

GEMEINDE OBER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚WESTLICH VOM ROSENGARTEN‘



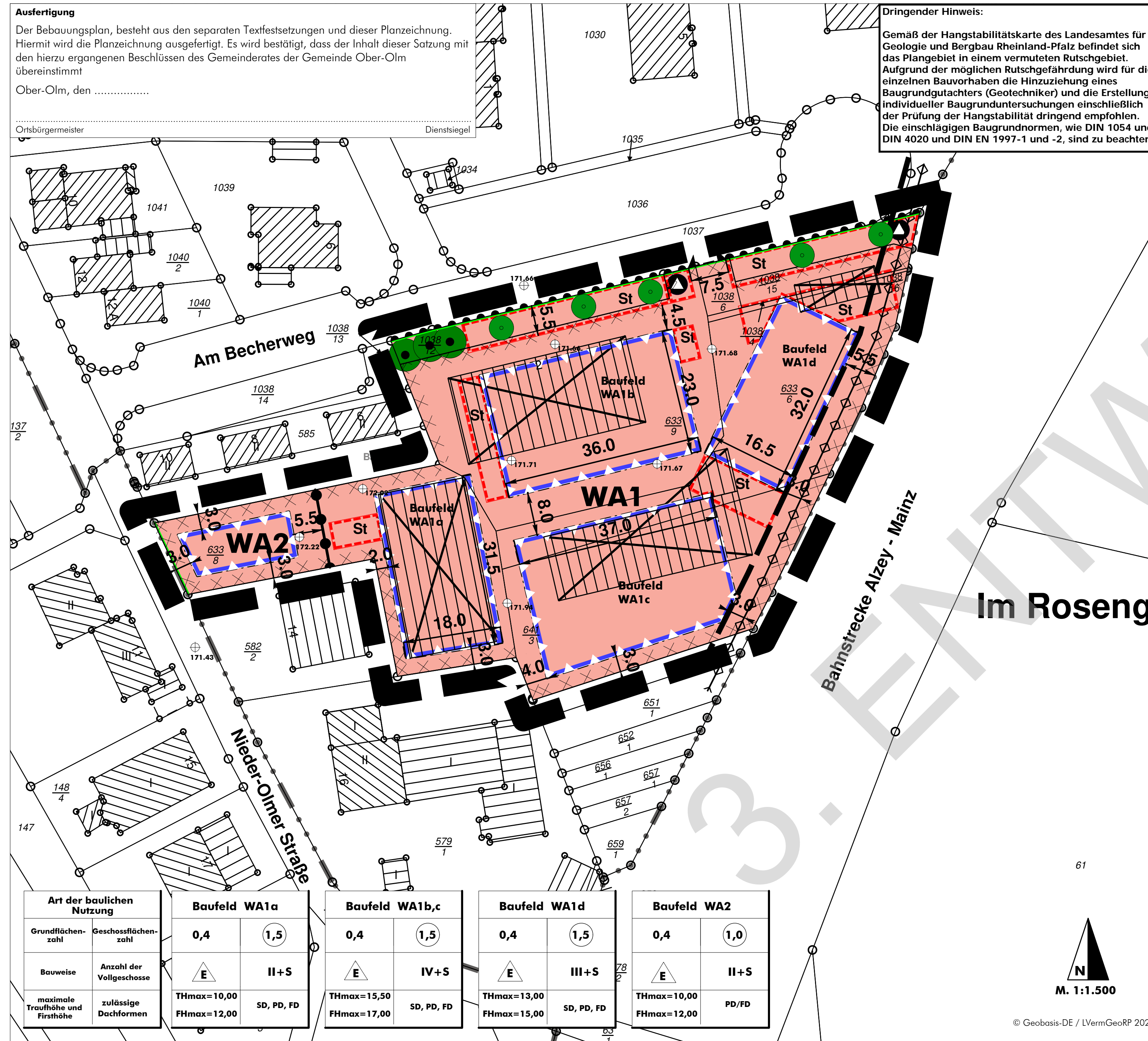
3

Fassung zum 3. Entwurf, April 2026

- Planzeichnung-
- Textfestsetzungen-
- Begründung-

BEBAUUNGSPLAN 'WESTLICH VOM ROSENGARTEN'

GEMEINDE OBER-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 (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 1,5 Geschossflächenzahl (Beispiel)
- 10,00 Traufhöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 15,00 Firsthöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

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

- E Nur Einzelhäuser
- II+S Bauweise mit überbaubarer Fläche (siehe Textfestsetzungen)

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

- St Stellplätze
- M Müllauffstellflächen

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Führung von unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Achslage eines bestehenden Mischwasserkanals

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (siehe Textfestsetzungen)

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

- Areale mit passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzungen)

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

- Anpflanzung Baum (siehe Textfestsetzungen)
- Erhaltung Baum (siehe Textfestsetzungen)

Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Vermaßung in Meter (Beispiel)

Festsetzung der Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)

- Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss in Meter über NHN als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

SD, PD, FD zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach und Flachdach

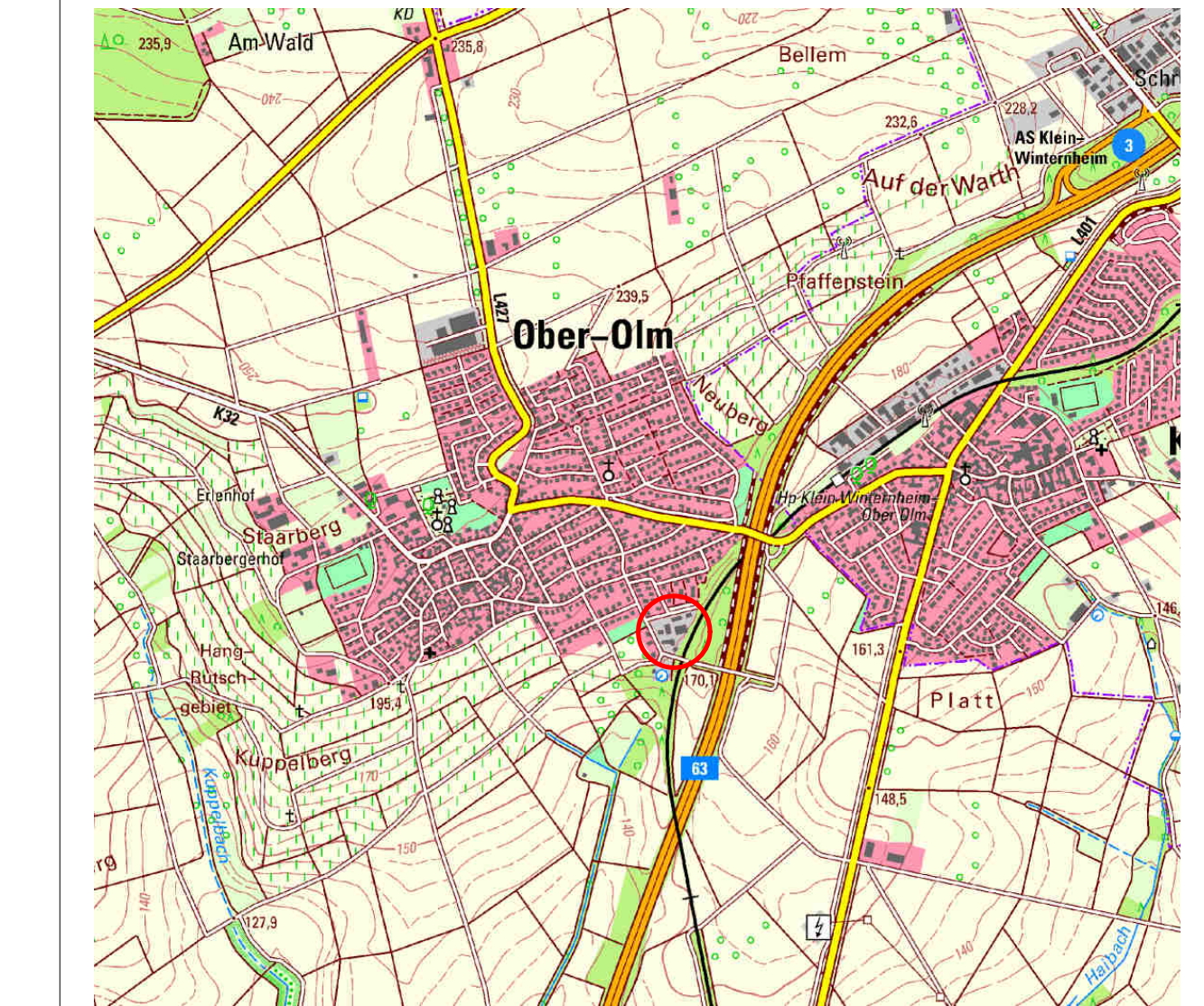
III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (siehe Textfestsetzungen und Begründung)

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

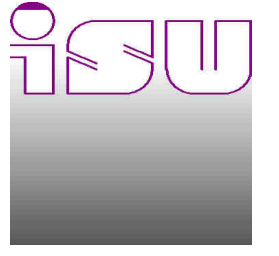
- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- geplanter Gebäudeabriss
- Geländehöhe zur Orientierung in Meter über NHN (Beispiel)

BEBAUUNGSPLAN 'WESTLICH VOM ROSENGARTEN' GEMEINDE OBER-OLM



Phase.....	Fassung zum 3. Entwurf
Stand.....	April 2026
Maßstab.....	1:500
Plangröße.....	820 x 420 mm
Projektnummer.....	20-20-11
Bearbeiter.....	Julia Hoffstaedter

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 über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348).
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 84).
7. 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).
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).
10. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
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 : 500, mit Legende,**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

3. ENTWURF

GEMEINDE OBER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ,WESTLICH VOM ROSENGARTEN'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) und zur erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

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 Gemeinderates der Gemeinde Ober-Olm übereinstimmt.

Ober-Olm, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	5
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	5
1.5 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND -LEITUNGEN	5
1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	5
1.7 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG	6
1.8 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	6
1.9 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN.....	9
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	10
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	10
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	10
3 KENNZEICHNUNG	11
4 EMPFEHLUNGEN	11
5 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN	13
5.1 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	13
5.2 DRINGENDE HINWEISE ZUR BEACHTUNG.....	15
5.3 WEITERGEHENDE HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	16
6 ANHANG I: PFLANZENLISTE	20
7 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	22
8 ANHANG III: IMMISSIONSSCHUTZ	24

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet gilt gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone eine Grundflächenzahl von 0,4.

Im Teilgebiet **WA1** wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Im Teilgebiet **WA2** hingegen wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), um bis zu 50 % überschritten werden darf, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO als Höchstgrenze durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Im Teilgebiet **WA1** wird die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens mit 171,66 müNNH festgesetzt.

Im Teilgebiet **WA2** wird die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens mit 171,43 müNNH festgesetzt.

Die genannten Höhen entsprechen den in der Planzeichnung eingetragenen Straßenhöhen in der ,Nieder-Olmer Straße' bzw. in der Straße ,Am Becherweg'.

1.2.3 Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = Oberkante des Rohfußbodens 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.

1.2.4 Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses
- bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante der Dachhaut (First).

1.2.5 Weitergehende Bestimmungen

Von den festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen¹ Gründen erforderlich ist. Eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen kann hierbei um maximal 0,25 m zugelassen 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

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

¹ Hinweis: Unter bautechnischen Gründen sind Erschwernisse zu verstehen, die z.B. aus Gegebenheiten des Grundstücks resultieren (beispielsweise Untergrundverhältnisse).

Für Flachdächer entspricht die festgesetzte Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe inkl. Attika. Diese Höhe darf für die Errichtung von erforderlichen Absturzsicherungen für Dachterrassen ausnahmsweise um maximal 0,90 Meter überschritten werden, wenn die Absturzsicherung transparent gestaltet ist oder um mindestens 0,50 Meter gegenüber der Außenfassade zurücktritt.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Bereich des Baufeldes **WA1d** können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten südöstlichen Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

Dies gilt jedoch nur, sofern zwischen der Unterkante des auskragenden Bauteils und dem darunterliegenden Gelände ein lichter Abstand von mindestens 2,50 Meter eingehalten wird.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Nebenanlagen sind in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Darüber hinaus können Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN 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 befestigten Flächen und der Stellplätze

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

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

1.7 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die nach Abzug von technischen Aufbauten und notwendigen Randstreifen verbleibenden nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden.

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,
- solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Passiver Schallschutz - Maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb der festgesetzten **Areale zum Schallschutz** sind die Außenbauteile (u.a. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume² mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01³ 'Schallschutz im Hochbau' auszubilden.

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

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den nachfolgenden Abbildungen für Tag und Nacht zeichnerisch festgesetzt.

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.

² Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

³ 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.

1.8.2 Passiver Schallschutz - Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

An Fassaden, die Beurteilungspegel von > 49 dB(A) nachts aufweisen, sind in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungsanlagen 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.

Hinweis: Die Karte ,Gebäudelärmkarte Verkehr, Beurteilungspegel Nacht' im Anhang III stammt aus dem Immissionsgutachten und zeigt, welche Fassadenbereiche voraussichtlich betroffen sein könnten. Der konkrete Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.8.3 Nichtöffnbare Fenster

An Fassaden, die Beurteilungspegel von > 55 dB(A) tags bzw. > 40 dB(A) nachts aufweisen, sind in den schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen i.S.d. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' keine Fenster bzw. nur nicht öffnbare Fenster oder nur Fenster mit Prallscheiben zulässig.

Sofern dadurch keine Möglichkeit einer Lüftung durch öffnbare Fenster besteht, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6⁴: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Hinweis: Die Karten ,Gebäudelärmkarte Gewerbe, Beurteilungspegel Tag' und ,Gebäudelärmkarte Gewerbe, Beurteilungspegel Nacht' im Anhang III zeigen, welche Fassadenbereiche voraussichtlich betroffen sein könnten. Der konkrete Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.8.4 Außenwohnbereiche

Sofern innerhalb des Plangebietes Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) vorgesehen sind, sind diese nur zulässig, wenn in diesen Bereichen die maßgeblichen Beurteilungspegel⁵ von 64 dB(A) nicht überschritten werden.

Sofern in Bereichen mit maßgeblichen Beurteilungspegel von > 64 dB(A) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) vorgesehen werden sollen, ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass dort Beurteilungspegel ≤ 64 dB(A) erreicht werden. Sofern die betroffene Wohneinheit über einen weiteren Außenwohnbereich mit einem maßgeblichen Beurteilungspegel von ≤ 64 dB(A) verfügt, sind an dem Außenwohnbereich mit einem maßgeblichen Beurteilungspegel > 64 dB(A) keine Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

⁴ 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.

⁵ Die maßgeblichen Beurteilungspegel sind dem Schallgutachten (ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Am Becherweg 2-4, 55270 Ober-Olm, Wiesbaden, 29. Sep. 2021) Anlage 5.1 zu entnehmen.

1.9 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a,b BauGB)

1.9.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen.

Im Teilgebiet **WA1** sind je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm und vier Sträucher zu pflanzen.

Im Teilgebiet **WA2** sind je Grundstück mindestens zwei heimische Laubbäume 2. Ordnung oder zwei Obstbaum-Hochstämme und acht Sträucher zu pflanzen.

1.9.2 Pflanzbestimmungen für Parkplätze

Im Teilgebiet **WA1** ist in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu privaten Stellplatzanlagen für Pkw je sechs Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen sind Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten, die einzusäen oder zu bepflanzen sind. Hier ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumschubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

In der Planzeichnung eingetragene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann bei Erfordernis maximal bis zu vier Meter abgewichen werden.

1.9.3 Erhaltung Bäume

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten.

Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste vorzunehmen.

1.9.4 Allgemeine Bestimmungen

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.⁶

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.

⁶ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

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

Im Teilgebiet **WA1** sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.

Im Teilgebiet **WA2** sind Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.

Für Garagen, Carports, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und -häuser sowie Nebenanlagen gelten diese Festsetzungen nicht.

2.1.2 Dachneigung

Im gesamten Plangebiet darf die Dachneigung bei geneigten Dächern maximal 25° betragen.

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

2.1.3 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.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

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.⁷

Die Anlage von Vorgärten als Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig. *(Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Vorgärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.)*

⁷ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

2.2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen⁸

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 0,5 m herzustellen.

3 KENNZEICHNUNG

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nach Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz befinden sich im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Flächen, die sich überschneiden:

- ‚Ablagerungsstelle Ober-Olm, Am Becherweg‘, REGNUM 339 06 047 – 0207 / 000 – 00
- ‚Ehemalige gewerbliche Nutzung Becherweg 2/2a, Ober-Olm‘, REGNUM 339 06 047 – 5001 / 000 - 00

Die beiden Flächen sind im Plangebiet durch Signatur gekennzeichnet.

Auf den Flächen wurden bodenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen und diese während der Bebauungsaufstellung mit der oberen Bodenschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis ist gemäß einer Stellungnahme der Behörde festzuhalten, dass seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, sofern die Hinweise in Bezug auf die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen der Behörde beachtet werden und Bauanträge nicht im Freistellungsverfahren genehmigt werden.

Die obere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen der jeweiligen Zulassungs- und Ausführungsverfahren zu beteiligen. Für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde daher zu erklären, dass kein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO durchgeführt werden soll, da öffentlich-rechtliche Vorschriften - hier Bodenschutz - entgegenstehen. Diese Absicht wird auch im parallel zum Bebauungsplan erstellten städtebaulichen Vertrag festgehalten.

4 EMPFEHLUNGEN

4.1.1 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5° sowie von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

⁸ Dringender Hinweis: Die Unschädlichkeit der Maßnahme auf die Hangstabilität ist durch den Baugrundgutachter nachzuweisen und das Prinzip des Massenausgleichs ist soweit wie möglich zu beachten.

Zur Ausführung der Dachbegrünung werden an Trockenheit angepasste Sukkulente, Kräuter und niedrigwüchsige Gräser vorgeschlagen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung möglich.

3. ENTWURF

5 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

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

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

2. Denkmalschutz

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

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

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 Anforde-

rungen 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 eingestuftten 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.

5.2 DRINGENDE HINWEISE ZUR BEACHTUNG

Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau und die Untere Wasserbehörde weisen auf die Lage in einem vermuteten Hangrutschungsgebiet hin. Es heißt weiter, dass die notwendigen (Sicherungs-) Maßnahmen bei Eingriffen in den Untergrund mit der zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz abzustimmen sind.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Osten unmittelbar an die steil abfallende Böschung zur Bahnstrecke Nieder-Olm - Mainz angrenzt. Auf die Masseverteilung der drei- und viergeschossigen Gebäude mit eventueller Tiefgarage ist daher besonders zu achten. Die Anlage der Baugruben sollte mit einem Bodengutachter abgestimmt werden. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass Versickerungsanlagen in vermuteten Hangrutschungsgebieten grundsätzlich nicht zulässig sind.

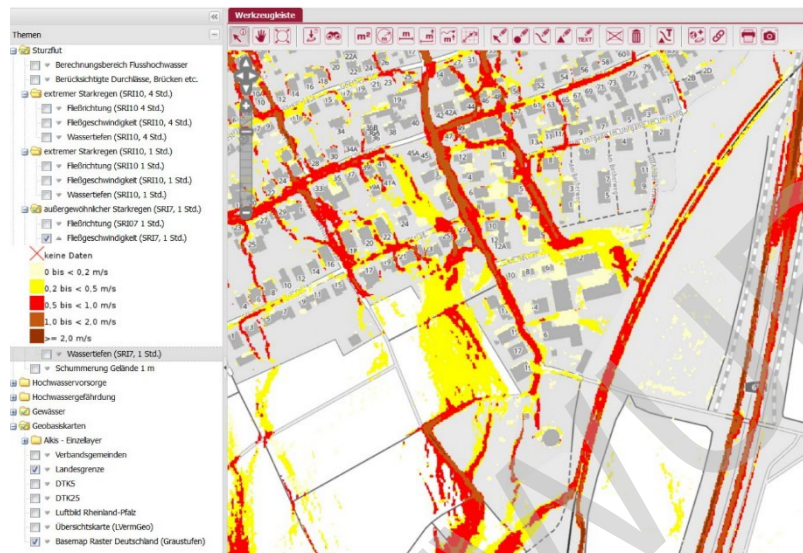
Das Landesamt für Geologie und Bergbau und die Kreisverwaltung empfehlen dringend die Erstellung eines Baugrundgutachten einschließlich der Prüfung der Hangstabilität

Gemäß einem Ausschnitt aus einer geologischen Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird der Bereich des Plangebietes von Nordwest nach Südost von einer Rinne aus jungen „Abschwemmassen“ gekreuzt (Holozän; weiß). Es handelt sich um teils humosen, sandigen bis tonigen Lehm. Ansonsten sind hier oberflächennah Lössablagerungen (Pleistozän; gelb) anstehend. Unter den vorgenannten quartären Schichten folgt voraussichtlich eine Wechselfolge aus Mergel, Tonmergel und eingeschalteten Sanden des sog. Mergeltertiärs (Tertiär; braun. Diese Schichten gelten in Hanglagen oder bei unsachgemäßen Eingriffen, wie übersteile Einschnitte, als rutschungsanfällig, weshalb das Gelände in der Hangstabilitätskarte des Mainzer Beckens Teil eines „vermuteten Rutschgebiet“ ist.

Im Rahmen der Umsetzung ist es daher möglich, dass spezielle Gründungsverfahren oder besondere hangstabilisierende Maßnahmen erforderlich werden.

Hochwasserschutz / Starkregen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd empfiehlt für die VG Nieder-Olm und somit auch für die Gemeinde Ober-Olm ein Informationspaket zur Hochwasservorsorge inklusive einem Starkregenmodul erstellen zu lassen. (Dieses ist nach Aussage der Verwaltung derzeit in Bearbeitung.)



Ausschnitt aus der Sturzflutkarte für Rheinland-Pfalz, ohne Maßstab
Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, aufgerufen am 20. Januar 2026.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz verlaufen zwei Abflussbahnen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese führen bei Starkregenereignissen zu oberflächlichem Wasserabfluss aus den angrenzenden bestehenden Straßen in das Plangebiet.

Bei der weiteren Planung und Umsetzung sind mögliche Auswirkungen dieser Abflussbahnen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur sicheren Ableitung oder Lenkung des Oberflächenwassers innerhalb des Gebiets (z. B. zwischen den Gebäuden oder über geeignete Geländemodellierungen) zu prüfen und im Zuge der Erschließungs- bzw. Gebäudeplanung festzulegen.

Die detaillierte Betrachtung und technische Abarbeitung dieser Aspekte erfolgt auf der nachfolgenden Umsetzungs- und Ausführungsplanungsebene.

5.3 WEITERGEHENDE HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Archäologie

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie weist darauf hin, dass aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt sind; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. So fand sich etwa 120 m südwestlich in den 1930er Jahren ein eisenzeitliches Gräberfeld. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gem. § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Eine geomagnetische

Voruntersuchung (Daten, die auch die Kampfmittelräumdienste erheben) könnte die Planungssicherheit erhöhen.

Damit die Behörde die Möglichkeit zur Überprüfung hat, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesar-
chaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Grundwassernutzung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass bei den bodenmechanischen Untersuchungen des Büros Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel (Bericht aus Okt 2017 und Sept. 2018) bis in Tiefen von 8 müGOK kein Grundwasser angetroffen wurde. Der Gutachter führt aus, dass aufgrund der unter den Auffüllungen (Bauschutt, Schlacke, Ziege-/Betonbruch und Asphaltbruch) anstehenden mächtigen Lößböden und die an Asphalt gebundenen PAK und MKW nicht aus dem Material eluierbar sind, eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Amtliche Messstelle oder andere Grundwasserentnahmen sind der Behörde in diesem Bereich nicht bekannt.

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, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass grundsätzlich gem. § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Entwässerungskonzeption sollte mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Versickerungsanlagen in vermuteten Hangrutschungsgebieten grundsätzlich nicht zulässig sind.

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.

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.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass auf unserer Leitungstrasse keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Transport- und Versorgungsleitungen. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013.

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. Es wird weiter zu bedenken gegeben, dass es sich bei dem hier zu betrachtenden Bereich gemäß der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau, RLP um ein vermutetes Rutschgebiet handelt.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

Radonprognose

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 04. Januar 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radon-schutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“⁹

⁹

<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ,Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

Bedarf Kindertagesstätten

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird von der Gemeinde für diesen Bebauungsplan nicht als gesondert zu betrachtendes Thema gesehen. Vielmehr handelt es sich hierbei um eine Aufgabe der Gemeinde, die auf Grundlage ihrer tatsächlichen und geplanten Wohnbauausweisungen und Bevölkerungsentwicklung den Bedarf an Kindergartenplätzen ermitteln muss, um dementsprechend reagieren zu können.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

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>.

Bodenordnung


Das Planungsareal befindet sich im Besitz eines Vorhabenträgers. Aus diesem Grund sind voraussichtlich keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2026

 2020 03 TF Entw3/hf

6 ANHANG I: PFLANZENLISTE

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.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

Bäume erster Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

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	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

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

Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa speciosa	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

7 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der im Gutachten¹⁰ genannten Maßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG möglich ist.

Konkret handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird durch entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag erreicht.

V0: Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB)

Die Umweltbaubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Fachbauleitung/Umweltbaubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen umweltrelevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc.

Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung, und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

V1: Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens

Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

V2: Verschließen abzubrechender Gebäude

Es ist darauf zu achten, dass Gebäude, deren Nutzung stillgelegt wird, bis zum Abbruch ganzflächig verschlossen bleiben (Fenster, Türen, Lüftungen, etc.), so dass gebäudebrühende Tierarten keine Einschlußmöglichkeiten finden.

V3: Manuelles Entfernen von Materialablagerungen

Im Außenbereich abgelegte Materialien (Schutthaufen, Sperrmüll, u.ä.) müssen vor dem Abbruch der Gebäude vorsichtig von Hand entfernt werden, um aktuell kurzfristig darunter Schutz suchenden Tieren die Möglichkeit zur Flucht zu geben. Die Maßnahme muss vor dem Beginn der Zeit der Winterruhe/ des Winterschlafs (von z.B. Säugetieren wie dem Igel), bis zum 15. Oktober, beendet sein.

¹⁰ Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Neubaugebiet „Westlich vom Rosengarten“ Gemeinde Ober-Olm, Nackenheim, September 2021.

H1 Hinweise an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Gartenschläfer, Vögel) beispielsweise bei bauvorbereiten-den Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z.B. Kottfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

3. ENTWURF

8 ANHANG III: IMMISSIONSSCHUTZ

‚Gebäudelärmkarte Verkehr, Beurteilungspegel Nacht‘



‚Gebüdelärmkarte Gewerbe, Beurteilungspegel Tag‘



‚Gebüdelärmkarte Gewerbe, Beurteilungspegel Nacht‘



GEMEINDE OBER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ,WESTLICH VOM ROSENGARTEN'

BEGRÜNDUNG

zur erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) und zur erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Der vorliegende Bebauungsplan wird im ,beschleunigten Verfahren' gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im ,beschleunigten Verfahren' von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen wird.

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG	2
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
4.1	LAGE UND TOPOGRAFIE	3
4.2	PLANUNGSRECHTLICHER ZUSTAND UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	3
5	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	4
6	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	5
6.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	5
6.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	6
6.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	9
6.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG	10
6.5	VERKEHR SOWIE VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	11
6.6	GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN	13
6.7	UMWELT UND NATUR.....	14
7	VERFAHREN UND BETEILIGUNG	21

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am 29. August 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes ,Westlich vom Rosengarten' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt Südosten der Gemeinde Ober-Olm. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,62 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Am Ortsrand möchte ein Investor, als Nachnutzung für ehemalige gewerbliche Hallen und Nebenanlagen, ein Wohnbauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern realisieren. Vorgesehen sind Einzelhäuser in zwei bis viergeschossiger Bauweise.

Das Vorhaben trägt zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage in der Gemeinde nach Wohnungen bei. Das von Seiten des Projektträgers vorgeschlagene Konzept wurde unter Beachtung fachlicher Vorgaben und gemeindlicher Planungsvorstellungen weiterentwickelt. Auf dieser abgestimmten Grundlage soll nun der geplante Wohnungsbau ermöglicht werden. Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen stark an diesem Vorhaben.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es handelt sich hierbei um einen projektbezogenen Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben schafft.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) der Verbandsgemeinde Nieder-Olm stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan 'Westlich vom Rosengarten' weist im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus und weicht somit zur Art der baulichen Nutzung von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zur Genehmigung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm
(Stand: Dezember 2017)

Nach der Art des Vorhabens, seiner begrenzten Größe sowie der Lage im Ortszusammenhang wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl kann die Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ober-Olm.

Das Gelände im Geltungsbereich weist keine nennenswerten Steigungen auf.

Verkehrstechnisch wird das Areal von Norden und Westen über die bestehenden Ortsstraßen erschlossen.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Stand: Juni 2025)

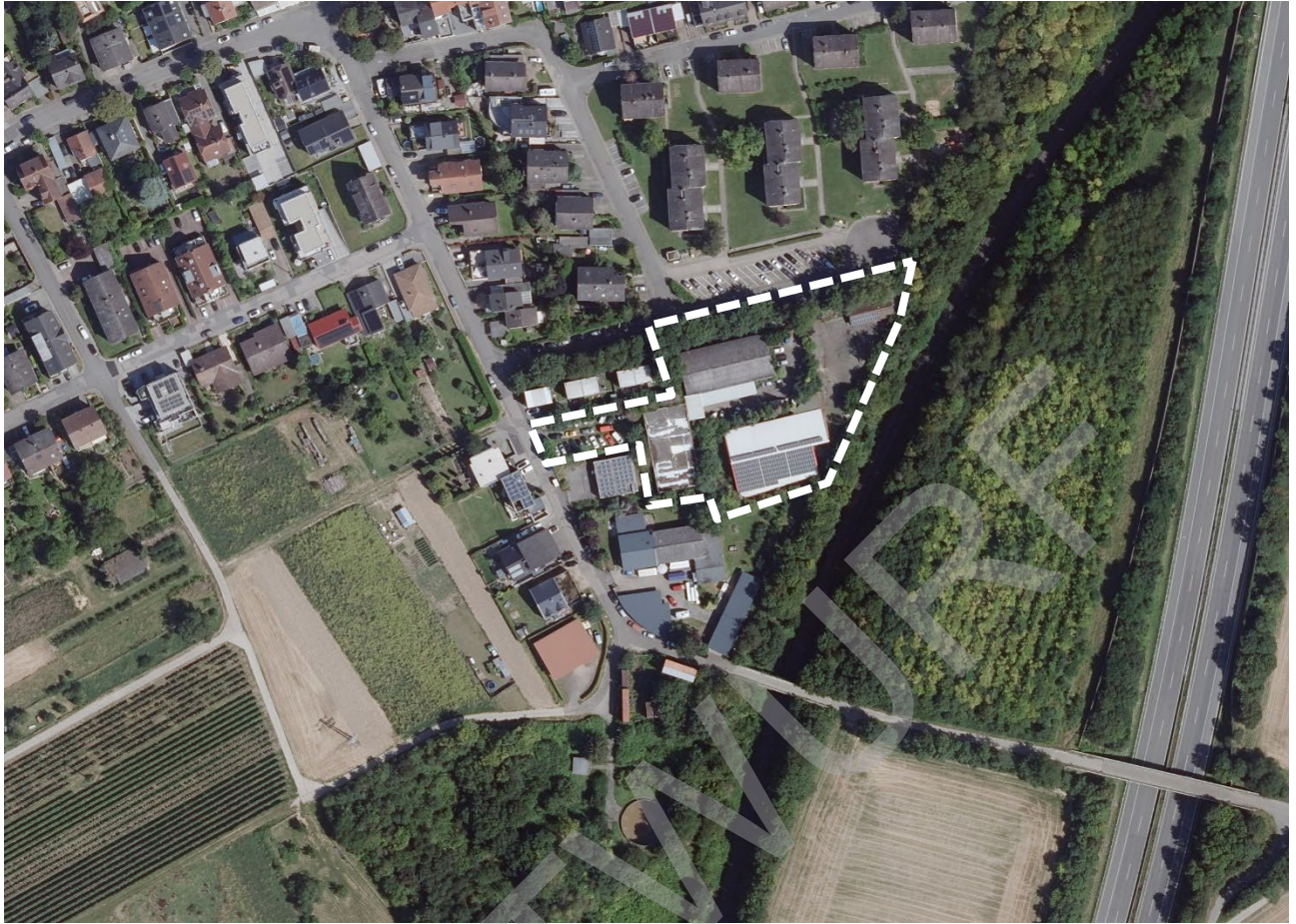
4.2 PLANUNGSRECHTLICHER ZUSTAND UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert bisher kein Bebauungsplan.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut. Insbesondere im mittleren Bereich befinden sich drei größere gewerbliche Hallen. Die Flächen im Osten sind großflächig versiegelt und mit verschiedenen Baukörpern überstellt. Der westliche Teil, der von der Nieder-Olmer Straße tangiert wird, stellt eine teils versiegelte Freifläche dar, die als Lager- bzw. Abstellfläche genutzt wird. An den Plangebietsgrenzen befinden sich dichte und weniger dichte Bepflanzungen. Insbesondere im Norden und Osten sind größere Gehölzbestände und Hecken anzutreffen. Naturräumlich liegt der Vorhabenbereich im Rhein Hessischen Tafel- und Hügelland, genauer im Unteren Selztal. Aufgrund der bestehenden großflächigen Versiegelung und Bebauung bestehen nur wenige naturräumlich wertvolle Bereiche.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft hinter einer bepflanzten Böschung die Bahnstrecke ‚Mainz-Alzey‘. Nördlich des Geltungsbereiches schließen bestehende Wohnnutzungen, zu großen Teilen im Geschosswohnungsbau, und zugehörige Stellplatzanlagen an. Im Süden und Westen befinden sich verschiedene kleinere gewerbliche Nutzungen.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2024) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan ,Westlich vom Rosengarten' gehen von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie möglichst eine Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten,

- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 GRUNDSÄTZLICHES

In der Gemeinde Ober-Olm plant eine Wohnbauprojektentwicklungsgesellschaft die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Form von moderatem Geschosswohnungsbau sowie einem kleineren Baukörper. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei bis viergeschossigen Gebäuden mit zusätzlichem Staffelgeschoss. In Abstimmung mit der Gemeinde beabsichtigt der Projektträger einen gewissen Anteil der Wohnungen als sozialgeförderten Wohnraum herzustellen. Die Stellplätze sollen auf dem Plangebiet entlang der Erschließungsstraße und in Zuordnung zu den Gebäuden sowie teils unter diesen untergebracht werden.

Die Erschließung erfolgt für die vier größeren Gebäude von Norden über die Straße ‚Am Becherweg‘ und für das kleinere Gebäude über die westlich verlaufende ‚Nieder-Olmer Straße‘. In den Randbereichen sowie im Bereich der Stellplätze sind Bepflanzungen vorgesehen.

Die bestehenden Gebäude auf dem Gelände werden abgerissen.

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren auf dem Bebauungsvorschlag des Projektträgers, der von der Gemeinde mitgetragen wird. Das räumliche Konzept kann im Wesentlichen dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



Bebauungskonzept, Lageplan, ohne Maßstab
Stand: 28. August 2018
Quelle: Novellum Wohnbauprojektentwicklungsgesellschaft

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

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 zulässig festgesetzt. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Abgesehen von den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Anlagen für soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind grundsätzlich innerhalb eines Wohnquartiers, aufgrund der Größe und Lage, denkbar. Dies trifft auf die ausgeschlossenen Nutzungen nicht zu. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen größere Flächen und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort. Darüber hinaus werden die ausgeschlossenen Nutzungen als publikumsintensiv eingestuft, was der geplanten Wohnnutzung entgegensteht. Die getroffenen Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes.

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. 3 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Höhenlage festgesetzt.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht eine attraktive und an diesem Standort verträgliche Bauform des Mehrfamilienhauses und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten. Darüber hinaus wird im westlichen Teilbereich der Bau eines sich einfügenden kleineren Baukörpers vorgesehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Orientierungswert für Wohngebiete. Dementsprechend wurde für das geplante Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen für die Errichtung von Einzelhäusern in Form von Mehrfamilienhäusern und einem kleineren freistehenden Gebäude geschaffen. Die Gemeinde möchte damit der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen. Neben einer starken Nachfrage nach Wohnbauland für freistehende Häuser 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. Um auf der hier maßgeblichen Fläche bei einer moderaten Verdichtung die heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen sowie Fußwegen zu ermöglichen, wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit im Teilgebiet WA1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Damit wird im Teilgebiet WA1 eine Gesamtversiegelung von 80 % ermöglicht. Die mögliche Bebauung bleibt dennoch maßvoll, so dass aus städtebaulicher Sicht keine Nachteile zu erwarten sind.

Für das Teilgebiet WA2 bleibt die gesetzlich vorgesehen Überschreitungsmöglichkeit um 50%, in diesem Fall bis 0,6, bestehen.

Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl wird im Teilgebiet WA1 mit 1,5 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert aus der Baunutzungsverordnung mit 1,2 für Allgemeine Wohngebiete geringfügig überschritten. Diese Erhöhung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum und entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Städtebauliche Nachteile sind durch die marginale Überschreitung nicht zu erwarten, da eine Einfügung in die Umgebung gewahrt und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Ebenso ist die Erschließung weiterhin gesichert.

Im Teilgebiet WA2 wird die Geschossflächenzahl entsprechend der im projektorientierten Bebauungsplan festgesetzten geringeren Dichte auf 1,0 begrenzt. Damit wird die beabsichtigte Ausnutzung der Gebäude ermöglicht.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

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

Analog zu dem Vorhabenkonzept wird die Anzahl der Vollgeschosse je Teilgebiet bzw. Baufeld festgesetzt. Im Teilgebiet WA2 und im Baufeld WA1a wird diese auf zwei Vollgeschosse begrenzt. In den Baufeldern WA1b und WA1c sind jeweils maximal vier Vollgeschosse möglich und im Baufeld WA1d drei Vollgeschosse.

Gemäß Landesbauordnung ist darüber hinaus die Errichtung eines weiteren Nichtvollgeschosses grundsätzlich möglich. Dies ist gemäß dem Vorhabenkonzept beabsichtigt und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Gemäß der Anzahl der Vollgeschosse wird je Baufeld eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Durch die Staffelung der zulässigen Höhe wird ein Übergang geschaffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden, die durch große Höhenunterschiede hervorgerufen werden könnten.

Mit den Gebäudehöhen zwischen 10,00 m und 17,00 m werden die erforderlichen Bauhöhen für Wohngebäude des Mehrfamilienhausbaus zugelassen. Diese Bauformen sind derzeit in der Gemeinde nachgefragt und tragen dazu bei, den Bedarf nach Wohnraum zu decken. Darüber hinaus wird damit auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rechnung getragen. Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung eines teilweise zulässigen Staffelgeschosses, auch wegen Fehlens einer unmittelbaren empfindlichen Nachbarschaft, als städtebaulich vertretbar angesehen.

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 begrenzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die vorgegebene Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens orientiert sich an der Höhe der bestehenden angrenzenden Straßen. Für das Teilgebiet WA1 ist die die Straße ‚Am Becherweg‘ und für das Teilgebiet WA2 die ‚Nieder-Olmer Straße‘. Die jeweiligen Höhen sind in der Planzeichnung eingetragen. Die Verwendung eines unteren Bezugspunktes für alle vier Baufelder innerhalb des Teilgebietes WA1 ist möglich, da sich das Gelände ausgehend von der nördlich angrenzenden maßgeblichen Straße nur geringfügig in der Höhe verändert. Einen Eindruck bezüglich der bestehenden Geländehöhe geben die in der Planzeichnung informativ dargestellten Geländehöhen.

In den Festsetzungen wurde weiter eine Ausnahme für die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens ermöglicht. Demnach ist vorgesehen, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe ausnahmsweise um 0,25 Meter über- oder unterschritten werden darf, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Unter bautechnischen Gründen sind Erschwernisse zu verstehen, die z.B. aus Gegebenheiten des Grundstücks resultieren (beispielsweise Untergrundverhältnisse). Mit dieser geringfügigen, vertretbaren Ausnahmeregelung soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, falls im Rahmen der Umsetzung diesbezügliche Unwegsamkeiten auftreten sollten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise, konkretisiert auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern, festgesetzt. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 Meter nicht überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Bebauungskonzept des Projektträgers. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass je Baukörper ein Baufenster

angeboten wird, innerhalb dem die Gebäude errichtet werden können. Hierbei wurde ein gewisser Spielraum berücksichtigt.

Im Baufeldes **WA1d** werden darüber hinaus ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten südöstlichen Baugrenzen durch Balkone und Loggien um maximal bis zu 1,50 m ermöglicht. Hintergrund dieser Ausnahme ist, dass das Gebäude aufgrund eines bestehenden Mischwasserkanals an der südöstlichen Grundstücksgrenze weiter von dieser abgerückt werden muss. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Es spricht jedoch nichts dagegen, dass im Luftraum, oberhalb der Leitung, Balkone, die nicht mit dem Erdboden verbunden sind, errichtet werden. Um zu gewährleisten, dass ein ungestörter Zugang zu dem bestehenden Mischwasserkanal möglich ist, ist die Überschreitung der Baugrenze nur möglich, sofern mit dem auskragenden Bauteil ein lichter Abstand von mindestens 2,50 Meter zu dem darunterliegenden bestehenden Gelände eingehalten wird.

6.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Stellplätze

Der Stellplatzbedarf muss laut Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden.

Das Planungskonzept sieht die Anlage von Stellplätzen südlich der Straße ‚Am Becherweg‘ sowie in Zuordnung zu den Gebäuden vor. Der Bebauungsplan greift dies auf und setzt die entsprechenden Bereiche als Flächen für Stellplätze bzw. Baufenster fest. Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, den Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen. Sofern die ausgewiesenen Flächen nicht ausreichen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. weitere Stellplätze nachzuweisen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

Angrenzend an die Straße ‚Am Becherweg‘ wurden zudem zwei Flächen für die Aufstellung von Abfallbehältern festgesetzt. Mit der Vorhaltung solcher Flächen soll ein Zustellen des Straßenraums am Abholtag verhindert werden.

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. Die landesrechtlichen Regelungen sind bei Bauvorhaben dieser Art ohnehin zu beachten, so dass auf die Festsetzung verzichtet werden kann. Zudem müssten hierfür die konkrete Größe und Lage der Spielfläche bereits auf der Ebene der Bauleitplanung festgelegt werden. Diese richtet sich nach der konkreten Anzahl der Wohnungen und auch deren Größe. Die Berücksichtigung der Spielfläche auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Ebene bietet somit mehr Flexibilität.

Anzahl der Wohnungen und sozialgeförderter Wohnraum

Auf Wunsch der Gemeinde soll die Besiedlungsdichte des Plangebietes geregelt werden. Hierzu kommt ein parallel zum Bebauungsplan erstellter städtebaulicher Vertrag zum Tragen. Dort wird festgelegt, dass im Teilgebiet WA1 maximal 55 Wohnungen und im Teilgebiet WA maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden dürfen. Gleichzeitig erfolgt auch die Verpflichtung einen Anteil dieser Wohnungen als sozialgeförderten Wohnraum herzustellen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung ist ein Bereich eingetragen, in welchem keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Die Zufahrt zum Plangebiet (Teilgebiet WA1) ist im Bebauungsplan an einer zentralen Stelle von der Straße ‚Am Becherweg‘ aus vorgesehen. Weitergehende ungeordnete Zu- und Abfahrten zum Teilgebiet WA1 sollen durch diese Festsetzung verhindert werden.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Am südöstlichen Gebietsrand befindet sich ein unterirdischer Mischwasserkanal. Zum Schutz und zur Sicherung des Zugangs dieser Leitung setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst zuerst den Zugang bzw. die Zufahrt zu Zwecken der Unterhaltung. Hinzu kommen seitliche Schutzflächen, die Beschränkungen unterliegen. Konkret sind gemäß Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) beidseits der Leitung in einem jeweils drei Meter breiten Streifen keine baulichen Maßnahmen oder Pflanzungen zulässig. In der Planzeichnung wird die Lage der Leitung sowie der im Plangebiet liegende Schutzabstand abgebildet.

Solarpflicht

Durch eine entsprechende Festsetzung sind bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf 50 % der nutzbaren Dachflächen Elemente zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu installieren. Die Festsetzung ist auf die nutzbare Dachfläche beschränkt, so dass nicht 50 % der gesamten Dachfläche gemeint sind, sondern nur von demjenigen Teil der Dachfläche, der nach Abzug von technischen Aufbauten sowie notwendigen Randstreifen verbleibt.

Die Verpflichtung zur Solarenergienutzung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Dachbegrünung wird eine weitgehende Klimaneutralität der Bebauung angestrebt.

6.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

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, Qualitäten zu erhalten und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine sinnvolle Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Staffelgeschossen, Dachform, -neigung und Dacheindeckung. Darüber hinaus werden Aussagen zu Abgrabungen und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Ausschluss von Steingärten getroffen.

Als Dachform sind im Teilgebiet WA1 Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung der geneigten Dächer wird auf maximal 25° beschränkt. Eine weniger steile Dachlandschaft entspricht den beabsichtigten begrenzten Höhenentwicklungen innerhalb des Plangebietes. Die Vorgaben zu den Dächern gelten nicht für Garagen, Carports, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und -häuser sowie Nebenanlagen. Hier können aufgrund der untergeordneten Größe dieser Anlagen beliebige Dachformen und -neigungen gewählt werden. Im Teilgebiet WA2

sind ausschließlich Flachdächer möglich. Diese Regelung orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung entlang der Nieder-Olmer Straße. Hier sind in erster Linie Gebäude mit Flachdächern anzutreffen. Mit der Festsetzung wird ein Einfügen in die Nachbarbebauung sichergestellt.

Die für die Dacheindeckung zulässigen Materialien orientieren sich an heute üblichen Eindeckungen mit Ziegeln und matten Verblechungen. Glanzeffekte sowie spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien, ebenso werden leuchtende, grelle Farben wegen zu erwartender Störeffekte generell ausgeschlossen. Von den voranstehenden Vorschriften sind, zur Förderung regenerativer Energien, Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen geregelt. Soweit diese erforderlich sind, dürfen Stützmauern in diesem Bereich bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m realisiert werden. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mind. 50 cm herzustellen. Damit soll ein Einmauern des Grundstücks verhindert werden.

Um eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Der Ausschluss von Steingärten im Bereich der Vorgärten erfolgt aus gestalterischen Gründen. Zudem trägt diese Vorgabe auch den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung.

6.5 VERKEHR SOWIE VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung¹ erstellt, um Aufschluss darüber zu bekommen, wie sich der aus dem geplanten Vorhaben resultierende Verkehr auf die bestehenden umliegenden Straßen auswirkt.

In einem ersten Schritt wurde eine Verkehrserhebung vorgenommen. Hierzu wurde an zuvor festgelegten Knotenpunkten eine videobasierte Verkehrserhebung durchgeführt. Die Aufnahmen wurden ausgewertet und so die Bestandsbelastung auch in den Spitzenstunden ermittelt.²

Im zweiten Schritt wurde eine Verkehrsprognose erstellt. Hierbei wurde der durch das Plangebiet zu erwartende Neuverkehr berechnet. Mit den zugrundeliegenden 55 Wohneinheiten kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das durch das geplante Vorhaben ca. 315 Kfz-Fahrten am Tag erzeugt werden. Die Bestandsverkehre sowie die ermittelten Neuverkehre wurden dann überlagert und ergeben damit den Prognosefall. Betrachtet wurden bei dieser Gesamtbelastung insbesondere die Spitzenstunden, da diese für die Leistungsfähigkeit ausschlaggebend sind.³

In der verkehrlichen Bewertung wird auf der Grundlage des gängigen verkehrsplanerischen Regelwerkes eine Einschätzung gegeben, ob der Neuverkehr im umliegenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann. Es ist festzustellen, dass sich durch die Neuverkehre die Verkehrsmengen in den angrenzenden Straßen erhöhen, dies jedoch nicht zu Beeinträchtigungen auf den Straßen führt.

¹ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich vom Rosengarten“ Ober-Olm, Darmstadt, 10. Dezember 2025.

² Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich vom Rosengarten“..., S. 1ff.

³ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich vom Rosengarten“..., S. 3ff.

Das Verkehrsaufkommen kann unter Berücksichtigung der jeweiligen Straßenkategorien weiterhin verträglich abgewickelt werden.⁴

Abschließend wurden die ermittelten Verkehrsmengen so aufbereitet, dass sie als Eingangswerte für eine schalltechnische Betrachtung herangezogen werden können. Hierbei wurden die Werte für die Bestandssituation sowie den Prognose-Planfall ausgeworfen. Im Kapitel Immissionsschutz in der vorliegenden Begründung sind die Ergebnisse der schalltechnischen Betrachtung beschrieben.⁵

Unabhängig von dem durch das Plangebiet erzeugten Neuverkehr weist der Gutachter darauf hin, dass in manchen Straßen kein oder nur ein schmaler Gehweg vorhanden ist. Es handelt sich hierbei nicht um eine Thematik die auf die vorliegende Planung zurückzuführen ist, sondern eine generelle Angelegenheit in Ober-Olm, die aus verkehrsplanerischer Sicht perspektivisch berücksichtigt werden sollte.⁶

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für das Teilgebiet WA1 von Norden über die Straße ‚Am Becherweg‘. Das Teilgebiet WA2 wird über die westlich tangierende ‚Nieder-Olmer Straße‘ angebunden.

Die inneren Erschließungsanlagen werden durch den Projektträger hergestellt und verbleiben auch bei diesem. Es handelt sich hierbei nicht um offizielle Erschließungsstraßen, sondern lediglich um Zuwegungen zu den erforderlichen Stellplätzen die sich auf dem Grundstück an unterschiedlichen Stellen, in Zuordnung zu den Gebäuden, befinden.

Im Norden ist über die Ortsstraßen eine Verbindung zur Landesstraße L 427 und Landesstraße L 426 gegeben. Von dort aus kann die Autobahnauffahrt zur A 60 erreicht werden. Eine Anbindung an die Autobahn A 63 erfolgt weiter südöstlich, im Anschluss an die Ortslage von Klein-Winternheim.

Technische Erschließung und Entwässerung

Entwässerung

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

Zu diesem Zweck erfolgte eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS). Demnach kann eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den geplanten Regenwasserkanal, unter der Voraussetzung, dass eine Versickerung nicht möglich ist, zugelassen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist allein aufgrund der Lage in einem vermuteten Hangrutschungsgebiet nicht möglich.

Nach Aussage des AVUS ist vorgesehen, dass ein Regenwasserkanal durch die Ortslage von Ober-Olm gebaut wird. Der Kanal wird in der Nieder-Olmer Straße verlegt werden. An dieser Stelle besteht die Möglichkeit zur Einleitung des Niederschlagswassers. Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss komplett zur Nieder-Olmer Straße geleitet werden und kann nur gedrosselt eingeleitet werden mit einer Einleitmenge von max. 10 l/(s*ha). Die

⁴ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich vom Rosengarten“..., S. 5ff.

⁵ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich vom Rosengarten“..., S. 12f.

⁶ Vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan „Westlich vom Rosengarten“..., S. 13.

Einleitemenge sowie die Größe der Rückhalteinlage wären im Rahmen der Projektumsetzung zu ermitteln.

Die Möglichkeit zur Einleitung von Schmutzwasser besteht sowohl an der Nieder-Olmer Straße als auch im Becherweg.

Starkregen

Bezüglich einer möglichen Starkregenthematik wurden die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz⁷ eingesehen. Hier ist erkennbar, dass Wasser von Norden her, hauptsächlich über die bestehenden Straßen ‚Nieder-Olmer Straße‘ und ‚Am Wasserhaus‘, in Richtung des Plangebietes fließt. Das Wasser wird gemäß der Karte zur Fließgeschwindigkeit oberhalb des Plangebietes in der Straße ‚Am Becherweg‘ etwas abgebremst. Auch die eingetragenen Wassertiefen innerhalb des Plangebietes sind moderat dargestellt.

Es ist somit festzuhalten, dass im Fall eines Starkregens Wasserabflüsse auf das Plangebiet möglich sind. Zum Schutz der geplanten Bebauung sollen daher auf Ebene der Projektumsetzung geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Vorstellbar sind hier beispielsweise Erhöhungen am nördlichen Plangebietsrand oder eine kontrollierte Leitung des Wassers durch das Planungsareal mit Bereichen zur Rückhaltung.

Insgesamt ist vorgesehen, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Wo möglich sollen wasserdurchlässige Materialien zum Einsatz kommen.

Technische Erschließung

Hinsichtlich der weiteren technischen Erschließung ist ebenfalls davon auszugehen, dass die einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen bereits vorhanden sind, da das Plangebiet vollständig erschlossen ist. Die technischen Bedingungen sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung zu prüfen.

6.6 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

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 insbesondere auch in Zuordnung zu den Stellplatzanlagen soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Im Nordwesten des Plangebietes werden drei bestehende Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Hinter den Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein wesentlicher Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet. Insbesondere wird damit negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Bei der Pflanzenauswahl sollte aufgrund der innerörtlichen Lage und Nähe zu Gebäuden und Stellplätzen auf Bäume erster Ordnung verzichtet werden. Hinsichtlich des Klimawandels sollten nach Möglichkeit auch klimaresistente Arten zum Einsatz kommen.

Die grünbezogenen Festsetzungen leisten einen Beitrag zum Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und dienen der Klimaanpassung der Bebauung.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die Empfehlung zur Herstellung von Dachbegrünungen.

⁷ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, aufgerufen im Januar 2026

6.7 UMWELT UND NATUR

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung⁸ veranlasst. Da im Plangebiet und dem nahen Umfeld Strukturen vorhanden sind, die von planungsrelevanten Tierarten genutzt werden oder Potenzial als Lebensraum bzw. Teillebensraum für besonders oder streng geschützter Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand haben, wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen. Planungsrelevant waren entsprechend der Wirkungsprognose des Gutachters die Artengruppe der Fledermäuse und der Vögel.⁹

Es erfolgt zunächst eine Begehung des Areals an vier Tagen, um die Biotop- und Habitatausstattung aufzunehmen und das mögliche Vorhandensein von Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen zu erfassen.¹⁰

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis, dass keine wertvollen oder erhaltenswerten Quartiere für Vögel oder Fledermäuse gefunden wurden. Die im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten teilen sich in Brutvögel mit günstigem Erhaltungszustand und Gastvögel, die außerhalb des Gebiets brüten. Für diese Artengruppe wurden Vermeidungsmaßnahmen vorgegeben, damit das Eintreten von Verbotstatbeständen im Plangebiet verhindert werden kann.¹¹

Demnach kann eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 S. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden, sofern bestimmte Maßnahmen berücksichtigt werden. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

Vorzusehen ist die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (V0), der Zeitraum für Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sowie das Abschieben des Oberbodens ist vorzugeben (01. Okt. bis 28./29. Feb.) (V1). Weiterhin sind abzubrechende Gebäude zu verschließen (V2) und Materialablagerungen sind manuell zu entfernen (V3). Darüber hinaus sind die Baufirmen hinsichtlich des möglichen Vorkommens von besonders und streng geschützter Tierarten im Plangebiet zu informieren.¹²

Die vorgenannten Maßnahmen sind dem Artengutachten im Detail zu entnehmen. Darüber hinaus sind sie in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgeführt. Teilweise handelt es sich um ohnehin geltende gesetzliche Vorgaben. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird durch entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag erreicht.

Boden

Bodenschutz

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und den Eintragungen im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens bodenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen. Hierzu erfolgte

⁸ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur dbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Neubaugebiet „Westlich vom Rosengarten“ Gemeinde Ober-Olm, Nackenheim, September 2021.

⁹ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur dbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 1ff.

¹⁰ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur dbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 8.

¹¹ Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur dbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 14.

¹² Vgl.: Beratungsgesellschaft Natur dbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 12f.

bereits parallel zu den laufenden Untersuchungen eine Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als oberer Bodenschutzbehörde. Die Untersuchungen wurden entsprechend den Anforderungen der Behörde ergänzt.

Nach Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd befinden sich folgende im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Flächen, die sich überschneiden:

- ‚Ablagerungsstelle Ober-Olm, Am Becherweg‘, REGNUM 339 06 047 – 0207 / 000 – 00
- ‚Ehemalige gewerbliche Nutzung Becherweg 2/2a, Ober-Olm‘, REGNUM 339 06 047 – 5001 / 000 - 00

Es wurde daher zunächst eine historische Erkundung¹³ durchgeführt. Dort führt der Gutachter aus, dass für den Bereich des Bebauungsplans Hinweise auf eine frühere gewerbliche Nutzung und auf aufgefüllten Flächen vorliegen (u. a. Herstellung von Entgiftungspulvern, Holzimprägnierung, Spenglerei und Kfz-Werkstätten), die im Bodenschutzkataster als Altablagerung bzw. Altstandort erfasst sind. Die durchgeführte historische Erkundung zeigt, dass die zwischen etwa 1977 und 1980 aufgebrauchten Auffüllungen teilweise erheblich mit PAK belastet sind und bei einer Freilegung im Zuge der geplanten Wohnbebauung eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden–Mensch nicht ausgeschlossen werden kann. Aus den früheren Nutzungen ergeben sich zudem Verdachtsmomente auf weitere Schadstoffe, insbesondere Chlorid und Schwermetalle aus der Produktion von Entgiftungspulver, Holzschutzmittel aus der Holzimprägnierung sowie Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX aus Kfz-Betrieben und Entwässerungsanlagen. Aufgrund dieser Erkenntnisse, ist eine gezielte orientierende Detailerkundung des Bodens und der Bodenluft in den identifizierten Verdachtsbereichen zwingend erforderlich. Auf dieser Grundlage können anschließend die eventuell notwendigen Maßnahmen abgeleitet werden, um im Plangebiet die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen.¹⁴

Im Weiteren wurde eine orientierende Untersuchung¹⁵ durchgeführt. Diese dient der Klärung, ob der auf Grundlage der historischen Erkundung begründete Altlastenverdacht bestätigt wird und ob weitergehende Detailuntersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet erforderlich sind. *(Hinweis: Es wurden zwei orientierende Untersuchungen erstellt. Aufgrund weitergehender Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zu der ersten orientierenden Untersuchung wurde eine zweite erstellt. Diese wurde von der Behörde grundsätzlich bestätigt und wir daher an dieser Stelle ausschließlich betrachtet.)*

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden im Bebauungsplangebiet 12 Rammkernsondierungen und drei Schürfe in den sechs zuvor ausgewiesenen Verdachtsbereichen abgeteuft und Boden- sowie Bodenluftproben entnommen. Dabei konnte bestätigt werden, dass das Plangebiet nahezu flächendeckend von einem mehrere Meter mächtigen bauschutthaltigen Auffüllungskörper überdeckt wird. Nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen im Boden (Holzschutzmittel, Schwermetalle, MKW, Chlorid) wurden demgegenüber nicht oder nur in unkritischen Konzentrationen nachgewiesen; in der Bodenluft traten im Bereich ehemaliger

¹³ Vgl.: UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen: Historische Erkundung des Bebauungsplangebiets „Westlich vom Rosengarten“ 55270 Ober-Olm, Am Becherweg 2, 2a, 4, Mainz, 16. Juli 2022.

¹⁴ Vgl.: UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen: Historische Erkundung... S. 4ff.

¹⁵ Vgl.: UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen: Orientierende Erkundung des Bebauungsplangebiets „Westlich vom Rosengarten“ 55270 Ober-Olm, Am Becherweg 2, 2a, 4, Mainz, 24. Januar 2024.

Werkstattflächen und der Bauspenglerei lediglich leicht erhöhte Gehalte an AKW/BTEX auf, die nach der Expositionsabschätzung jedoch keine gesundheitlich bedenklichen Innenraumluftbelastungen erwarten lassen. Für die aktuelle gewerbliche Nutzung ergeben sich damit keine Nutzungseinschränkungen, für die geplante Wohnnutzung mit teilweiser Entsiegelung und Gartennutzung besteht aufgrund der zum Teil deutlich erhöhten PAK-Gehalte im Auffüllungsmaterial hingegen Handlungsbedarf im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden–Mensch und Boden–Nutzpflanze. Empfohlen wird, die belasteten Auffüllungen im nutzungsorientierten Tiefenbereich (mindestens 0,6 m bei möglicher Gartennutzung, zuzüglich Sicherheitszuschlag) im Zuge der Baumaßnahmen weitgehend zu entfernen oder dauerhaft zu überdecken und hierfür ein mit der zuständigen Behörde abgestimmtes Sanierungskonzept zu erstellen.¹⁶

Zu der vorliegenden Orientierenden Untersuchung wurde bereits eine Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd eingeholt. Demnach bestehen seitens der Behörde aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern der vorgetragene Hinweis beachtet wird und das Freistellungsverfahren nicht zum Tragen kommt.

Konkret ist demnach folgendes aus der Stellungnahme¹⁷ der Behörde zu berücksichtigen:

„Der Gutachter geht davon aus, dass für eine Unterkellerung der Gebäude und eine statisch korrekte Zuwegung ca. 50 % der belasteten Auffüllungen entfernt werden müssten. Zudem sind die Auffüllungen mit ihren Bauschuttanteilen nicht als Bodenmaterial der durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet, weshalb empfohlen wird, dass verbleibende Auffüllungen bis mindestens ca. 1 m u. GOK der zukünftigen Oberfläche abgetragen und/oder mit unbelastetem Bodenmaterial überdeckt werden.“

Die Empfehlungen des Gutachters werden begrüßt. Eine Überdeckung der Auffüllungen mit unbelastetem Material von 0,60 m u. GOK der zukünftigen Oberfläche sind aufgrund potentieller Beeinträchtigung des Wirkungspfad des Boden-Nutzpflanze mindestens notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen herzustellen.“

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird eine Kennzeichnung in der Planzeichnung vorgenommen. Damit erkennt die Bauleitplanung die Bodenbelastung und gibt eine Warnfunktion an die nachgeordneten Ebenen der Projektgenehmigung und -umsetzung.

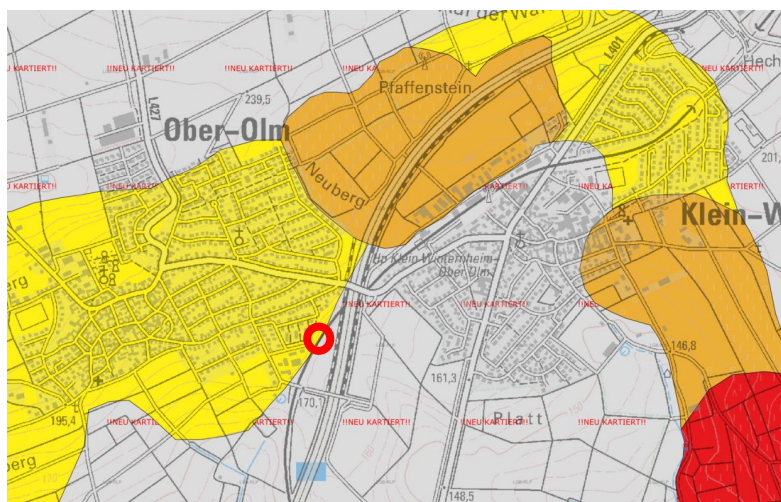
Um sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, wird die Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen, die sich aus der Orientierenden Untersuchung sowie der zugehörigen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ergeben, in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Damit verpflichtet sich der Investor, diese Maßnahmen und Vorgaben der Behörde umzusetzen. Dort verankert ist ebenfalls die Vorgabe, dass Bauanträge für das vorliegende Vorhaben nicht im Freistellungsverfahren eingereicht werden dürfen.

Baugrund

Gemäß der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem vermuteten Rutschgebiet (gelb).

¹⁶ Vgl.: UDL Dr. Grimm Umweltdienstleistungen: Orientierende Erkundung... S. 4ff.

¹⁷ Vgl. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd: Vollzug des Bodenschutzgesetzes; Stellungnahme zur zweiten Orientierenden Untersuchung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „westlich vom Rosengarten“, 19. August 2024.



Ausschnitt aus der Hangstabilitätskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau

Quelle: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6,
aufgerufen am 10. Feb. 2026

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird das Grundstück gemäß der geologischen Karte von Nordwest nach Südost von einer Rinne aus jungen ‚Abschwemmassen‘ gekreuzt (Holozän; weiß). Es handelt sich um teils humosen, sandigen bis tonigen Lehm. Ansonsten sind hier oberflächennah Lössablagerungen (Pleistozän; gelb) anstehend. Unter den vorgenannten quartären Schichten folgt voraussichtlich eine Wechselfolge aus Mergel, Tonmergel und eingeschalteten Sanden des sogenannten Mergeltertiärs (Tertiär; braun). Diese Schichten gelten in Hanglagen oder bei unsachgemäßen Eingriffen, wie übersteile Einschnitte, als rutschungsanfällig, weshalb das Gelände in der Hangstabilitätskarte des Mainzer Beckens Teil eines ‚vermuteten Rutschgebiet‘ ist. Die Behörde informiert weiter darüber, dass das Grundstück bereits bebaut ist. Das Areal ist nahezu eben, so dass sich ohne besondere Eingriffe zunächst keine prinzipiellen Bedenken hinsichtlich der Hangstabilität ergeben. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass nach Osten in Richtung der Autobahn eine Böschung vorhanden ist. Bauvorhaben sollten daher einen ausreichenden Abstand zur Böschung aufweisen, da diese grundsätzlich rutschungsanfällig sein kann.

Grundsätzlich sind daher für alle Neubauvorhaben projektbezogener Baugrunduntersuchungen durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Broschüre ‚Sicher Bauen in Rheinhessen‘ (https://www.lgb-rlp.de/fileadmin/service/lgb_downloads/ingenieurgeologie/sicher-bauen_in_rheinhessen_2.auflage_version_2014_12_04.pdf) verwiesen.

Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁸ erstellt, um die Geräuschimmissionen durch den bestehenden Gewerbelärm und Verkehrslärm auf das geplante Vorhaben zu prognostizieren und zu beurteilen.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Bebauungsplanes bestehen Gewerbebetriebe, deren Geräusche die geplante Bebauung beeinflussen können. Im Bereich dieser Gewerbebetriebe existieren keine

¹⁸ Vgl.: ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Am becherweg 2-4, 55270 Ober-Olm, 29. September 2021.

Bebauungspläne, so dass gemäß DIN 18005 Schalleistungspegel von 60 dB(A) für gewerbliche Flächen und von 55 dB(A) für gemischte Bauflächen zugrunde gelegt wurden. Die Berechnung der Schallimmissionen zeigt im Plangebiet eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete. An den Gebäudefassaden wurden Überschreitungen von bis zu 10 dB tags und bis zu 9 dB nachts ermittelt.¹⁹ Zur Einhaltung der Richtwerte sind daher geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan nimmt Bezug auf das Gutachten, in dem die Überschreitungen in einer Gebäudelärmkarte, fassaden- und geschossbezogen ausgeworfen sind. Zum Schutz vor Einwirkungen durch Gewerbelärm gilt daher, dass an Fassaden, an denen tags Beurteilungspegel von < 55 dB(A) bzw. nachts von < 40 dB(A) vorliegen, keine Fenster bzw. nur nicht öffnende Fenster oder nur Fenster mit Prallscheiben zulässig sind. Die entsprechenden Beurteilungspegel sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens konkret zu ermitteln. Die Karten im Anhang haben orientierenden Charakter.

Ergänzend wird festgesetzt, dass sofern keine Lüftungsmöglichkeit aufgrund der vorgenannten Verpflichtungen besteht, Lüftungsanlagen einzubauen sind, die einen entsprechenden Luftwechsel gewährleisten.

Verkehrslärm

Die maßgeblichen Verkehrsgeräusche im Plangebiet stammen von der Bahnstrecke ‚Alzey – Mainz‘ sowie der Autobahn A63. Grundlage der Berechnungen bilden die Verkehrsdaten der Lärmkartierung 2017 des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz sowie die von der Deutschen Bahn AG mitgeteilten Zugzahlen für das Prognosejahr 2030. Die Rechnungen erfolgten nach den einschlägigen Regelwerken (u.a. RLS-19) unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung im Plangebiet. Die Ergebnisse, im Schallgutachten, dargestellt in geschossweisen Gebäudelärmkarten für Tag und Nacht, zeigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von Tags bis zu 14 dB und nachts bis zu 21 dB. Im Rahmen der Abwägung ist es für innerörtliche Bauvorhaben möglich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV heranzuziehen, um die Einwirkung der Verkehrslärmgeräusche zu beurteilen. Es ist jedoch zu erkennen, dass auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Konkret sind tags Überschreitungen bis 10 dB und nachts bis 15 dB ermittelt wurden, so dass auch gegenüber dem Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.²⁰

Der Bebauungsplan setzt daher passive Schallschutzmaßnahmen fest. Grundlage hierfür sind die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel für Tag und Nacht. Diese werden in den Textfestsetzungen durch entsprechende Plandarstellungen dargestellt und bilden die Grundlage für die Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude gemäß DIN 4109. Die Außenbauteile sind entsprechen den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln auszuführen, so dass die zulässigen Innenraumpegel eingehalten werden.

Darüber hinaus ist zum Schutz vor Verkehrslärm bei nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB in schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Damit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr, auch bei geschlossenem Fenster, möglich ist. Die entsprechenden Beurteilungspegel sind auch

¹⁹ Vgl.: ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI: Schallimmissionsprognose..., S. 3ff.

²⁰ Vgl.: ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI: Schallimmissionsprognose..., S. 5ff.

hier im Rahmen des Genehmigungsverfahrens konkret zu ermitteln. Die Karten im Anhang haben orientierenden Charakter.

Außenwohnbereiche

In einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme²¹ wurden die schalltechnischen Anforderungen an die Außenwohnbereiche dargelegt.

Neben dem Schutz vor Lärm in Innenräumen stellt auch der Lärm an den Außenwohnbereichen, Terrassen, Balkone etc., eine wesentliche Thematik dar. Für die Außenwohnbereiche besteht gegenüber dem Verkehrslärm ebenfalls ein Schutzziel. Diese werden in der Regel nur im Tagzeitraum genutzt, so dass hier auch nur die entsprechenden Tageswerte hinsichtlich des Lärmschutzes herangezogen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden gemäß den Berechnungen überschritten.

Zur Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse im Bauleitplanverfahren kann zur Abwägung die ‚Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse Schallimmissionen‘ der Stadt Frankfurt am Main herangezogen werden. Hier wird diese Thematik ausführlich beleuchtet und begründet. Darin werden Außenwohnbereiche mit Pegeln tagsüber durch Verkehrslärm bis zu 64 dB(A) (Schwellenwert) akzeptiert.

Aufgrund der vorbelasteten Lage des Plangebietes, durch Straßen und Bahnschienen, ist es aus Sicht des Gutachters als verträglich anzusehen hier die o.g. Werte anzusetzen. Es ist zudem festzuhalten, dass es sich bei 64 dB um den Grenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für Mischgebiete handelt. In Mischgebieten sind entsprechend dieser Gebietskategorie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, so dass der Bebauungsplan Außenwohnbereiche überall dort zulässt, wo die Beurteilungspegel ≤ 64 dB sind. Sofern dieser Grenzwert der 16. BImSchV tags überschritten wird, sind Außenwohnbereiche zunächst unzulässig, außer es werden entsprechende bauliche Maßnahmen vorgesehen, die sicherstellen, dass an den Terrassen oder Balkonen die genannten Grenzwerte eingehalten werden. Als Maßnahmen kommen hier Verglasung oder auch Wintergärten in Frage. In den Textfestsetzungen wurde dies entsprechend geregelt.

Zunahme Verkehrslärm durch vorhabeninduzierten Verkehr

Im Weiteren wurde zudem in einer schalltechnischen Untersuchung²² überprüft, ob sich der Verkehrslärm auf den umliegenden Straßen durch den vorhabeninduzierten Verkehr wesentlich verändert.

Betrachtet wurden hierbei die heutigen und zukünftigen Verkehrsmengen (Nullfall und Planfall) auf den umliegenden Straßen, u. a. Nieder-Olmer Straße, Lannerstraße, Ulzheimer Weg, Goethestraße, Bahnhofstraße und Am Becherweg. Auf dieser Basis wurden die resultierenden Beurteilungspegel tags und nachts berechnet und in Rasterlärmkarten dargestellt. Es wurde festgestellt, dass auf allen umliegenden Straßen (außer ‚Am Becherweg‘) die Erhöhung des Verkehrslärms unter 3 dB liegt. Damit liegt keine ‚wesentliche Änderung‘ im Sinne der 16. BImSchV vor. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags, 49

²¹ Vgl.: ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI: Ergänzung der Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Am Becherweg 2-4, 55270 Ober-Olm“ vom 29.09.2021 – Anforderungen an die Außenwohnbereiche, 03. März 2023.

²² Vgl.: ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Westlich vom Rosengarten“ Gemeinde Ober-Olm – Schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm, 12. Feb. 2026.

dB(A) nachts) werden tags überwiegend eingehalten. Auch nachts sind teilweise Überschreitungen festzustellen. Diese Überschreitungen (im Bereich der Lannerstraße und der Bahnhofstraße) der Immissionsgrenzwerte liegen jedoch bereits im Bestand vor und werden nicht durch das Baugebiet neu verursacht.

Für den Bereich ,Am Becherweg' wurde aufgrund der zunächst ermittelten Zunahme um > 3 dB eine Gesamtbetrachtung durchgeführt, bei der zusätzlich die Autobahn A 63 und die Bahnstrecke ,Alzey – Mainz' in die Beurteilung eingeflossen sind. Hierbei zeigt sich, dass der Verkehr selbst in der Straße ,Am Becherweg' ansteigt, da der Verkehr des geplanten Vorhabens über diese Straße abfließt. An den bestehenden Wohnhäusern erhöht sich die Gesamtbelastung aus Straßen-, Autobahn- und Bahnverkehr aber nur um maximal etwa 1 dB am Tag und in der Nacht; dies ist weder rechtlich relevant (3-dB-Kriterium wird nicht erreicht) noch für das menschliche Gehör wahrnehmbar. Die Schwellen von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden im Gebiet – mit Ausnahme des bereits heute stärker belasteten Hauses ,Am Becherweg' 9 – nicht überschritten. Dort liegen zwar nachts mehr als 60 dB(A) an, aber ohne zusätzliche Pegelerhöhung durch das neue Baugebiet.

Abschließend ist festhalten, dass der durch das Baugebiet verursachte zusätzliche Verkehrslärm in der Umgebung insgesamt gering bleibt und keine wesentliche Verschlechterung der Lärmsituation bewirkt. Die Immissionsgrenzwerte werden zu großen Teilen eingehalten. Überschreitungen dieser Werte werden nicht durch den Neuverkehr hervorgerufen, sondern bestehen, wenn vorhanden, bereits heute.

Landespflegerische Eingriffsbilanzierung

Formal handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Bestimmungen des dortigen Abs. 2 Nr. 4 beinhalten die Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen. Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind die Naturschutzbelange jedoch im Rahmen der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu beachten, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Stadtgestaltung. Daher werden in diesem Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Intensität überschlägig ermittelt und dokumentiert.

Überschlägige Auswertungen und Messungen im Luftbild zu Beginn der Planung zeigen, dass das Planungsareal überwiegend versiegelt ist. Die bestehenden Gebäude sowie die versiegelten Freiflächen belegen gut 4.000 m². Die vorhandenen Grünstrukturen haben einen Flächenanteil von etwa 2.200m².

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeine Wohngebiete WA1	5.775	4.620 *
Allgemeine Wohngebiete WA2	425	255 **
Gesamt	6.200	4.875

* GRZ 0,4 max. Überschreitung bis 0,8 / ** GRZ 0,4 max. Überschreitung bis 0,6

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung von etwa 875 m². Es handelt sich hierbei um eine sehr geringe Neuversiegelung.

Wie bereits beschrieben, ist die Gemeinde nicht verpflichtet für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung als bereits ausgeglichen angesehen werden.

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

Aus diesem Grund werden auch verhältnismäßige Maßnahmen zur gestalterischen Begrünung des Gebiets und zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Gesamtabwägung festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich gehalten.

7 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Verfahrensstand

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. 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, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Ebenso bestehen 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 wären.

Im durchgeführten beschleunigten Verfahren wird von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen.

Die vorliegende 3. Entwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand nach Durchführung der ersten und zweiten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der ersten und zweiten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wider.

Bereits vorgetragene Anregungen wurden gewürdigt und in angemessener Form in die Bebauungsplanung einbezogen. Es handelt sich hierbei um Hinweise zur Realisierung und redaktionelle Anpassungen. Darüber hinaus wurden weitere vereinzelte redaktionelle Anpassungen und rechtliche Klarstellungen vorgenommen.

Im Rahmen der vorliegenden dritten Entwurfsfassung wurden die bislang fehlenden oder unvollständigen Fachgutachten ergänzt. Die Ergebnisse sämtlicher vorliegenden Fachgutachten und –planungen wurden in der Planung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Planung an die mittlerweile fortgeschriebenen rechtlichen Grundlagen und veränderte Anforderungen der Behörden angepasst.

Aufgrund der großen Zeitspanne, die seit der letzten Beteiligung vergangen ist, wird die vorliegende 3. Beteiligung nicht verkürzt durchgeführt und auch nicht auf die geänderten Teile beschränkt. Die Dauer der Beteiligung beträgt einen Monat und bezieht sich auf alle Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung.

Mit der vorliegenden 3. Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die 3. förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die 3. förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.


Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm erfolgen.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2026

 2020 04 Be Entw3/hf

3. ENTWURF

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 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 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum aus.

6. **2. Beteiligung der Behörden:**

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

7. **Bekanntmachung der 2. Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

8. **2. Auslegung des Planentwurfes:**

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum erneut aus.

9. 3. Beteiligung der Behörden:

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

10. Bekanntmachung der 3. Veröffentlichung des Planwerks:

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

11. 3. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der 3. Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum 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.

12. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-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 geprüft.

13. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

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

Ober-Olm, den

.....
Ortsbürgermeister Dienstsiegel

14. 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 Gemeinderates der Ortsgemeinde Ober-Olm übereinstimmt.

15. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

3. ENTWURF