

STADT NIEDER-OLM

**BEBAUUNGSPLAN
,NÖRDLICH DER HUBERTUSMÜHLE'
EINSCHLIESSLICH ,WEINBERG III – 4. ÄNDERUNG'**



Fassung zur Bekanntmachung, September 2025

- Planzeichnung-
- Textliche Festsetzungen-
- Begründung-

BEBAUUNGSPLAN 'NÖRDLICH DER HUBERTUSMÜHLE'
EINSCHLIESSLICH 'WEINBERG III - 4. ÄNDERUNG'

STADT NIEDER - OLM



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 7,00m maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Meter (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 10,00m maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

von Bebauung freizuhalten Flächen:
private Freibereiche (siehe Textfestsetzungen)

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

Straßenbegrenzungslinie

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)

64 dB(A) - Grenzwertlinie i.B. BImSchV (siehe Textfestsetzungen)

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Vermaßung in Meter (Beispiel)

Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/ Straßenseite zur Höhenbestimmung

II. INFORMATIVE DARSTELLUNG

dekontaminierter Altstandort
REGNUM 339 06 042 - 5001 / 000 - 00

Gebäude und Flurstücke gemäß Kataster

Nachweis der streng geschützten Zauneidechse
Stand: März 2021

Art der baulichen Nutzung		WA 1,2,3	
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	0,4	II
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe	7,00 m	10,00 m
Bauweise	Dachform Dachneigung	siehe textliche Festsetzungen	siehe textliche Festsetzungen

Dringende Hinweise zum Artenschutz

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche sind streng geschützte Arten gutachterlich nachgewiesen.
Um den Verstoß gegen gesetzliche Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind im Vorfeld jeglicher landschaftsgestaltenden oder baulichen Veränderungen die betroffenen Bereiche zwingend einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zu unterziehen. Diese ist auch bei Gebäudeabrissen, Neupflanzungen und Gehölzentfernungen sowie Auf- und Abgrabungen notwendig. Zum weiteren Umgang mit dem Artenschutz wird auf Anhang III der textlichen Festsetzungen verwiesen.
Verstöße gegen Bestimmungen des maßgeblichen § 44 BNatSchG stellen Ordnungswidrigkeiten oder ggf. Straftaten dar.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Nieder-Olm übereinstimmt.

Nieder-Olm, den

Stadtbürgermeister

Dienstsiegel

- PhaseFassung zur Bekanntmachung
- Stand September 2025
- Maßstab 1:1.000 in DIN-A3

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



RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
10. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigelegt.

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚NÖRDLICH DER HUBERTUSMÜHLE‘

EINSCHLIESSLICH ‚WEINBERG III – 4. ÄNDERUNG‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Formale Einordnung:

Der vorliegende Bebauungsplan überplant im Süden auch einen Teil des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Weinberg III‘. Nach Inkrafttreten ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans für diesen Teilbereich die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes ‚Weinberg III‘ vollständig.

Ausfertigung:

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

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

Nieder-Olm, den

.....
Stadtbürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3 BAUWEISE	3
1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	4
1.5 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	4
1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	4
1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.8 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	5
1.9 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	6
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	7
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	7
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8

3 SONSTIGE HINWEISE.....	9
3.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE.....	9
3.2 WEITERE HINWEISE	10
4 ANHANG I: LÄRMPEGELBEREICHE GEMÄSS DIN 4109 (2018).....	17
5 ANHANG II: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN	21
6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	23

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAU-GESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

Nicht zulässig sind:

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

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}).

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist

- die Höhenlage der Straßenoberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige angrenzende Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die zulässige Traufhöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante des Firsts bzw. des Gebäudes an der höchsten Stelle.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z. B. Attika) gemessen.

Die zulässige Firsthöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Teilgebiete **WA 1a**, **WA 2a**, **WA 2b**, **WA 3c** und **WA 3d** werden abweichende Bauweisen ‚a‘ festgesetzt, die wie folgt definiert sind:

WA 1a: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. An die westliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden. An die nördliche Grundstücksgrenze darf bis zu einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Pariser Straße Richtung Grundstücksmitte, angebaut werden. Ansonsten gelten die Grenzabstände der Landesbauordnung.

WA 2a: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. An die westliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden. Im Norden, Osten und Süden sind die Grenzabstände der Landesbauordnung einzuhalten.

WA 2b: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. An die nördliche und westliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden. Im Osten und Süden sind die Grenzabstände der Landesbauordnung einzuhalten.

WA 3c: Zulässig sind nur Einzelhäuser. An die nördliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden. Im Westen, Osten und Süden sind die Grenzabstände der Landesbauordnung einzuhalten.

WA 3d: Zulässig sind nur Einzelhäuser. An die südliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden. Im Norden, Westen und Osten sind die Grenzabstände der Landesbauordnung einzuhalten.

In den Teilgebiete **WA 1b** und **WA 3b** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Teilgebiet **WA 3a** sind nur Hausgruppen zulässig.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebiete **WA 1a**, **WA 1b**, **WA 2a** und **WA 2b** wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

In den rückwärtigen Teilgebieten **WA 3a**, **WA 3b**, **WA 3c** und **WA 3d** wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal einer Wohnung je angefangene 150 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

1.5 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude aller Art unzulässig. Sonstige bauliche Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern deren Baumasse 20 m³ nicht überschreitet.

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten

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

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

Artenschutzgerechte Beleuchtung im Freien

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden warmweiß getönte LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen, gerichtet zum Boden verwenden. Die Beleuchtungsstärke und -dauer sind auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß zu reduzieren. Es sind geschlossene (staubdichte) Leuchtkörper zu verwenden.

Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG¹ (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) wird zudem hingewiesen.

1.8 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz - Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile (u.a. Fenster, Außenwände, Dachflächen) und der Außenbauelemente (u.a. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) von schutzbedürftigen Räumen² mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01³ 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung zu dimensionieren.

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

Von den Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.⁴ Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Auf Grundlage des Schallschutznachweises sind die im Anhang I geschossweise dargestellten maßgeblichen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)⁵ heranzuziehen.

¹ Hinweis: § 41a BNatSchG ist noch nicht in Kraft

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 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

⁴ Hinweis: Das kann beispielsweise durch die Abschirmwirkung von Gebäuden eintreten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann ggf. entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

⁵ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren in Nieder-Olm, Boppard-Buchholz, 25. Oktober 2024, Anhang 6.1, 6.2, 6.3

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die schutzbedürftigen Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln $> 49 \text{ dB(A)}$ nachts mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.

Der maßgebliche Bereich für diese Festsetzung betrifft das gesamte Plangebiet.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 49 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel $\leq 49 \text{ dB(A)}$ nachts) belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sind nur in Bereichen zulässig, in denen der maßgebliche Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten werden.

Sofern in Bereichen mit maßgeblichen Beurteilungspegel von $> 64 \text{ dB(A)}$ Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) vorgesehen werden sollen, ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass dort Beurteilungspegel $\leq 64 \text{ dB(A)}$ erreicht werden.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall bei der Dimensionierung von Außenwohnbereichen die Abschirmung des eigenen Gebäudes genutzt werden kann. Ferner sind Außenwohnbereiche auch möglich, wenn sie mit aktiven Maßnahmen in Form von verglasten Balkonen, Wintergärten, Loggien oder eigenen Schutzvorkehrungen baulicher Art (Schutzwände etc.) gegen die Einwirkung von Verkehrslärm geschützt werden.

Die Grenzwertlinie der 16. BImSchV (64 dB(A)) bezogen auf die Pariser Straße und die Straße ‚An der Hubertusmühle‘ ist in der Planzeichnung eingetragen.

1.9 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.9.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

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

Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume einheimischer und standortgerechter Arten dürfen mit der Pflanzbestimmung verrechnet werden.

Werden entlang der Pariser Straße Gebäude mehr als $5,0 \text{ m}$ nach Osten abgerückt von dieser Straße errichtet, ist je angefangene 20 m Grundstücksbreite/Grundstücksfront ein Laubbaum zu pflanzen.

1.9.2 Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit

angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m², Überdachungen sowie transparente Dachteile.

1.9.3 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.

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

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

2.1.1 Dachform

In den Teilgebieten **WA 1a**, **WA 1b**, **WA 2a**, **WA 2b** und **WA 3d** sind nur Satteldächer zulässig. In den rückwärtigen Bereichen der Teilgebiete **WA 1a** und **WA 1b** sind darüber hinaus ab einer Tiefe von 28 m, gemessen ab der westlichen Grundstücksgrenze, auch Pult- und Flachdächer zulässig.

In den rückwärtigen Teilgebieten **WA 3a**, **WA 3b** und **WA 3c** sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen gelten diese Festsetzungen nicht.

2.1.2 Dachneigung

In den Teilgebieten **WA 1a**, **WA 1b**, **WA 2a**, **WA 2b** und **WA 3d** muss die Dachneigung bei Satteldächern mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen. In den rückwärtigen Bereichen der Teilgebiete **WA 1a** und **WA 1b** muss ab einer Tiefe von 28 m, gemessen ab der westlichen Grundstücksgrenze, die Dachneigung bei Satteldächern mindestens 25° und darf höchstens 40° betragen.

In den rückwärtigen Teilgebieten **WA 3a**, **WA 3b** und **WA 3c** muss die Dachneigung bei Satteldächern mindestens 25° und darf höchstens 40° betragen.

Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 15° und darf höchstens 30° betragen.

⁶

Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

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.

2.1.4 Anlagen zur Solarenergienutzung

Aufgeständerte Anlagen zur Solarenergienutzung auf der Dachfläche sind nur bei Dächern bis 5° Neigung zulässig. Die Verpflichtung der Dachbegrünung gemäß Punkt 1.9.2 besteht bei Aufständern weiter.

Bei Dächern mit mehr als 5° Neigung sind Solaranlagen parallel zur Dachhaut anzuordnen.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die gemäß Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, zu begrünen, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.⁷

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

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

⁷

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

3 SONSTIGE HINWEISE

3.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE

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. Sturzflutgefährdung

Im Planbereich besteht eine geringe Gefährdung durch Sturzfluten infolge von Starkregen. Diese Gefährdung geht aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz hervor. Sie bilden Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen ab. Für die Berechnung der Karten wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die beigefügte Karte für das vorliegende Plangebiet stellt ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.



Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen, Fließgeschwindigkeit, Fließrichtung für SRI 7, 1 Std.

Unter folgendem Link können die Karten im WebGIS abrufen werden: <https://wasser-portal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Hier stehen auch die Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ SRI 10 mit einer Regendauer von jeweils einer und vier Stunden zur Verfügung.

Im betrachteten Ereignisfall können im Plangebiet Wasserstände von bis zu 50 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 1,0 m/s auftreten.

Die vorliegende Bewertung bezieht sich auf den IST-Zustand des Plangebiets. Aufgrund von Veränderungen des Geländes, kann sich auch die Gefährdungslage entsprechend der vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse verändern. Dies ist in weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Tiefliegende Bereiche bspw. können daher immer gefährdet sein und sollten daher vermieden oder (baulich) gesichert werden, um gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu sichern.

3. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Der Planungsbereich (Gemarkung Nieder-Olm, Flur 2, div. Flurstücke) ist teilweise im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst und von dem Altstandort „ehem. TEXACO-Tankstelle, Nieder-Olm, Pariser Str. 28“ (REGNUM: 339 06 042 - 5001 / 000 – 00) betroffen. Dieser wird als dekontaminiert geführt.

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.

3.2 WEITERE HINWEISE

1. Ausbaukonzept Rheinland-Pfalz-Takt 2030+

Das Klima- und Mobilitätsministerium und die beiden für den regionalen Schienenpersonenverkehr zuständigen Zweckverbände erarbeiten aktuell das Ausbaukonzept Rheinland-Pfalz-Takt 2030+.

Hierfür kann der kapazitive Ausbau von Schienenanlagen erforderlich werden.

Dies könnte auch den Bau eines zweiten Gleises bedeuten.

Daher sind ausreichende Abstandsflächen zu den Gleisen einzuplanen.

2. Fluglärm

Das Gebiet ist vom an- und abfliegenden Flugverkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Reisesaison, Wetter) sind erhebliche Lärmbelastigungen möglich.

3. Denkmalschutz

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

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

4. Schutz von Mutterboden

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

5. Zufahrten und Brandschutz

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

6. 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.

7. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

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

8. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

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

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

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

9. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

11. Löschwasser

Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die o. g. Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll nicht unter 1,5 bar abfallen.

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen -TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar

2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

12. Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen/Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld / im Planbereich sind hier nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigepflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m³/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde).

Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u. a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben, um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.

13. Bauzeitliche Grundwasserhaltung / hohe Grundwasserstände

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.

14. Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

15. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich dem Grundwasser per Versickerung wieder zugeführt werden.

Wenn dieses aufgrund nicht ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes nicht möglich ist, sollte es gedrosselt an den vorhandenen Abwasserkanal abgegeben werden. Hierbei wird empfohlen, den erforderlichen Rückhalt auf ein mindestens 20-jährliches Regenereignis im Sinne des Ausgleichs der Wasserführung (§ 28 LWG) sowie zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen zu bemessen.

16. Erneuerbare Energien

Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, unter bestimmten

Bedingungen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes - LSolarG).

Grundsätzlich ist die Verwendung von erneuerbaren Energien, angepasst an die Umgebung, erwünscht.

17. Geothermie

Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie) sichergestellt werden soll, so ist hierfür i.d.R. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich.

18. Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. 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.

19. Maßnahmen aufgrund der östlich vorbeiführenden Bahnlinie

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Bei dem geplanten Vorhaben sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

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

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen (Oberleitung, Oberleitungsmaste u.a.) verboten. Falls ein Überschwenken der Bahnfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. der Mindestabstand zu Bahnanlagen nicht ausreichend ist, muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Es muss dabei vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden: Die Überschwenkbegrenzung ist nicht funktionsfähig, der Kran schwenkt in Richtung der Bahnanlagen, gleichzeitig ist der Ausleger und

die Kette maximal ausgefahren. Auch in diesem Fall muss der Mindestabstand von **5,00 m** zu den Bahnanlagen gewährleistet werden. Im Rahmen der Kranvereinbarung werden Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. eine Überschwenkbegrenzung und die Bahnerdung des Krans inkl. einer Abnahme vor Ort durch den Anlagenverantwortlichen von DB InfraGO vorgegeben.

Die schriftliche **Kranvereinbarung** muss **mindestens 8 Wochen** vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG beantragt werden. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Immissionen

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

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

Kabel / Leitungen der DB Infra GO AG

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

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

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.ä.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne

Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben.

Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2025

 2315 03 TF FzB/ba

4 ANHANG I: LÄRMPEGELBEREICHE GEMÄSS DIN 4109 (2018)

Gemäß den Ausführungen im Schalltechnischen Gutachten⁸ kann der erforderliche Schutz am sinnvollsten durch passive Schallschutzmaßnahmen an der Außenhülle der zu schützenden Bebauung erreicht werden. Maßgeblich für die Schallschutzanforderungen ist der Außenlärmpegel, zu dessen Ermittlung der ungünstigste Fall angenommen wird. Entsprechend den schalltechnischen Ausarbeitungen werden im Bebauungsplan stockwerksbezogen je nach Lage die Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI festgesetzt. Der jeweilige Lärmpegelbereich gibt das erforderliche Bauschalldämmmaß für die Außenbauteile an. Somit kann der Schutz der Innenbereiche vor den Lärmeinwirkungen erreicht werden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Die nachfolgenden Lärmkarten zeigen stockwerksbezogen die maßgeblichen Außenlärmpegel mit Zuordnung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maße der Außenfassaden (Wände, Fenster, Dächer) für den Prognose-Planfall für das Allgemeine Wohngebiet.

⁸

vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren in Nieder-Olm, Boppard-Buchholz, 25. Oktober 2024

Anhang 6.1



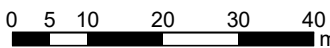
Birkenstraße 34
56154 Boppard-Buchholz

Fon: 06742 / 8987475
Fax: 06742 / 3742
E-mail :
elisa.skalski@schallschutz-pies.de

Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straße
- Straßenachse
- Emission Straße
- Emission Schiene
- Brückenwiderlager
- Lichtzeichenanlage / Kreisverkehr
- Allgemeine Wohngebiete
- Baugrenzen

Maßstab 1:1000



Projekt: 21678

Nieder-Olm, BPlan Nördlich der Hubertusmühle

Bearbeiter:

elisa.skalski

Datum:

23.10.2024

Bezeichnung:

maßgeblicher
Außenlärm

Erdgeschoss

SoundPlan-Version 9.0; Update: 17.09.2024

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher
Außenlärm-
pegel
in dB(A)

<= 55	Lärmpegelbereich I
55 < <= 60	Lärmpegelbereich II
60 < <= 65	Lärmpegelbereich III
65 < <= 70	Lärmpegelbereich IV
70 < <= 75	Lärmpegelbereich V
75 < <= 80	Lärmpegelbereich VI
80 <	Lärmpegelbereich VII

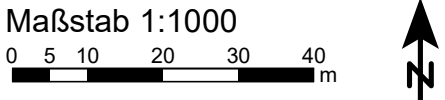




Birkenstraße 34
56154 Boppard-Buchholz

Fon: 06742 / 8987475
Fax: 06742 / 3742
E-mail :
elisa.skalski@schallschutz-pies.de

- Legende
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Straße
 - Straßenachse
 - Emission Straße
 - Emission Schiene
 - Brückenwiderlager
 - Lichtzeichenanlage / Kreisverkehr
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Baugrenzen



Projekt: 21678
Nieder-Olm, BPlan Nördlich der Hubertusmühle

Bearbeiter: elisa.skalski
Datum: 23.10.2024

Bezeichnung:
maßgeblicher Außenlärm
Obergeschoss



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher Außenlärm-
pegel
in dB(A)

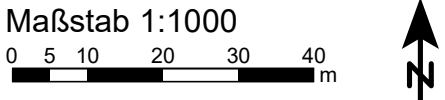
<= 55	Lärmpegelbereich I
55 < <= 60	Lärmpegelbereich II
60 < <= 65	Lärmpegelbereich III
65 < <= 70	Lärmpegelbereich IV
70 < <= 75	Lärmpegelbereich V
75 < <= 80	Lärmpegelbereich VI
80 <	Lärmpegelbereich VII



Birkenstraße 34
56154 Boppard-Buchholz

Fon: 06742 / 8987475
Fax: 06742 / 3742
E-mail :
elisa.skalski@schallschutz-pies.de

- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Straße
 - Straßenachse
 - Emission Straße
 - Emission Schiene
 - Brückenwiderlager
 - Lichtzeichenanlage / Kreisverkehr
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Baugrenzen

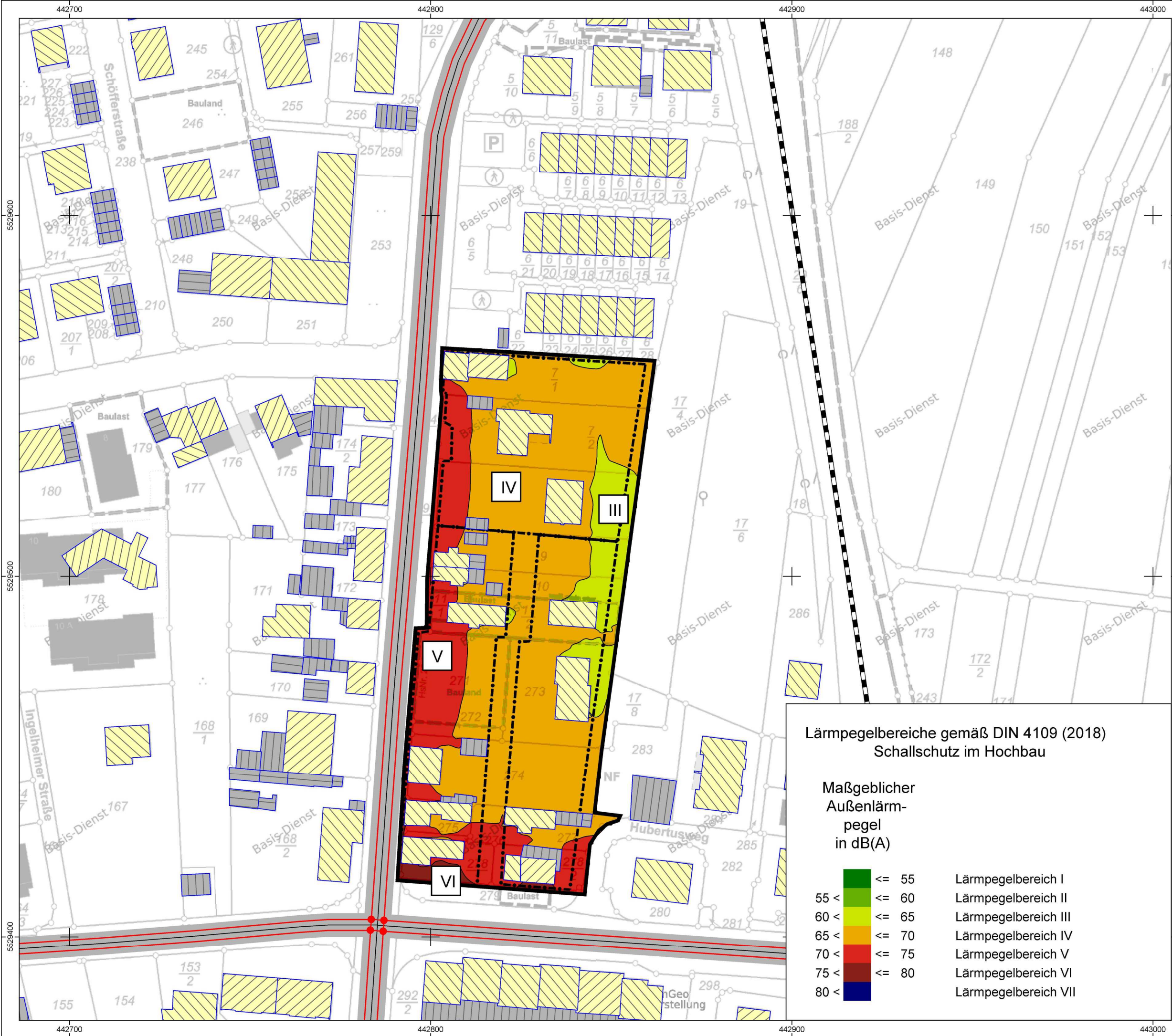


Projekt: 21678
Nieder-Olm, BPlan Nördlich der Hubertusmühle

Bearbeiter: elisa.skalski
Datum: 23.10.2024

Bezeichnung:
maßgeblicher
Außenlärm

Dachgeschoss



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018)
Schallschutz im Hochbau

Maßgeblicher
Außenlärm-
pegel
in dB(A)

<= 55	Lärmpegelbereich I
55 < <= 60	Lärmpegelbereich II
60 < <= 65	Lärmpegelbereich III
65 < <= 70	Lärmpegelbereich IV
70 < <= 75	Lärmpegelbereich V
75 < <= 80	Lärmpegelbereich VI
80 <	Lärmpegelbereich VII

5 ANHANG II: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

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

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

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Hierbei sollte auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre Maßholder	Feldahorn
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Acer platanoides ‚Allershausen‘	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grauerle
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus excelsior ‚Geessink‘	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	Dornenlose Gleditschie
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyrausta	Wild-Birne
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Pyramidenesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Erecta‘	Dichtkronige Winterlinde
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadtlinde

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

Hinweis:

Bei Baumpflanzungen in und an öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen ist auf entsprechende Eignung zu achten, u. a. ausreichend hoher Kronenansatz (mind. 3 m), kein Fruchtfall, keine erhöhte Windbruchgefahr, keine aufreibenden Wurzeln, etc.

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Dringende Hinweise zum Artenschutz

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind streng geschützte Arten gutachterlich nachgewiesen.

Um den nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind im Vorfeld jeglicher landschaftsgestaltenden oder baulichen Veränderungen die betroffenen Bereiche zwingend einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zu unterziehen. Diese ist auch bei Gebäudeabrissen, Neupflanzungen und Gehölzentfernungen sowie Auf- und Abgrabungen notwendig.

Verstöße gegen Bestimmungen des maßgeblichen § 44 BNatSchG stellen Ordnungswidrigkeiten der ggf. Straftaten dar.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine **Artenschutzrechtliche Beurteilung (2020) und eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (2024)**⁹ eingeholt.

Gemäß den Ausführungen im Artengutachten werden auf der Ebene des Bebauungsplans die zum Grün- und Baumerhalt sowie zum Ausschluss von Artenschutztatbeständen erforderlichen Vorgaben formuliert.

Diese sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG als Vorgaben für die Baugenehmigungsebene verpflichtend einzuhalten.

- **Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Bäume mit (potenziellen) Quartieren für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für Vögel sind auf Dauer zu erhalten. Potenzielle Habitatbäume sind bei einer Rodung vorab dezidiert zu prüfen und entsprechend der Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu kompensieren.

- **Dezidierte Untersuchungen gem. Karte 1¹⁰ der jeweiligen Grundstücke bei baulichen und landschaftsgestaltenden Veränderungen sowie Gebäudeabrissen und Beseitigungen großer Einzelgehölze.**

Aufgrund der Dynamik hinsichtlich Vorkommen und Bestand der Arten und da jederzeit neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen können, sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungs- und Bauanzeigeverfahren sowie im Vorfeld von Abriss, Beseitigung oder Sanierung die tatsächlichen Auswirkungen auf die Fauna (Fledermäuse, Bilche und europäische Vogelarten) in einer rechtzeitig durchzuführenden artenschutzrechtlichen Beurteilung konkret zu ermitteln und mögliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechenden Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) auszuschließen. Hierzu sind gezielte Kartierungen von Gebäuden und Gehölzen notwendig.

⁹

viriditas: Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan ‚Nördlich der Hubertusmühle‘, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, Weiler, 09.10.2024

¹⁰

viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, Karte 1: Bestand Biotoptypen, S. 39

- **Kontrolle (potenzieller) Quartiere für Fledermäuse und Vögel**

Kontrolle von Gebäuden und Bäumen auf ein Vorhandensein von Quartieren (Vögel, Fledermäuse) vor Abriss, Sanierung und Fällung / Beseitigung durch eine fachlich qualifizierte Person (faunistisch Fachkundige, Biologe oder vergleichbare Qualifikation), Überprüfung der Quartiere auf Besatz z.B. mittels Endoskopkamera oder ähnlichem.

Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden sind die Kontrollen und Prüfungen mit ausreichenden Vorlaufzeiten vor der Veränderung durchzuführen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG sind zu beachten.

Im Nachweisfall von Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären. Ggf. ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich und bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

- **Regelung der zulässigen Bau- und Rodungszeiten**

Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Winterquartieren zum Individuenschutz von Fledermäusen nur im Zeitraum 01.10. bis 30.11. und in Begleitung einer ökologischen Fachbauleitung oder eines faunistisch Fachkundigen (z.B. Biologe), Rodung von Bäumen mit nachgewiesenen Sommerquartieren / Tagesverstecken im Zeitraum 01.11. bis 28.02./29.02.

Bei nachgewiesenen Fledermaus-Quartieren in Gebäuden dürfen Bauarbeiten nur außerhalb der Nutzung der Quartiere durch die Fledermäuse durchgeführt werden, bei Winterquartiernutzung im Zeitraum 01.04. bis 30.10., bei Sommerquartiernutzung im Zeitraum 01.11. bis 30.03. Die Arbeiten müssen bis zur jeweils folgenden Nutzungsperiode soweit fortgeschritten sein, dass die potenziellen Quartiere nicht mehr genutzt werden können. Sollte die Einhaltung der zeitlichen Befristung nicht möglich sein, sind die potenziellen Quartiere unmittelbar vor Beseitigung, Sanierung oder Umbau durch eine fachlich qualifizierte Person auf Besatz zu kontrollieren. Werden keine Tiere angetroffen, sind die Quartiere zu verschließen. Im Nachweisfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären.

Beginn von störungsintensiven Bauarbeiten nur vor oder nach der Brutzeit der Vogelarten, also bis Ende Februar oder ab Anfang September. Die Arbeiten an Gebäuden und baulichen Anlagen sowie der Abriss von baulichen Anlagen mit Nachweisen von Gebäudebrütern (Vogelarten) dürfen jeweils nur außerhalb der Brutzeit der Art, d.h. im Zeitraum 01.09. bis 28.02./29.02. durchgeführt werden.

Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten. Gemäß § 39 Abs. 5. Nr. 2 BNatSchG hat eine Rodung im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu erfolgen. Dies dient zudem dem Individuenschutz von Fledermäusen in Sommerquartieren von Gehölzen. Im Vorfeld ist eine Kontrolle der zu rodenden Gehölze auf vorhandene und zwischenzeitlich entstandene Höhlen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Arten durchzuführen. Bei Nachweis von entsprechenden Höhlen sind Ersatznisthilfen im Umfeld anzubringen.

- **Montage von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse und Brutvögel sowie Monitoring**

Bei Verlust von genutzten Baumhöhlen von Fledermäusen Montage von Ersatzquartieren (z.B. Fledermausrundhöhle) für den Großen Abendsegler und Fledermausspaltenquartieren für die Zwergfledermaus im direkten Umfeld zu betroffenen Quartierbäumen in einer

Höhe von drei bis fünf Metern. Es können ein bis zwei Ersatzquartiere pro Baum montiert werden.

Bei Verlust von Gebäudequartieren der Zwergfledermaus Montage von Ersatzquartieren (z.B. Fassadenflachkasten) im direkten Umfeld zu den betroffenen Gebäudequartieren am Gebäude selbst oder einem Nachbargebäude an einer Gebäudefassade in einer Höhe von drei bis fünf Metern. Es können mehrere Ersatzquartiere nebeneinander montiert werden.

Bei Verlust von Baumhöhlen Montage von Universalnisthöhlenkästen im direkten Umfeld zu den betroffenen Quartierbäumen in einer Höhe von drei bis fünf Metern. Pro Baum kann nur ein Nistkasten montiert werden, da die Brutvögel Reviere ausbilden.

- **Schutz vor Vogelschlag**

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst zu vermeiden. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden ‚Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht‘ (SCHMIDT et al., 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. Sofern große Glasflächen o.ä. geplant sind, sind im nachgeordneten Genehmigungs-, Zulassungs- oder Anzeigeverfahren Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glasbauteilen vorzusehen und ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

STADT NIEDER-OLM**BEBAUUNGSPLAN ‚NÖRDLICH DER HUBERTUSMÜHLE‘
EINSCHLIESSLICH ‚WEINBERG III – 4. ÄNDERUNG‘****BEGRÜNDUNG**

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
5.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	4
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	5
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	6
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
5.5	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	8
5.6	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	8
5.7	UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	9
6	VERFAHREN, ABWÄGUNG UND RECHTSFOLGEN.....	19

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Nördlich der Hubertusmühle‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt im Norden in der Stadt Nieder-Olm. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

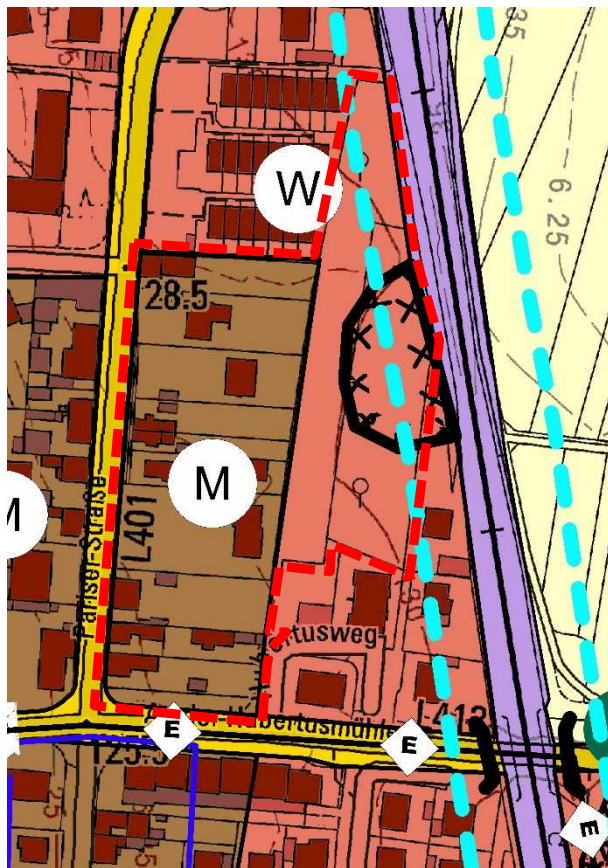
Die Stadt Nieder-Olm möchte für den Bereich östlich der Pariser Straße und nördlich der Straße ‚An der Hubertusmühle‘, der überwiegend bebaut ist, die Entwicklung steuern. Hierbei soll einerseits die traditionelle Baustruktur gesichert und andererseits eine verträgliche Weiterentwicklung ermöglicht werden. Eine maßvolle Nachverdichtung der Siedlungsstruktur durch Erweiterungen an den Bestandsbauten und Ersatzbauten, durch Ergänzungsbauten sowie die Erhaltung der Pflanzbestände und die Erhaltung der östlichen strukturreichen Grünfläche sollen sichergestellt werden.

Im Süden des Plangebietes werden auch Teile des Bebauungsplans ‚Weinberg III‘ überplant. Dort ist zurzeit ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm einschließlich der rechtswirksamen 1., 2. und 3. Änderung stellt für den Bereich des Plangebietes gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Im östlichen Randbereich sind für ‚bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind‘ gekennzeichnet.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm einschließlich der rechtswirksamen 1., 2. und 3. Änderung mit Kennzeichnung des Plangebietes; ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Stand: April 2025

Der vorliegende Bebauungsplan weist im westlichen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der östliche Bereich wird als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Diese wird von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

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

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

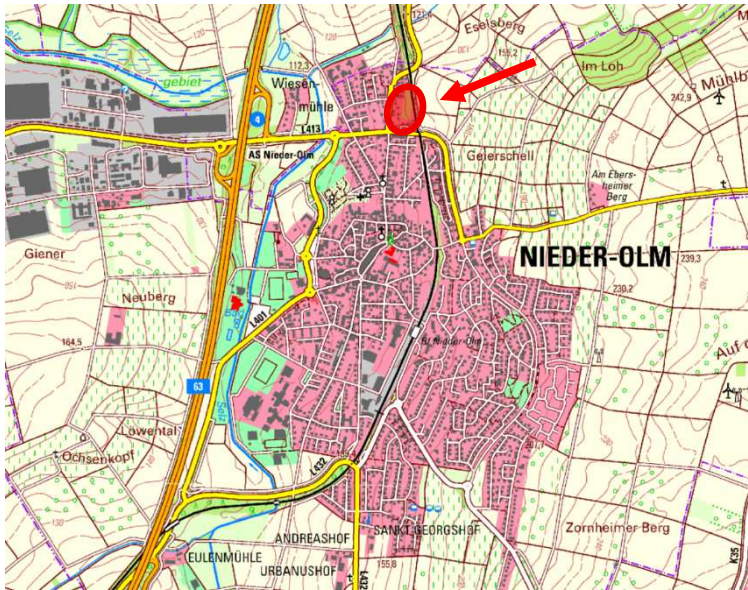
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Nieder-Olm, unmittelbar östlich der Pariser Straße (Landesstraße L 401) und nördlich der Straße ‚An der Hubertusmühle‘ (Landesstraße L 413). Im

Westen und Süden befinden sich bestehende gemischte Nutzungen. Im Norden grenzt Wohnbebauung an. In östlicher Richtung verläuft die Bahnstrecke Alzey-Mainz.

Das Gelände ist relativ eben. Es fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab.



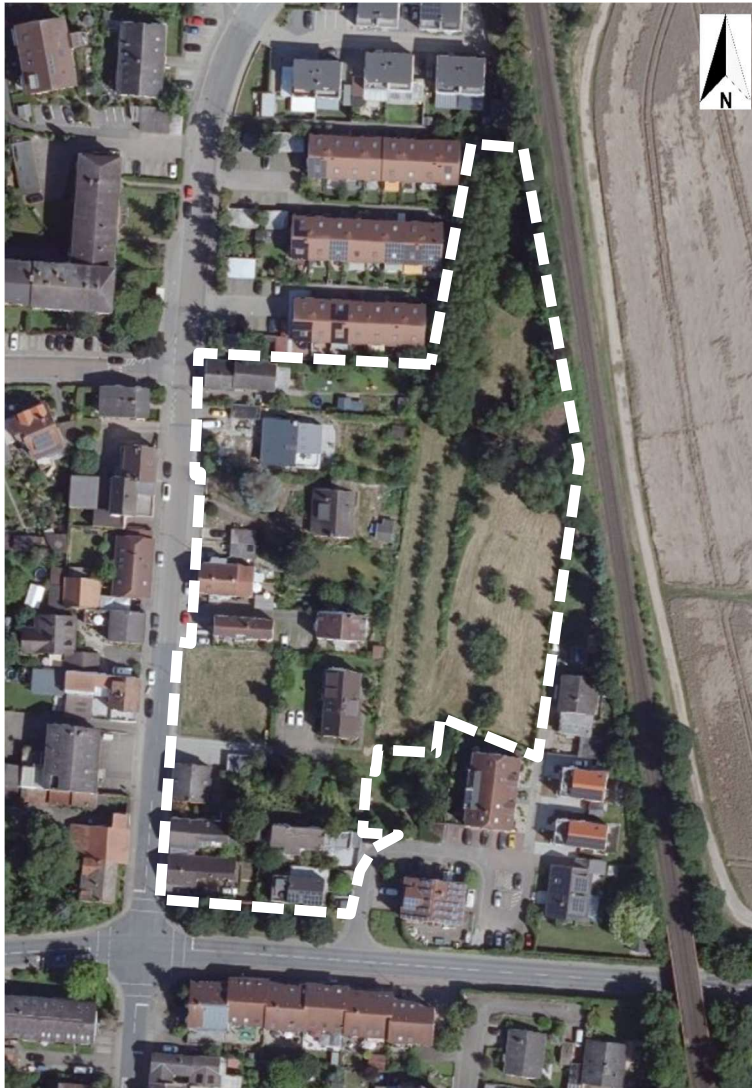
Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang; Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ entnommen: 07.07.2025

Derzeitige Nutzungen sowie planungsrechtlicher Zustand

Der westliche Teil des Plangebietes ist fast vollständig mit Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Die Grundstücke verfügen teilweise über einen hohen Gartenanteil mit Einzelbäumen und Gehölzen. Im Bereich der Pariser Straße befindet sich eine einzelne Baulücke ohne Gehölzbestand.

Der östliche Bereich besteht aus einer strukturreichen Grünfläche mit größerem Streuobstanteil sowie Strauch- und Baumgehölzen. Daneben sind größere Wiesenflächen vorhanden.

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



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs; Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, entnommen: 07.07.2025, ohne Maßstab

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Stadt Nieder-Olm möchte für den Bereich östlich der Pariser Straße die Entwicklung steuern. Hierfür hat sie die Aufstellung des Bebauungsplans und eine Veränderungssperre (2022) beschlossen. Letztere wurde zwischenzeitlich verlängert (September 2024).

Die Planung ist darauf ausgerichtet, einerseits eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Andererseits soll eine Rahmensetzung erreicht werden, um eine städtebauliche Grundordnung zu gewährleisten. Ein Übermaß soll vermieden und Erfordernisse eines zeitgemäßen Bauens sollen berücksichtigt werden.

Es sind Festsetzungen vorgesehen, die die Entwicklungsvorstellungen der Stadt und des Bebauungsplans ‚Weinberg III‘ (südliche Teile des Plangebietes) aufgreifen, nach den angetroffenen Verhältnissen präzisieren und moderat nach heutigen Planungsvorstellungen der Stadt weiterentwickeln.

5.2 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 zulässige Nutzungen festgesetzt. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

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

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Regelungen nehmen Bezug auf die im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung.

Grundflächenzahl

Entsprechend der Baunutzungsverordnung gilt für Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 als Orientierungswert. Diese wird im gesamten Plangebiet gemäß Einscrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Der Wert ist angemessen, da das Gebiet nicht mehr dem Stadtkern zuzurechnen ist und moderat baulich genutzt werden soll. Um auf der hier maßgeblichen Fläche die heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen sowie Fußwegen zu ermöglichen, bleiben die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubten Überschreitungsmöglichkeiten um 50 % bestehen. Damit wird im Plangebiet eine Gesamtversiegelung von 60 % erlaubt.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

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

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

Vor dem Hintergrund der Steuerung und Einpassung von Ersatzbauten oder Aufstockungen wird darüber hinaus die Höhe der baulichen Anlagen näher geregelt. Zusätzlich zur Geschossigkeit wird eine Obergrenze der Bauhöhe in Form einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Firsthöhe festgelegt. Als unterer Bezugspunkt soll die Höhe der Straßenoberkante der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks herangezogen werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist für die einzelnen Teilgebiete mit Bezug auf den Bestand bzw. im Hinblick auf die angestrebte Struktur bei den neu zu bebauenden Flächen festgesetzt. Grundsätzlich werden im

Plangebiet verschiedene Bauformen bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Dies sichert gleichzeitig eine sinnvolle Gebietsnutzung bei hoher städtebaulicher Qualität.

Für einen Großteil des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die für die Teilgebiete WA 1a, WA 2a, WA 2b, WA 3c und WA 3d weiter differenziert wird. In den einzelnen Teilgebieten sind Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig, für die jeweils unterschiedliche Grenzbebauungen erlaubt sind. Größtenteils wird hierdurch der Bestand festgeschrieben.

In den Teilgebiete WA 1b und WA 3b sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Regelung erlaubt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von freistehenden Häusern mit Grenzabstand. Sie ist für diese Bereiche verträglich und bietet darüber hinaus auch die Möglichkeit einer leichten Verdichtung

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes, im Teilgebiet WA 3a, sind nur Hausgruppen zulässig. Die Regelung berücksichtigt die relativ schmalen Grundstückbreiten in diesem Bereich. Hier ist die Errichtung freistehender Gebäude mit Grenzabstand nicht möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit den Baufenstern wird eine der Bestandssituation angepasste Baustruktur ermöglicht. Die Lage der Baugrenzen ist so gewählt, dass durchgehende Baufenster angeboten werden, die der vorhandenen Bebauung ausreichend Spielraum zur Erweiterung bieten.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Gemäß der Baunutzungsverordnung sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus besteht gemäß BauNVO die Möglichkeit, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von der Bauaufsichtsbehörde genehmigen zu lassen, soweit im Bebauungsplan nichts anderes geregelt wird.

Weiterhin wird Bezug genommen zur Stellplatzsatzung¹ der Stadt Nieder-Olm in der jeweils geltenden Fassung. Diese findet grundsätzlich im gesamten Plangebiet Anwendung.

Demnach sind je Wohnung ab einer Größe von 40 m² zwei Stellplätze nachzuweisen.

¹ Stadt Nieder-Olm: ‚Satzung der Stadt Nieder-Olm über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 06.01.2020‘

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
	Wohngebäude	
1	Freistehende Einzelhäuser bis max. 2 Wohneinheiten (WE) - für die 1. Wohneinheit - für die 2. Wohneinheit - für die 2. Wohneinheit	2,0 Stpl. bis 40m ² 1,0 Stpl. über 40m ² 2,0 Stpl.
2	Doppelhäuser, je Haushälfte, Reihenhäuser - für die 1. Wohneinheit - für die 2. Wohneinheit - für die 2. Wohneinheit	2,0 Stpl. bis 40m ² 1,0 Stpl. über 40m ² 2,0 Stpl.
3	Mehrfamilienwohnhäuser ab 3 WE je Wohnung	bis 40m ² 1,0 Stpl. über 40m ² 2,0 Stpl.
4	Geschosswohnungsbau (z.B. sozialer Wohnungsbau) je Wohnung	bis 40m ² 1,0 Stpl. über 40m ² 2,0 Stpl.

Stellplatzsatzung der Stadt Nieder-Olm, Anlage 1

Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden folgt dem Ziel, eine dem örtlichen Charakter entsprechende Dichte zu erreichen. Durch eine entsprechende Festsetzung werden in den Teilgebieten entlang der Pariser Straße (WA 1a, WA 1b, WA 2a, WA 2b) maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude erlaubt sein. Planungsabsicht der Stadt ist es, in diesem Bereich zur Deckung des örtlichen Bedarfs mehr Wohnraum zu schaffen. Die vorgesehene Nutzung ist entlang der Landesstraße verträglich.

Für die Grundstücke im rückwärtigen Teil des Plangebietes (WA 3a, WA3b, WA 3c, WA 3d), bei denen grundsätzlich auch eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden soll, wird je 150 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung als zulässig erklärt.

Mit der angestrebten Wohndichte möchte man eine an diesem Standort angemessene Nachverdichtung ermöglichen. Gleichzeitig soll die vorhandene Wohnqualität gesichert werden.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten zu sichern und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Insgesamt werden in diesem Bereich sehr liberale Festsetzungen getroffen. Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachformen, Dachneigung und Dacheindeckungen sowie der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorgärten.

In Anlehnung an die Bestandsbebauung im Plangebiet und die umgebende Bebauung sind entlang der Pariser Straße und der Straße ‚An der Hubertusmühle‘ als Dachform für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Diese sind hier prägend und durchgängig vorhanden. In den rückwärtigen Teilgebieten sind darüber hinaus auch Pultdächer und Flachdächer zulässig. Hinsichtlich der Dacheindeckung sind diejenigen Farben und Materialien ausgeschlossen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen können und den gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet entgegen gerichtet sind. Solche Wirkungen werden für grelle oder leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende und spiegelnde Materialien, eloxierte Metalle und

glasierte Materialien erwartet. Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, sind von diesen Bestimmungen jedoch ausgenommen

Um eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Insbesondere werden Festsetzungen zum Ausschluss von Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Schüttungen von Rindenmulch getroffen. Der Ausschluss von Steingärten erfolgt auch aus Gründen des Klimaschutzes.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Pariser Straße (L 401), im Süden an die Straße ‚An der Hubertusmühle‘ und im Südosten an den Hubertusweg, von denen aus die Erschließung erfolgt und damit gesichert ist. Die Festsetzung einer innergebietslichen Erschließung ist nicht notwendig. Eventuell erforderliche Zuwegungen für die wenigen noch nicht bebauten rückwärtigen Grundstücksteile müssen und können nach den örtlichen Verhältnissen auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden und verbleiben im Privateigentum.

Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein fast vollständig bebautes und erschlossenes Bestandsgebiet handelt, ist die technische Infrastruktur schon vorhanden und bleibt weiterbestehen.

Versorgung mit weiteren Medien

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

5.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist zum einen die Durchgrünung des westlichen, bebauten Teils des Plangebietes, dessen Einbindung in die Umgebung und die Sicherung einer nutzungsbezogenen sinnvollen Freiraumqualität. Zum anderen soll der östliche Bereich des Plangebietes, der aus einer strukturreichen Grünfläche besteht, erhalten und von Bebauung freigehalten werden. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan die Art der zulässigen Nutzung entsprechend dem Bestand als ‚private Freibereiche‘ fest.

Mit den Begrünungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen werden sowohl gestalterische Ziele verfolgt wie auch ein Beitrag für Natur und Umwelt geleistet. Zu einer Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen bei. Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken und der Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

Aus Gründen des sorgsamsten Umgangs mit dem Boden und dem Ziel unnötige Versiegelungen zu vermeiden, sind Stellplätze für Kfz, Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breutfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

5.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (2020) und eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (2024)² eingeholt, um beurteilen zu können, ob das Vorhaben möglicherweise gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verstößt.

• Artenschutzrechtliche Beurteilung (2020)

Der Untersuchungsumfang des Fachgutachtens bezieht sich auf den östlichen Bereich des Plangebietes, der aus einer strukturreichen Grünfläche besteht und anfänglich als Naturschutzfläche festgesetzt werden sollte. Auch bei einer Nutzung als Naturschutzfläche sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Betroffen sind in der Flur 2 die Flurstücke 17/4 und 17/6. Der westlich angrenzende Teil des Bebauungsplangebietes war nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

Im Mai 2020 wurde eine querschnittsorientierte Begehung vorgenommen und das Biotoptypenspektrum im Plangebiet erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten geprüft.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im Plangebiet sowie eine Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen konnten mangels geeigneter Lebensräume ausgeschlossen werden.

Die Prüfung ergab eine mögliche Betroffenheit der Artengruppen Vögel und Reptilien. Für diese beiden Artengruppen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. In weiteren Begehungen im Sommer 2020 erfolgte die Erfassung der Vögel und Reptilien.

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung und die vor Ort durchgeführten Erfassungen erbrachten hierzu folgendes Ergebnis:

Vögel

„Das Gebiet wird von einigen europarechtlich geschützten Vogelarten genutzt, was sich durch den in Randbereichen hohen Strukturreichtum des Plangebietes und dessen Umgebung ergibt.“³

„Aufgrund der geringen Größe der Untersuchungsfläche und der nicht allzu hohen Dichte an wertgebenden Strukturen handelt es sich um ein Gebiet mit eher mäßiger Anzahl an Brutvögeln. Die Strauch- und Gehölzvegetation dient einigen Vogelarten als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsmöglichkeiten. Die Mehrzahl der vorkommenden Arten nutzt das Gebiet jedoch als Nahrungshabitat und brütet in den umliegenden Strukturen wie den Häusern, Gärten, hohen Bäumen und Gehölzstrukturen außerhalb. Infolge der Festsetzung der Teilfläche des Geltungsbereichs 'An der Hubertusmühle' erhöht sich voraussichtlich die Eignung als Rückzugs-, Brut- und Nahrungshabitat für europarechtlich bzw. streng geschützten Vogelarten.“

Eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist aktuell im Bereich der im Osten gelegenen, als Fläche zum Schutz und für Maßnahmen für Natur und Landschaft geplanten Parzelle nicht zu erwarten.

² vgl.: viriditas: Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan ‚Nördlich der Hubertusmühle‘, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, Weiler, 09.10.2024

³ viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 10

Um die Tötung oder Verletzung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und somit das Eintreten der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind Gehölze im Rahmen von Habitataufwertungen in der gesetzlich zulässigen Frist vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Auch hohe Gras- und Krautbestände sollten in dieser Zeit beseitigt werden.“⁴

Reptilien

„Im Gebiet erfolgten bei zwei Begehungen unter günstigen Witterungsbedingungen jeweils Beobachtungen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Bereich der Wiese und insbesondere im südwestlichen Teil entlang der Saumstrukturen. Es kommen dort alle Altersstadien der Reptilienart vor. Die Flächen bilden mit ihrer Habitatausstattung einen Ganzjahreslebensraum für eine sich reproduzierende (Teil-) Population der Zauneidechse.“⁵

„Eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG kann je nach Planungsabsicht nicht ausgeschlossen werden. Wird die Fläche ohne Änderungen der Habitatbedingungen als Naturschutzfläche umgewidmet, ist keine Betroffenheit streng geschützter Reptilien zu erwarten. Soll die Fläche für bestimmte Artengruppen aufgewertet werden, ist zuvor zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG für die Zauneidechse darstellen.“⁶

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Die Realisierung des Vorhabens ist aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich, da keine Eingriffe in der Prüffläche vorgesehen sind. Sollten Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche für bestimmte Artengruppen vorgesehen werden, ist im Vorfeld zu prüfen ob Maßnahmen zum Schutz der streng geschützten Zauneidechse zu ergreifen sind.

Eine Umnutzung des Bereichs zu eine Naturschutzfläche sollte demnach möglichst die von der Zauneidechse besiedelten Flächen berücksichtigen. Eine eventuelle Bepflanzung lässt sich ggf. so umsetzen, dass keine Individuen der streng geschützten Art zu Schaden kommen und die Ganzjahreslebensräume, insbesondere die Winterquartiere erhalten bleiben.

Geringfügige Änderungen im Bereich der Grünfläche lassen sich somit je nach Ausgestaltung ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG realisieren.

Zudem sind Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Winterperiode (Oktober bis Februar) zulässig.“⁷

⁴ viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 9

⁵ viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 11

⁶ viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 10

⁷ viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 12

- **Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (2024)**

Seit der Erstellung der Artenschutzrechtlichen Beurteilung (2020) hat sich die Planung weiter verfestigt. Die Ausweisung des östlichen Teils des Plangebietes als Naturschutzfläche wird nicht mehr weiterverfolgt. Diese privaten Freibereiche sind jedoch weiterhin von Bebauung freizuhalten. Der westliche bebaute Bereich wird überplant und in die Potenzialabschätzung miteinbezogen.

Das Plangebiet umfasst im westlichen Teil eine bestehende Wohnbebauung mit einem teils hohen Gartenanteil und vielen Einzelbäumen. Der östliche Bereich besteht aus einer strukturreichen Grünfläche. Der Geltungsbereich weist Strukturen auf, die artenschutzrechtlich relevanten Arten als Habitat dienen können.

Im Jahr 2020 wurde im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtliche Beurteilung auf der östlichen Fläche die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung⁸ des Gebietes wurde deshalb geprüft, welche Artengruppen bei einer baulichen Änderung innerhalb der künftigen und potenziellen Veränderungen unterliegenden Bebauungsplangebiets betroffen sein könnten. Dies stellt die Grundlage dar, welche Artengruppen bei Veränderungen auf den potenziell betroffenen Grundstücken bzw. Flurstücken dezidiert zu untersuchen sind.⁹

Im Rahmen einer querschnittsorientierten Begehung am 16.09.2024 wurde das im Untersuchungsgebiet existierende Biototypenspektrum hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten geprüft.

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen kommt der Gutachter zu folgender abschließender Beurteilung:

„Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erbrachte folgendes Ergebnis:

*Das Gebiet dient mit hinreichender Sicherheit streng geschützten **Fledermausarten** als fakultatives Jagdhabitat. Zudem befinden sich im Geltungsbereich Gebäude die Fledermäusen als Quartier dienen könnten. Geeignete Habitatbäume im Plangebiet sind ebenfalls nicht auszuschließen. Um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG der Artengruppe der Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, sind daher vertiefende Untersuchungen bei baulichen oder strukturellen Veränderungen im Geltungsbereich zwingend erforderlich.*

*Die Vorhabensfläche bietet aufgrund seiner Habitatausstattung zweifellos einer Vielzahl an **Vogelarten** ein potenzielles Brut- und Nahrungshabitat. Bei dem Großteil der potenziell vorhandenen Vogelarten handelt es sich voraussichtlich in erster Linie um anspruchslose, weit verbreitete und in ihrem Bestand nicht gefährdete Arten.*

Inwieweit streng geschützte oder im Bestand stark rückläufige Arten im Gebiet vorkommen ist im Rahmen einer dezidierten Untersuchung dieser Artengruppe insbesondere bei den geplanten baulichen oder strukturellen Veränderungen an den entsprechenden Grundstücken (vgl. Tab. 1) zu prüfen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen europarechtlich geschützter Vögel sowie der Beschädigung oder Zerstörung ihre Entwicklungsformen ist es zudem erforderlich,

⁸ viriditas: Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan ‚Nördlich der Hubertusmühle‘, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, Weiler, 09.10.2024, S. 18ff

⁹ Vgl. viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 18

eventuelle Fällungen und Rodungen - unabhängig von deren Ausmaß - außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Das Vorkommen der streng geschützten **Zauneidechse (*Lacerta agilis*)** in den Gärten und Grundstücken des Geltungsbereichs ist aufgrund der zahlreichen Nachweise im Bereich der östlich gelegenen und zu erhaltenden Streuobstfläche im Jahr 2020 nicht auszuschließen. Grundstücke mit entsprechendem Habitatpotenzial für die Zauneidechse sind daher bei baulichen oder strukturellen Veränderungen dezidiert auf das Vorkommen der Art zu prüfen.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen ist aufgrund fehlender bzw. bedingt geeigneter Lebensraumvoraussetzungen nach Durchführung der Potenzialabschätzung zunächst auszuschließen. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach Durchführung einer dezidierten Biotoptypenkartierung sowie der sonstigen Erfassungen getätigt werden.

Es kommen nach Durchführung der Potenzialabschätzung mit hinreichender Sicherheit keine pauschal geschützten Biotoptypen und geschützte Pflanzenarten im Gebiet vor.“¹⁰

Aufgrund der in der abschließenden Beurteilung getroffenen Ausführungen „sind auf der Ebene des Bebauungsplans keine konkreten Festsetzungen zum Artenschutz erforderlich. Ausnahmen sind die Festsetzungen von artenschutzgerechter Beleuchtung im Freien.“¹¹

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden die zum Grün- und Baumerhalt sowie zum Ausschluss von Artenschutztatbeständen erforderlichen Vorgaben formuliert.¹² Diese Hinweise werden in Kapitel ‚H Vorgaben und Empfehlungen‘ des Fachgutachten benannt und als unverbindliche Planungshinweise in den Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Hinweise sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG als Vorgaben für die Baugenehmigungsebene verpflichtend einzuhalten.

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung¹³ erstellt, um Aussagen zu möglichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet treffen zu können. Ermittelt und beurteilt wurden die zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen durch die östlich verlaufende Bahnstrecke 3523 (Abschnitt Ober-Olm – Nieder-Olm) sowie die Landesstraße L 401 (Pariser Straße). Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vor.

Die Berechnungen kamen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für die Tageszeit und 45 dB(A) für die Nachtzeit im Außenbereich, im Erd- und 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss im gesamten Plangebiet überschritten werden.¹⁴

¹⁰ viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 26

¹¹ viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 26

¹² vgl. viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 26

¹³ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren in Nieder-Olm, Boppard-Buchholz, 25. Oktober 2024

¹⁴ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 26

Zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zum Schutz vor Verkehrslärm geeignete schallmindernde Maßnahmen für die Gebäude und deren Außenbereiche erforderlich. Lösungen zur Verbesserung der Geräuschsituation sind detailliert in Kapitel 4 ‚Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation‘ des schalltechnischen Gutachtens beschrieben und bewertet.

Aktive Maßnahmen sind aufgrund der Lage und Höhe der Bahnstrecke 3523 wie auch dem Sachverhalt, dass hier keine Überstandslängen zum Schutz der Wohnbebauung realisiert werden können sowie der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Pariser Straße und der Straße ‚An der Hubertusmühle‘ schwierig.¹⁵

Planerische Maßnahmen gestalten sich aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet ebenfalls als schwierig.

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der erforderliche Schutz am sinnvollsten durch passive Schallschutzmaßnahmen an der Außenhülle der zu schützenden Bebauung erreicht werden kann.¹⁶ Maßgeblich für die Schallschutzanforderungen ist der Außenlärmpegel, zu dessen Ermittlung der ungünstigste Fall angenommen wird. Entsprechend den schalltechnischen Ausarbeitungen werden im Bebauungsplan stockwerksbezogen je nach Lage die Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI festgesetzt. Der jeweilige Lärmpegelbereich gibt das erforderliche Bauschalldämmmaß für die Außenbauteile an. Somit kann der Schutz der Innenbereiche vor den Lärmeinwirkungen erreicht werden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. „Bei einer späteren Bebauung des Plangebietes sind durch abschirmende Effekte von Gebäuden oder Abschirmkannten geringere Lärmpegel an den zu den Lärmquellen abgewandten Fassaden zu erwarten. Das Maß der Verbesserung und die dadurch resultierenden geringeren Anforderungen können bei Kenntnis der Planung im Rahmen eines Einzelnachweises überprüft und dargestellt werden.“¹⁷

Des Weiteren sind in Bereichen, in denen die Vorsorgewerte der 16. BImSchV (49 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet) überschritten werden, die Schlafräume mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten, da der erforderliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern erreicht wird. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten sind im gesamten Plangebiet die Schlafräume mit Belüftungsanlagen auszustatten. Die Fenster selbst können jedoch offenbar sein.¹⁸

Neben dem Schutz vor Lärm in Innenräumen stellt auch der Lärm an Außenwohnbereichen, Terrassen, Balkonen/Loggien etc., eine wesentliche Thematik dar. Für die Außenwohnbereiche besteht gegenüber dem Verkehrslärm ebenfalls ein Schutzziel. Solche Flächen werden in der Regel nur im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) genutzt, so dass hier auch nur die entsprechenden Tageswerte hinsichtlich des Lärmschutzes herangezogen werden. Aufgrund der innerörtlichen, verkehrlich vorbelasteten Lage (Schienenverkehr, Straßenverkehr) des Plangebietes, das darüber hinaus mit der Schaffung von Wohnraum dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt, wird es als verträglich angesehen, hier die Grenzwerte für den Tag der 16. BImSchV für Mischgebiete zugrunde zu legen. In Mischgebieten sind entsprechend dieser Gebietskategorie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, so dass der Bebauungsplan Außenwohnbereiche überall dort zulässt, wo die Beurteilungspegel ≤ 64 dB(A) sind. Sofern dieser Grenzwert

¹⁵ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 27

¹⁶ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 32

¹⁷ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 29

¹⁸ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 30

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. Schutzvorkehrungen kommen hier in Form von verglasten Loggien, Wintergärten, Brüstungen mit bestimmten Schalldämmmaßen oder eigenen Schutzvorkehrungen baulicher Art (Schutzwände etc.) in Frage. Dies wäre im Einzelfall im Rahmen der Umsetzung zu prüfen und entsprechend zu realisieren. Die Grenzwertlinie der 16. BImSchV (64 dB(A)) für Mischgebiete ist in der Planzeichnung eingetragen.

Zur Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse können zur Abwägung auch die ‚Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse, Schallimmissionen‘¹⁹ der Stadt Frankfurt am Main und dem ‚Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung‘²⁰ herangezogen werden. Hier wird diese Thematik jeweils ausführlich beleuchtet und begründet. In der ‚Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse, Schallimmissionen‘ der Stadt Frankfurt werden Außenwohnbereiche in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit Pegeln durch Verkehrslärm bis zu 64 dB(A) (Schwellenwert) akzeptiert. Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich dabei an den Schutzanforderungen der 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete. Demnach sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist. Nachts (22.00 – 06.00 Uhr) besteht für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis.

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

Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhaltet dies die Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt aufgrund von Lage und Größe die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Dennoch muss sich die Stadt mit den Belangen von Natur und Landschaft nach dem ihnen zukommenden Gewicht auseinandersetzen.

• Landschaftsplan

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind folgende Planungsaussagen enthalten:

¹⁹ Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt, Bauaufsicht: Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse Schallimmissionen, Frankfurt am Main, Stand September 2017

²⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, Berlin, September 2021



Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

Das Plangebiet ist in der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans im bebauten Bereich als Siedlungsfläche und östlich anschließend als Brachfläche dargestellt. Am nordöstlichen Rand tangiert es den Gehölzsaum der Bahnanlage.

Es liegt im Teilraum 28 ‚Ortslage Nieder-Olm‘.

Ein expliziter Zielzustand oder Maßnahmenswerpunkt ist für das Plangebiet nicht formuliert.

Dies bedeutet, dass aus Sicht der Landschaftsplanung kein unmittelbarer landespflegerisch begründeter Handlungsbedarf im Plangebiet gesehen wird. Vielmehr sollten die aktuellen Nutzungen bzw. Nicht-Nutzungen fortbestehen.

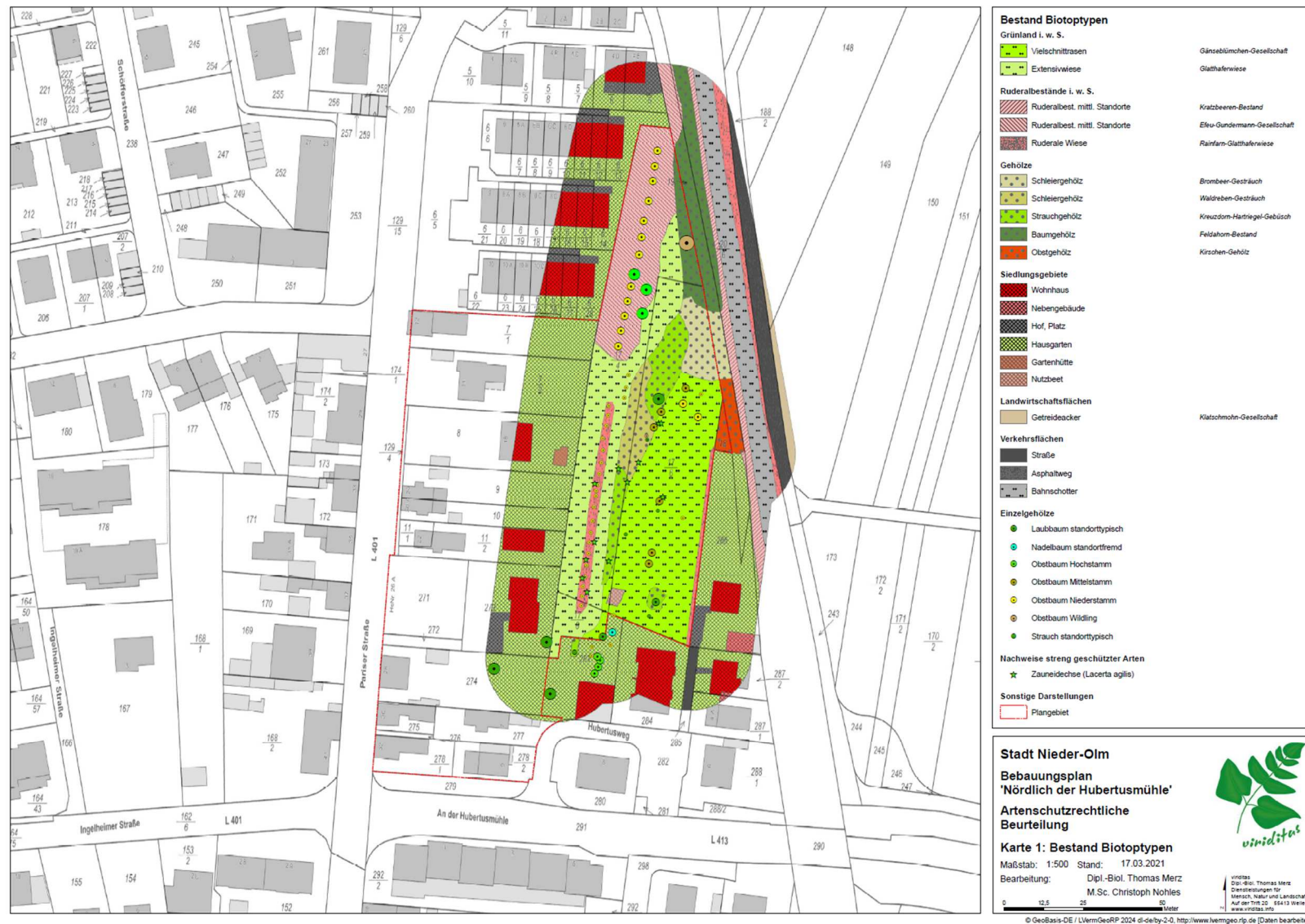
• Naturpotenziale und -funktionen

Tiere und Pflanzen

Der westliche Teil des Plangebietes ist entlang der Pariser Straße fast vollständig mit Wohngebäuden und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Hier besteht derzeit eine gute vertikale Durchgrünung mit zahlreichen großen Bäumen auf privaten Hausgrünflächen. Im Bereich der Pariser Straße befindet sich auf dem Flurstück 271 eine einzelne Baulücke ohne Gehölzbestand.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nutzung wird absehbar zu Gehölz- und Lebensraumverlusten führen.

Der östliche Teil des Plangebiets, der als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt ist, lässt sich folgendermaßen charakterisieren:



Artenschutzrechtliche Beurteilung, Karte 1: Bestand Biotoptypen, Stand: 17.03.2021

Quelle: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 39

Der Westteil dieses baufreien Areals wird von einer Obstbaumreihe eingenommen. Im Norden stehen mittel- und niederstämmige Walnuss-Bäume (*Juglans regia*), welche in Richtung Süden von mittelstämmigen Äpfeln (*Malus domestica*) abgelöst werden.

Der östliche Teil des Areals wird weitläufig von Vielschnittrasen eingenommen. Am nördlichen Rand der Parzelle 17/6 haben sich teils Gehölzbestände auf der die zwei Flurstücke teilenden Böschung entwickelt. Im Bereich der Böschung erstreckt sich ein kleinteiliges Mosaik aus Ruderalbeständen, Brombeer- und Waldreben-Gesträuchen sowie Strauch- und Baumgehölzen.

Dieser Teil des Plangebiets bleibt im Zuge der Planung unverändert. Dies bedeutet, dass hier auch keine Eingriffe durch die Planung generiert werden.

Im Kapitel ‚Artenschutz‘ sind die tierbezogenen Sachverhalte benannt.

Im Abschnitt ‚Vorgaben und Empfehlungen‘ führt das Artenschutzgutachten folgende allgemeine bzw. spezielle zu berücksichtigende Hinweise aus:²¹

- Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Kontrolle (potenzieller) Quartiere für Fledermäuse und Vögel
- Regelung der zulässigen Bau- und Rodungszeiten
- Montage von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel sowie Monitoring
- Schutz vor Vogelschlag

Es wird zur Minimierung der Eingriffswirkung empfohlen, bei einer Verdichtung der Bebauung möglichst viele Bestandsgehölze zu erhalten bzw. wieder durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die **Böden** im Plangebiet sind im bebauten Bereich versiegelt bzw. in ihrem Aufbau und ihrer Struktur überwiegend verändert. Natürlicherweise kommen/kamen hier gemäß Bodenschätzung (sL3Lö 67/73) sehr fruchtbare leichte Lössböden vor. Der östliche, von Bebauung freizuhaltenen Bereich ist z.T. durch umweltgefährdete Stoffe belastet. Hier sollten unkontrollierte Veränderungen der Bodenstruktur vermieden werden.

Durch die angestrebte verdichtete bauliche Nutzung ist eine zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Dies führt auf diesen Flächen zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.

Oberflächengewässer oder relevante **Grundwasservorkommen** sind nicht vorhanden.

Auf den versiegelten Flächen besteht und verstärkt sich der Verlust der Versickerungsfunktion, wenn eine weitere bauliche Verdichtung erfolgt. Anfallendes Niederschlagswasser muss im Gebiet mit geeignet dimensionierten Anlagen zurückgehalten oder schadlos abgeführt werden.

Durch weitere Bebauung bzw. Versiegelung und stoffliche Emissionen aus Gebäudeheizungen und Fahrzeugverkehr entsteht – wenn auch in geringem Maß - eine weitere Beeinträchtigung des **Lokal- und Bioklimas**.

Die **Erholungsfunktion** des östlichen, weiterhin unbebauten Plangebietes bleibt erhalten.

Landespflegerische Eingriffsbilanzierung

Formal handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhalten eine Befreiung

²¹ vgl. viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand 2020) & Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung 2024, S. 26-28

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.

Der südliche Teil des Plangebiets mit einer Größe von 3.840 m² liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Weinberg III‘ und ist als Mischgebiet (MI) und in einem kleinen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der nördliche bebaute Bereich, mit einer Größe von 4.268 m², befindet sich derzeit im Innenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Der Ausgangszustand stellt sich nach der bisherigen Rechtslage näherungsweise folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar	
Mischgebiet (MI) (Bebauungsplan ‚Weinberg III‘)	3.629	1.452	*
allgemeines Wohngebiet (WA) (Bebauungsplan ‚Weinberg III‘)	211	84	*
Gebäude / versiegelte Freiflächen	1.674	1.674	
unversiegelte Freiflächen	2.595		
Grünfläche	5.400		
Gesamt	13.509	3.210	

* GRZ 0,4

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Weinberg III‘ kam die Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 1977) zum Tragen. Danach wurden gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Demnach konnten im Bebauungsplan ‚Weinberg III‘ im Bereich des Plangebiets 1.452 m² alleine durch Gebäudeflächen im Plangebiet versiegelt werden. Die zuvor aufgelisteten Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 kamen dazu.

Nach der Baunutzungsverordnung in der derzeit gültigen Fassung sind gemäß § 19 Abs. 4 bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Gemäß den Rechten und Pflichten, die sich aus der Planung ergeben, entsteht für den vorliegenden Bebauungsplan folgendes Bild:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar	
Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3)	7.897	4.738	*
von Bebauung freizuhaltende Flächen	5.612		
Gesamt	13.509	4.738	

* GRZ 0,4 maximale Überschreitung um 50% bis 0,6

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Versiegelung von ca. 4.738 m².

Rein nach Zahlen erhöht sich die Versiegelungsbilanz im Plangebiet bei Anwendung der aktuellen BauNVO gegenüber der BauNVO 1977 im Plangebiet um 1.528 m². Tatsächlich war jedoch bereits in dem Teilbereich des Ursprungsplans ‚Weinberg III‘ auf Grundlage der BauNVO 1977 eine vergleichbare Versiegelung erreichbar, da die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig waren. Nach den damaligen Versiegelungsrechten bestand bereits die Möglichkeit, das Plangebiet mit wohnbaulichen Nutzungen, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen großflächig zu bebauen.

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

Bodenschutz - informative Darstellung

Der Planungsbereich ist teilweise im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst und von dem Altstandort „ehem. TEXACO-Tankstelle, Nieder-Olm, Pariser Str. 28“ (REGNUM: 339 06 042 - 5001 / 000 – 00) betroffen. Dieser wird als dekontaminiert geführt. Der Altstandort wird informativ dargestellt.

6 VERFAHREN, ABWÄGUNG UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

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

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Lage im Innenbereich, 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 (UVP) 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.

Abwägung

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen der Behörden waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend oder während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, und der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wurde darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich teilweise im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst und von dem Altstandort „ehem. TEXACO-Tankstelle, Nieder-Olm, Pariser Str. 28“ (REGNUM: 339 06 042 - 5001 / 000 – 00) betroffen. Bei der erwähnten ehemaligen Tankstelle handelt es sich um einen dekontaminierten Altstandort. Durch Recherche seitens der Verbandsgemeinde und Informationen von Altanwohnern wurde die frühere Tankstelle bestätigt, jedoch deren Lage auf dem Grundstück Pariser Straße 26 angenommen. Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der Lage der Bodenschutzfläche wurde seitens der Verbandsgemeinde Kontakt mit der SGD Süd aufgenommen. Die Behörde teilte mit, dass in allen Dokumenten der SGD Süd die Pariser Straße 28 erwähnt wird. Jedoch bestätigt sie, dass das betreffende Grundstück zweifelsfrei das mit der Hausnummer 26A ist, bestehend aus den Flurstücken 271 und 272. Der Altstandort wurde informativ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Anregung der Kreisverwaltung wurden die im Bebauungsplan behandelten Hinweise und Forderungen zum Artenschutz klarstellend auf der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Von der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Generell wird zu den Ergebnissen dereteiligungsverfahren und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Stadelcken-Elsheim zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

Rechtsfolgen

Der vorliegende Bebauungsplan überplant im Süden einen Teil des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Weinberg III‘. Nach Inkrafttreten ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans für diesen Teilbereich die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes ‚Weinberg III‘ vollständig.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2025

 2315 04 Be FzB/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 08. Dezember 2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22. Dezember 2016 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 E-Mail vom 08. Juli 2025 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 15. August 2025.

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

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 10. Juli 2025 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekanntgemacht.

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

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Juli 2025 bis zum 15. August 2025 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25. September 2025 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 25. September 2025 als Satzung beschlossen.

Nieder-Olm, den

.....
Stadtbürgermeister

.....
Dienstsiegel

8. Ausfertigung:

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

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

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

Nieder-Olm, den

.....
Stadtbürgermeister

.....
Dienstsiegel