichtung von drei Baukörpern mit vier bis sechs nebeneinanderliegenden Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt im Westen, ausgehend von der Lindenstraße, die das Plangebiet im Norden tangiert. Stellplatzmöglichkeiten für die Neuplanung sollen vorwiegend gesammelt im Süden der geplanten Baukörper geschaffen werden. Darüber sind weitere Stellplätze im Norden und Osten vorgesehen.

Mit der Planung werden Flächen für die Errichtung von Einzelhäusern in Form von moderaten Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die Stadt möchte damit der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen. Neben einer starken Nachfrage nach Wohnbauland für freistehende Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken besteht auch ein Bedarf an kleineren günstigeren Grundstückseinheiten und Wohnungen. Dies entspricht auch dem Bundesziel eines schonenden Umgangs mit der Fläche. Der vorliegende Bebauungsplan soll unter dem Aspekt des Bodenschutzes ausreichend Wohnraum ermöglichen.



Der Bauleitplan bezieht auch den nördlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücksteil mit ein. Für diesen Teil werden die Festsetzungen entsprechend der Bestandsbebauung bzw. in Anlehnung an die westlich zulässige Bebauung getroffen.

Der Projektträger hat das Konzept mit der Stadt Nieder-Olm abgestimmt. Die Stadt stellt zur Umsetzung dieser Planung einen Bebauungsplan auf, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen sichern soll.

Das Planvorhaben mit der Schaffung von Wohnraum fügt sich strukturell in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Mit den Vorgaben einer zweigeschossigen Bebauung wird eine mäßig verdichtete Bauweise ermöglicht, die eine sinnvolle Innenentwicklung darstellt.

Lageplan, ohne Maßstab
Quelle: Projektträger Andrea Weisrock,
Stand: Juli 2023

Insbesondere im Verhältnis zu den anderen jüngeren Entwicklungen im Süden der Stadt Nieder-Olm, z.B. östlich der Oppenheimer Straße, ehemaliges Olmena-Gelände im Westen aber auch weiter nördliche im Bereich des früheren RWZ-Areals, entspricht die aktuelle Planung dem städtischen Ziel einer moderaten Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Stadt verfolgt das städtebauliche Interesse zur Schaffung von Wohnraum in der Nähe zu Schule, Betrieben der Grundversorgung sowie dem Zugang zur Bahn. Besonders hervorzuheben ist, dass aus dieser Lage auch der Stadtkern sehr gut fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen ist. Darüber hinaus ist durch die randliche Lage auch ein unmittelbarer Zugang zur Autobahn möglich.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert. Die nebenstehende Abbildung zeigt die abgestimmte Planung des Vorhabenträgers.

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgelegt. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Analog der südlich und westlich gelegenen bestehenden Bebauung sollen hier vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten und die ausgeschlossenen Nutzungen größtenteils im Stadtkern verwirklicht werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die konkreten Festlegungen orientieren sich an den geplanten Baukörperstrukturen der mit der Stadt abgestimmten Vorhabenplanung bzw. an der bestehenden Umgebungsbebauung.

Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits attraktive und an diesem Standort verträgliche Bauform des moderaten Mehrfamilienhausbaus und sorgen andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Ansichten zur Straße als auch zur Nachbarbebauung.

Grundflächenzahl

Entsprechend der Baunutzungsverordnung gilt für Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 als Orientierungswert. Diese wird im gesamten Plangebiet gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Um auf der hier maßgeblichen Fläche die heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen sowie Fußwegen zu ermöglichen,

bleiben die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubten Überschreitungsmöglichkeiten um 50 % bestehen. Damit wird im Plangebiet eine Gesamtversiegelung von 60 % erlaubt.

Durch die Einhaltung der Orientierungswerte wird ein für Wohnbaugebiete üblicher Versiegelungsgrad ermöglicht, der sich auch in die bestehenden umgebenden Strukturen einfügt.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der Bestandsbebauung, der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und der Vermeidung von Spannungen mit den umgebenden Nutzungen festgelegt.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) begrenzt. Diese Vorgaben sind städtebaulich vertretbar, da sie Spannungen innerhalb des gesamten Plangebietes und der Umgebung verhindern. Gleichzeitig wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzung der Baukörper angenommen.

Gemäß der Anzahl der Vollgeschosse wird im Teilgebiet WA Baufeld 2 eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Für die in diesem Teilgebiet zulässigen Flachdächer gilt die festgesetzte Traufhöhe von 6,50 m als maximal zulässige Höhe. Diese Höhen entsprechen der vorliegenden, abgestimmten Vorhabenplanung und ermöglichen die vorgesehene und Seitens der Stadt gewünschte Errichtung von moderaten Mehrfamilienhäusern mit sozialgeförderten Wohnungen. Ebenfalls wurde bei den Regelungen der maximal zulässigen Höhen auf ein Einfügen in die bestehende Umgebung geachtet. Im Teilgebiet WA Bau Feld 1 wird eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m vorgesehen. Hierbei wurde einerseits die Bestandsbebauung und andererseits an den Zulässigkeiten des westlich angrenzenden Bebauungsplanes.

Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach oben hin als Höhe über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFFB EG). Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Einscrieb in die Baufelder eine maximal zulässige Höchstgrenze festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus vor, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe um 0,15 Meter überschritten werden darf, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Mit dieser geringfügigen, vertretbaren Ausnahmeregelung soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, falls im Rahmen der Umsetzung diesbezügliche Unwägbarkeiten auftreten sollten. Damit sind z.B. unvorhersehbare Erschwernisse auf dem Grundstück zu verstehen. Es ist darüber weiterhin zulässig, die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens um bis zu 1,50 Meter, jedoch maximal bis 134,00 müNHN, zu unterschreiten. Diese Regelung nimmt Bezug auf den Gestaltungsansatz in der Vorhabenplanung, die eine Höhenstaffelung der drei Baukörper in sich von Westen nach Osten vorsieht. Für das Bestandsgebäude gelten diese Regelungen ebenfalls. Mit den Festsetzungen zur Höhenbegrenzung wird auch sichergestellt, dass keine städtebaulichen Spannungen zu den umliegenden Gebäuden entstehen. Diese Vorgaben tragen dazu bei, dass die geplante Bebauung mit den vorhandenen mäßig verdichteten Baukörpern im Umfeld korrespondiert. Hierbei wurde auch insbesondere die westlich gelegene Bestandsbebauung berücksichtigt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird konkret beschränkt auf Einzelhäuser, was dem Bestand und den aktuellen Planungsabsichten Rechnung trägt. Diese Bauformen sind am vorliegenden Standort verträglich und entsprechen der Nachfragesituation. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Baukonzept des Projektträgers sowie die Bestandbebauung im Norden. Für die Einzelhäuser wird je ein separates Baufenster vorgesehen. Somit wird die Lage und Größe der geplanten Baukörper eindeutig, entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Vorhabenplanung, vorgegeben. Die Baufenster werden aus Gründen des Nachbarschutzes eher eng ausgelegt, ermöglichen jedoch einen gewissen Spielraum für den Bauherrn, um technische Unwegsamkeiten ausgleichen zu können.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß Landesbauordnung sind Stellplätze grundsätzlich auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Die erforderlichen Stellplätze können im vorliegenden Plangebiet auf dem Grundstück untergebracht werden. Für den überwiegenden Teil der notwendigen Stellplätze weist der Bebauungsplan im südlichen Bereich speziell Flächen für Stellplätze aus. Auch im Osten, entlang der Oppenheimer Straße werden entsprechende Flächen durch Festsetzung vorgehalten. Neben bestehenden Stellplätzen werden auch Bereiche für neue Stellplätze ausgewiesen. Damit sind diese Bereiche explizit für die Herrichtung von Stellplätzen vorgesehen und stehen nicht für anderweitige Nutzungen zur Verfügung. Ziel der Ausweisung von Flächen für Stellplätze ist es diese jeweils gebündelt in Zuordnung zu den Wohngebäuden unterzubringen. Es handelt sich hierbei um eine typische, dem Wohnen zugehörige Nutzung. Gemäß der Baunutzungsverordnung sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in den Baugebieten zulässig, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes geregelt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft für den südlichen Teilbereich in Bezug auf die Stellplätze eine weitergehende Regelung. Demnach sind im Bereich südlich des südlichsten Baufensters Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze zulässig. Die umliegenden Teilbereiche im Süden sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Auf den restlichen Flächen im Bebauungsplan können Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen grundsätzlich zugelassen werden, wobei den ausgewiesenen Flächen hierfür der Vorrang zu geben ist. Dies entspricht auch der bekannten Planung des Vorhabenträgers. Die Einschränkung von Stellplätzen im rückwärtigen Bereich dient u.a. der Wahrung naturschutzfachlicher Belange sowie dem Nachbarschutz.

Die Herrichtung der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich kann an dieser Stelle als vertretbar angesehen werden, da es sich nicht um eine große Stellplatzanlage handelt. Vielmehr dient diese ausschließlich einem Teil der künftigen Bewohner, so dass sich der gesamte Stellplatzverkehr auf ein geringes Maß beschränken wird. Wesentliche Beeinträchtigungen sind für die Nachbarbebauung oder unter naturschutzfachlichen sowie immissionsschutzrechtlichen As-

pekten daher nicht zu erwarten. Die gilt auch für die im Vorhabenkonzept geplante Zufahrtsmöglichkeit zu den Stellplätzen.

Die Abfallbehälter können gemäß Abstimmung mit dem Projektträger am Abholtag auf der Grundstücksfläche an der Lindenstraße bereitgestellt werden.

Landesrechtlich erforderliche Spielplätze

Gemäß § 11 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Eine konkrete Festsetzung dieser Spielfläche ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich und soll hier nicht vorgenommen werden. Die landesrechtlichen Regelungen sind bei Bauvorhaben dieser Art ohnehin zu beachten, so dass auf die Festsetzung verzichtet werden kann. Die Berücksichtigung der Spielfläche auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Ebene bietet somit mehr Flexibilität. Sie entbindet den Projektträger jedoch auch nicht von seiner Pflicht diesen Spielplatz herzustellen. Nach dessen Aussage ist ein Spielplatz bereits im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Durch eine entsprechende Festsetzung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus im Baufeld 1 und bezogen auf die Grundstücksgröße im Baufeld 2 möchte man eine an diesem Standort eine gewisse Anzahl an Wohnungen ermöglichen. Hierbei ist jedoch sicherzustellen, dass diese mit dem geplanten Nutzungsweg vereinbar ist, da eine wesentlich größere Anzahl an Wohnungen ggf. mit einem höheren Verkehrsaufkommen und insbesondere höherem Stellplatzbedarf einhergehen würde. Die angestrebte Wohnqualität soll gesichert werden. Für die dichtere Bebauung der Baukörper im südlichen Bereich (Baufeld 2) wird 150 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung erlaubt. Im Bereich des Baufeld 1 werden pro Wohngebäude, entsprechend den Regelungen im westlich angrenzenden Bebauungsplan, maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.

Die im Bereich des Baufeld 2 gewählte Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten über eine Verhältniszahl ist gemäß der einschlägigen Rechtsprechung zulässig. Wesentlich hierbei ist, dass die Regelung nicht grundstücksbezogen ist, was hier der Fall ist. Die vorgenannten Ziele, an diesem Standort die Besiedlungsdichte einerseits zu ermöglichen und damit andererseits die Verkehrsbelastung zu begrenzen, sind städtebaulicher Natur und rechtfertigen somit die getroffene Festsetzung.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachform und Aussagen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Dachform sind entsprechend der Bestandsbebauung und den Planungsabsichten Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig. Dies entspricht insbesondere auch der vorhandenen

Bebauung in der näheren Umgebung und ist damit städtebaulich verträglich. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu begrünen. Der Ausschluss von Steingärten im Bereich der Gärten erfolgt aus gestalterischen Gründen. Zudem trägt diese Vorgabe auch den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung.

Darüber hinaus wird Bezug genommen zur Stellplatzsatzung¹ der Stadt Nieder-Olm. Diese findet grundsätzlich im gesamten Plangebiet Anwendung. Demnach sind je Wohnung ab einer Größe von 40 m² zwei Stellplätze nachzuweisen. Eine Ausnahme hiervon wird, analog zur geänderten Stellplatzsatzung der Stadt Nieder-Olm², vorgesehen für den Bereich WA Baufeld 2, in dem gemäß einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Projektträger, ausschließlich sozial geförderte Mietwohnungen entstehen sollen. Für diese Wohnungen sind ab 80 m² zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Für Wohnungen kleiner 80 m² ist ein Stellplatz je Wohnung erforderlich. Diese Festsetzung mit einer reduzierten Stellplatzanzahl für kleinere Wohnungen ist für sozial geförderte Mietwohnungen vertretbar. Bei dieser Nutzungsform kann von einer geringeren Anzahl der Pkws bei den dortigen Bewohnern ausgegangen werden.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lindenstraße im Norden. Im Geltungsbereich selbst befindet sich lediglich eine private Zufahrt zu den Wohngebäuden und insbesondere den geplanten Stellplätzen im Süden. Weitere Verkehrsflächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Die östlich verlaufende Oppenheimer Straße führt in nördlicher Richtung zum Stadtkern der Stadt Nieder-Olm. Die Lage am südlichen Rand von Nieder-Olm ermöglicht über die Landesstraße L 432 einen schnellen Zugang zur Autobahn A 63 Richtung Kaiserlautern oder Mainz. Zudem befindet sich das Plangebiet in der Nähe des Bahnhofs.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der geplanten Neubauten ist nicht davon auszugehen, dass es in den angrenzenden Straßen zu einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs kommen wird. Diese Einschätzung wurde durch das vorliegende Schalltechnische Gutachten³ bestätigt: Konkret sind Mehrverkehre von ca. 120 Kfz/24h aus dem Plangebiet zu erwarten. Dies ist kein signifikanter Zuwachs auf den angrenzenden Straßen.

[Nach der ständigen Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs bewirkt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesses eines Straßenanliegers, von planbedingtem Mehrverkehr, insbesondere im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen, verschont zu bleiben (Hessischer VGH, Urteil vom 27. Juli 2017 - 4 C 1338/16 -; Urteil vom 13. März 2014 - 4 C 2148/11.N-, juris Rdnrn. 71 ff.;

¹ Stadt Nieder-Olm: „Satzung der Stadt Nieder-Olm über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils geltenden Fassung, derzeit vom 06.01.2020“.

² Hinweis: Stellplatzsatzung der Stadt Nieder-Olm vom 29.06.2022.

³ Vgl.: Konzept dB plus GmbH: Bebauungsplan „Platanenstraße II, Nieder-Olm, Sankt Wendel, 16. November 2023, S. 18f.

Urteil vom 14. November 2013 - 4 C 2414/11.N-, juris Rdnr. 32 ; Urteil vom 23. März 2011 - 4 C 2708/09.N -, juris Rdnr. 20; Urteil vom 7. Juli 2009 - 3 C 1203/08.N -, juris Rdnr. 25;).

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung die Verkehrszunahme aus der Errichtung von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäusern bei Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als geringfügig angesehen (vgl. BVerwG, U.v. 21.10.1999 - 4 CN 1.98 - BauR 2000, 848). In der Regel wird die Bagatellgrenze nicht überschritten sein, wenn mit der Planung nicht mehr als 200 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag zu erwarten sein werden (vgl. BayVGh, U.v. 16.5.2017 - 15 N 15.1485 - BayVBl 2018, 307 mit Verweis auf die Rechtsprechung des HessVGh).]

„Sowohl die Lindenstraße als auch die Oppenheimer Straße dienen bereits im Status quo der Bündelung von Verkehren aus den bestehenden Wohngebieten. Die Funktion der Straßen wird somit auch nach Entwicklung des Plangebiets nicht geändert. Die Straßen dienen weiterhin der Bündelung von Verkehren aus Wohngebieten.“⁴

In einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme⁵ wurden zudem noch die im bekannten Vorhabenplan geplanten oberirdischen Stellplätze im südlichen Bereich inkl. Zufahrt hinsichtlich ihrer möglichen Lärmauswirkungen untersucht. Es handelt sich hierbei um einen realistischen Ansatz, der der Anzahl der Wohneinheiten entspricht. Gemäß der Parkplatzlärmstudie heißt es, dass Stellplatzimmissionen in Wohngebieten gewissermaßen zu den Alltagserscheinungen gehören und anders als gewerblich genutzte Parkierungsanlagen einzelfallbezogen zu beurteilen sind. Aus der grundsätzlichen Zulässigkeit von erforderlichen Stellplätzen in den Wohngebieten ist das wohnbedingte Parken als sozialadäquat einzustufen. Parken in unmittelbarer Umgebung zu einer Wohnnutzung ist üblich und in der Regel auch gewollt. Die damit verbundenen Geräusche finden somit bei den Bewohnern auch eine grundsätzliche Akzeptanz. An dieser Stelle ist seitens der Planung hervorzuheben, dass es sich gemäß dem Vorhabenkonzept um eine geringe Anzahl von Stellplätzen handelt. Es ist nicht vorgesehen und nach der Gebietsgröße und den Festsetzungen zu erwarten, dass eine sehr große Stellplatzanlage realisiert wird, die eine enorme Bewegungshäufigkeit nach sich ziehen würde.

Dennoch wurde im vorliegenden Fall untersucht, wie sich die geplante Errichtung der Stellplätze im Süden des Plangebietes auswirken wird. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen erfolgte gemäß der schalltechnischen Stellungnahme in Anlehnung an die TA-Lärm.

Die Berechnungen der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme zeigen, dass die geplanten Stellplätze weder tags noch nachts zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)) im Bereich der westlich gelegenen Bebauung führen. Es ergibt sich damit nicht die Erforderlichkeit zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

An dieser Stelle ist zudem auf die einschlägige Rechtsprechung (OVG Saarland, Urteil vom 02. Oktober 2024 - 2 A 94/23) zu verweisen, wonach die durch die Nutzung von Stellplätzen und Garagen hervorgerufene Immissionen grundsätzlich auch in ruhigen Wohngebieten von den Bewohnern zu tolerieren sind. Häufig werden die Geräuschauswirkungen erst bei einer größeren Bündelung von Stellplätzen relevant. In der Rechtsprechung werden diesbezüglich Stell-

⁴ Konzept dB plus GmbH: Bebauungsplan „Platanenstraße II, Nieder-Olm, Sankt Wendel, 16. November 2023, S. 19.

⁵ Konzept dB plus GmbH: Bebauungsplan „Platanenstraße II, Nieder-Olm, Ergänzende Stellungnahme zum Anlagenlärm durch Parkierungsanlagen, Sankt Wendel, 16. Dezember 2024.

platzzahlen zwischen 25 und 50 genannt. Es ist also davon auszugehen, dass auch mehr als die im vorliegenden Bebauungsplan angenommenen und sinnvoll möglichen Stellplätze als verträglich anzusehen wären, da die schalltechnische Verträglichkeit bis zu einem Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nacht gegeben ist. Damit wären laut Gutachter im südlichen Bereich grundsätzlich bis zu 40 Stellplätze als formal verträglich anzusehen.

Die geplante und tatsächliche Anzahl der Stellplätze liegt weit unter diesem Wert. Daher und mit Verweis auf die Berechnungen sind keine wesentlichen Auswirkungen, auch für die westliche Nachbarbebauung, durch die geplanten Stellplätze im Süden zu erwarten.

Technische Erschließung

Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären.

Hierzu wurde seitens des Vorhabenträgers Kontakt zum Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) aufgenommen. Demnach kann das Niederschlagswasser, gedrosselt auf den Urabfluss von 10l/s ha, in das vorhandene Mischwassersystem eingeleitet werden. Dies ist jedoch nur gestattet, da das vorliegende Bodengutachten⁶ darlegt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

Weitere Medien

Zu den übrigen Medien werden die Verfügbarkeit bzw. die Möglichkeit der Heranführung aus den bestehenden Straßen angenommen.

5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung in die Umgebung. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Grundstück soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Es wird darüber hinaus empfohlen, bestehende standortgerechte Bäume nach Möglichkeit zu erhalten.

Hinter den Anpflanzungsvorgaben verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet. Insbesondere wird die unvermeidliche Fällung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze kompensiert und negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Hinsichtlich des Klimawandels sollten nach Möglichkeit auch klimaresistente Arten zum Einsatz kommen.

⁶ Vgl.: Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht Neubau von Mehrfamilienhäusern, Lindenstraße 2 (Flur 15, Flurstücke 22&6, 22/11, 22/13) 55268 Nieder-Olm, Mainz, 13. September 2022.

5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung⁷ eingeholt, um klären zu können, ob das Vorhaben möglicherweise gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verstößt.

Zunächst wurde im April 2022 eine querschnittsorientierte Begehung vorgenommen und das Biotoptypenspektrum im Plangebiet erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für geschützte Arten geprüft. Hieraus hat sich eine potentiell mögliche Betroffenheit von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien. In weiteren Begehungen wurden gezielte Untersuchungen der vorgenannten Arten durchgeführt.⁸

Die konkrete Artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der Fledermäuse und von Reptilien sowie sonstigen Artengruppen (mit Ausnahme der Vögel) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.⁹

In Bezug auf die Artengruppe der Vögel ist festzuhalten, dass diese im Plangebiet eine eher untergeordnete Rolle spielt. *„Der Anteil an Brutvögeln ist relativ gering, lediglich als Nahrungshabitat besitzt der Bereich eine höhere Bedeutung. Die Anzahl an Brutvögeln im Gebiet bezieht sich in erster Linie auf die struktureicheren Randbereiche bzw. die Baum- und Gehölzbestände außerhalb des Plangebietes. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvögel gehören zu den weit verbreiteten und im Bestand nicht bzw. nicht akut gefährdeten Arten. Sie sind allesamt an jährliche Nistplatzwechsel gewöhnt und ebenfalls problemlos in der Lage auf benachbarte, in ausreichendem Maße vorhandenen Flächen auszuweichen. Die im Plangebiet brütenden Arten sind von dem Bauvorhaben weder indirekt noch direkt betroffen. Somit liegt für keine Art eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG vor.“*

Um die Tötung oder Verletzung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und somit das Eintreten der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gras- und Krautbestände in der Winterperiode vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Bei absehbarem Beginn der Baumaßnahmen in der Brutperiode sollte die Vegetation in den betroffenen Bereichen ab März monatlich durch eine Mulchmäh beseitigt werden, um die Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolgedessen, die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nicht-flüggen Jungvögeln zu vermeiden. Gehölze sind ebenfalls in der gesetzlich zulässigen Frist vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beseitigen.“¹⁰

Abschließend ist festzuhalten, dass das Plangebiet aufgrund der geringen Größe und der eingeschränkten Habitatausstattung nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder wesentliches Nahrungshabitat dient. Hierfür spricht auch die Lage innerhalb eines Wohngebietes mit erhöhtem Störpotenzial. Der Bebauungsplan kann daher voraussichtlich ohne Vorstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz umgesetzt werden.¹¹

⁷ Vgl.: Viriditas: Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan „Lindenstraße II“ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 28. März 2023.

⁸ Vgl.: Viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 2.

⁹ Vgl.: Viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 7ff.

¹⁰ Viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 9

¹¹ Vgl.: Viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 13.

Bodenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Bodenuntersuchung¹² veranlasst, um Aussagen zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit zu bekommen.

Die Geländeuntersuchungen haben gezeigt, dass das Areal grundsätzlich bebaubar ist. Die Gründungsempfehlungen sowie bautechnischen Hinweise und Empfehlungen sind für die Projektumsetzung relevant und können im Detail dem vorliegenden Gutachten entnommen werden.¹³

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes war festzustellen, dass eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der vorhandenen Bodenschichten kaum möglich ist. Dies wurde in Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser berücksichtigt.¹⁴

Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion wird analog zum Gutachten eine Abschiebung des Oberbodens im Zuge der Baugründung empfohlen. Der angrenzende Altstandort gilt als dekontaminiert und befindet sich im Abstrom, weshalb eine hieraus resultierende Belastung aus Sicht der Behörde unwahrscheinlich ist.

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁵ erstellt, um Aussagen zu möglichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet treffen zu können. Untersucht wurde der Verkehrslärm, der insbesondere aus der östlich gelegenen Straßenverkehrsfläche (Oppenheimer Straße) sowie der Landesstraße 432, der Kreisstraße 34 und der weiter östlich befindlichen Schienenstrecke (Alzey-Mainz) resultiert.

Die Berechnungen des Verkehrslärms gemäß den einschlägigen Grundlagen ergeben tags bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) im Nordwesten des Plangebietes und 59 dB(A) an den östlichen Baugrenzen im Geltungsbereich. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um bis zu 4 dB überschritten. Der Immissionsrichtwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) hingegen wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Damit ist auch eine akzeptable Aufenthaltsqualität in den geplanten Außenwohnbereichen gegeben.¹⁶

Diese Vorgehensweise ist auf die Rechtsprechung zurückzuführen. Beim Verkehrslärm gibt es demnach einen Abwägungsspielraum, nach dem anstelle der DIN 18005 die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung mit den dortigen Immissionsgrenzwerten herangezogen werden kann.¹⁷ Die Stadt macht sich die dortige Bewertung zu eigen.

¹² Vgl.: Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht Neubau von Mehrfamilienhäusern, Lindenstraße 2 (Flur 15, Flurstücke 22&6, 22/11, 22/13) 55268 Nieder-Olm, Mainz, 13. September 2022.

¹³ Vgl.: Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht..., S. 8ff.

¹⁴ Vgl.: Geotechnik Team Mainz GmbH: Geotechnischer Bericht..., S. 13.

¹⁵ Vgl.: Konzept dB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan ,Platanenstraße II, Nieder-Olm, Sankt Wendel, 16. November 2023.

¹⁶ Vgl.: Konzept dB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten..., S. 13.

¹⁷ Vgl.: Konzept dB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten..., S. 7.

Im Nachtzeitraum werden an den gleichen Stellen Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) und 51 dB(A) ermittelt. Damit wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um bis zu 6 dB und der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionschutzverordnung von 49 dB(A) um bis zu 2 dB überschritten. Die Überschreitung von 2 dB ist zwar sehr gering, jedoch nicht mehr der Abwägung zugänglich, da hier bereits eine Grenzwertüberschreitung stattfindet.¹⁸

Es ist daher festzuhalten, dass aufgrund der ermittelten Lärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Im Schallgutachten werden sämtliche grundsätzliche Schallschutzmaßnahmen diskutiert und bewertet. Das Fachgutachten kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass der erforderliche Schutz am sinnvollsten durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden kann.¹⁹ Hierzu wurden im Gutachten die verschiedenen grundsätzlich möglichen Maßnahmen, wie z.B. Maßnahmen an der Schallquelle, Grundrissorientierungen, aktive Schallschutzmaßnahmen, Maßnahmen am Gebäude..., betrachtet und bewertet.

Die gewählten passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude tragen dazu bei, verträgliche Innenpegel zu erreichen. Über die Festsetzungen im Bebauungsplan wird so die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile gewährleistet. Im Bebauungsplan erfolgt diese Vorgabe über die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Planzeichnung. Des Weiteren ist die Installation von schallgedämmten Lüftern vorzusehen, die bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Belüftung in Räumen, die nachts zum Schlafen genutzt werden, sicherstellen. Dies ist erforderlich bei Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A).

Der Gutachter führt hierzu weiter aus, dass jedoch auch bereits bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) häufig ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. *„Daher wird der Einbau von schalldämmenden Lüftern in zum Schlafen genutzten Räumen auch schon bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.“*²⁰

Hierbei handelt es sich gemäß Rücksprache mit dem Gutachter jedoch nur um eine weitergehende Empfehlung, und keine zwingende Maßnahme. Der Einbau von schallgedämmten Lüftern ab nächtlichen Beurteilungspegeln von 50 dB(A) ist auf die VDI 2719 zurückzuführen und erforderlich, um nachts einen Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster zu ermöglichen. Die Ausführungen des Beiblatt 1 der DIN 18005 gehen darüber hinaus und beziehen sich auf die Orientierungswerte der DIN und stellen somit einen weitgehenderen Schutz dar.

Die Festlegung auf den Standard von Lüftungseinrichtungen ab einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) wird u.a. mit der innerstädtischen Lage des Plangebietes begründet. Das geplante Baugebiet befindet sich angrenzend an eine bestehende Straße. Die Nähe zu einem Bahnhofspunkt und zu Einkaufsmöglichkeiten machen das Wohnen, auch für unterschiedliche Bedürfnisse, an diesem Standort sehr attraktiv. Insbesondere mit Blick auf den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden, ist die Entwicklung im vorliegenden Innenbereich eine sinnvolle bauleitplanerische Maßnahme.

¹⁸ Vgl.: Konzept dB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten..., S. 14.

¹⁹ Vgl.: Konzept dB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten..., S. 16f.

²⁰ Konzept dB plus GmbH: Schalltechnisches Gutachten..., S. 17.

Der Bebauungsplan setzt die Vorgaben zum passiven Schallschutz sowie die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen verbindlich fest und stellt damit sicher, dass das geplante Vorhaben trotz der vorhandenen Lärmeinwirkungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellt.

Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhalten eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanzierung gemäß dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Mischgebiet	1.255	502
verbleib in damaliger unversiegelter Nutzung	2.328	0
Gesamt	3.583	502

* GRZ 0,4

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans kam die Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO 1968) zum Tragen. Danach wurden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Demnach konnten im Ursprungsbebauungsplan im Bereich des im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebietes 502 m² alleine durch Gebäudeflächen versiegelt werden. Die zuvor aufgelisteten Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kamen unbegrenzt dazu. Die Versiegelung konnte mehr als die hier berechneten 502 m² betragen. In der Realität beträgt die Versiegelung heute bereits näherungsweise 60 %. Darüber hinaus sind auch im südlichen Teil, der gemäß Ursprungsplan unversiegelt ist, knapp 500 m² zumindest geringfügig versiegelte Flächen anzutreffen. Die derzeitige tatsächliche Versiegelung liegt damit heute bei mindestens 1.000 m². Im Ursprungsplan war der südliche Teil des Bebauungsplanes als ‚Verbleib in Landwirtschaftlicher Fläche‘ ausgewiesen. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich.

Nach Realisierung der Änderungsplanung stellt sich der Zustand für das gesamte Plangebiet folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeines Wohngebiet WA	3.583	2.150
Gesamt	3.583	2.150

* GRZ 0,4 max. Überschreitung 50% (bis 0,6)

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Versiegelung von ca. 2.150 m². Abzüglich der bestehenden Versiegelung bzw. den Versiegelungsrechten resultiert daraus eine Neuversiegelung von ca. 1.150 m².

Wie bereits beschrieben ist die Stadt aufgrund des angewendeten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht verpflichtet für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung als bereits ausgeglichen angesehen werden.

Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung spielen die Naturschutzbelange jedoch eine Rolle im Rahmen der Abwägung aller Belange und auch im Hinblick auf die Stadtgestaltung. Daher wurde in diesem Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Intensität überschlägig ermittelt und dokumentiert.

Die Stadt erkennt auch durchaus die große Bedeutung von Natur- und Landschaft an und ist grundsätzlich dazu bereit, Eingriffe in den Naturhaushalt angemessen auszugleichen. Dass die Stadt die landespflegerischen Grundsätze beachtet, zeigt sich auch an anderen Planungen innerhalb des Stadtgebietes.

Aus diesem Grund werden auch verhältnismäßige Maßnahmen zur gestalterischen Begrünung des Gebiets und zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Gesamtabwägung festgesetzt.

6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wurde. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, waren gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, war nicht zu erwarten. Ebenso bestanden keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten gewesen wären.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wurde von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurden die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Darüber hinaus war eine erneute verkürzte förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erforderlich.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge, u. a. zu den Themen Artenschutz, Baugrund und Immissionsschutz lieferten wichtige Erkenntnisse zur Qualifizierung der Planinhalte und zur Abwägung von Anregungen.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange konnte in der Regel durch redaktionelle oder punktuelle inhaltliche Ergänzungen der Planung entsprochen werden. Darüber hinaus wurden kleinere Ergänzungen und Anpassungen an den Festsetzungen vorgenommen.

Aufgrund informeller, an die Verwaltung herangetragenen Informationen zum Thema Lärm durch wohnbedingtes Parken wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt. Demnach wurde die Verträglichkeit der geplanten Stellplätze im Plangebiet mit der Umgebungsbebauung bestätigt. Dieser Sachverhalt wurde in der erneuten förmlichen Beteiligung dargelegt.

In der erneuten förmlichen Beteiligung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Hierbei wurde hinterfragt, warum im aktuellen Bebauungsplan eine Mehrfamilienhausbebauung von Seiten der Stadt unterstützt wird, während in der Nachbarschaft diese vor einigen Jahren abgelehnt wurde. Dem liegt eine nachvollziehbare Abwägungsentscheidung zugrunde, die sowohl die

damaligen Rahmenbedingungen als auch die veränderten aktuellen Anforderungen an den Wohnungsmarkt berücksichtigt. Die unterschiedlichen planerischen Beurteilungen sind nachvollziehbar und stellen keine unrechtmäßige Benachteiligung dar.

Zum Umgang mit den Stellungnahmen wird auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat der Stadt Nieder-Olm zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlagen.

Rechtsfolgen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die teilweise Überplanung des bestehenden rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans ,Östlich der Platanenstraße‘.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes vollständig.

Der Ursprungsbebauungsplan ,Östlich der Platanenstraße‘ wurde in jüngerer Zeit mehrfach in Teilbereichen auf der westlichen Seite überplant. Die vorliegende Änderung bezieht sich hingegen auf den östlichen Teil. Um diese Änderung von den zu Beginn der Planung noch laufenden Änderungen im westlichen Bereich abzugrenzen entschied sich die Stadt zu der Bezeichnung ,Östlich der Platanenstraße – Teil II‘.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2026

 2127 04 Be FzB/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 22. September 2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. In der Sitzung am 04. April 2024 hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm die Vergrößerung des Geltungsbereiches beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a 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 06. Oktober 2022 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 mit Schreiben vom 25. Juli 2024 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 30. August 2024.

4. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 25. Juli 2024 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'Aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm ortsüblich bekannt gemacht.

5. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. Juli 2024 bis zum 30. August 2024 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeindeverwaltung in Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

6. 2. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 13. Februar 2025 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 03. März 2025.

7. Bekanntmachung der 2. Veröffentlichung des Planentwurfs:

Die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 13. Februar 2025 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'Aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm ortsüblich bekannt gemacht.

8. 2. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17. Februar 2025 bis zum 03. März 2025 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur erneuten Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeindeverwaltung in Nieder-Olm erneut öffentlich ausgelegt.

9. Prüfung der Anregungen:

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

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

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

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss sowie die Richtigkeit der voranstehenden Angaben zum Verfahren wird bestätigt.

Nieder-Olm, den

.....
Stadtbürgermeister

.....
Dienstsiegel

11. Ausfertigung:

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

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

12. 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

Dienstsiegel