

Stadt Nieder-Olm

BEBAUUNGSPLAN ,SÜDLICH DER OPPENHEIMER STRASSE'

Fassung zur Bekanntmachung

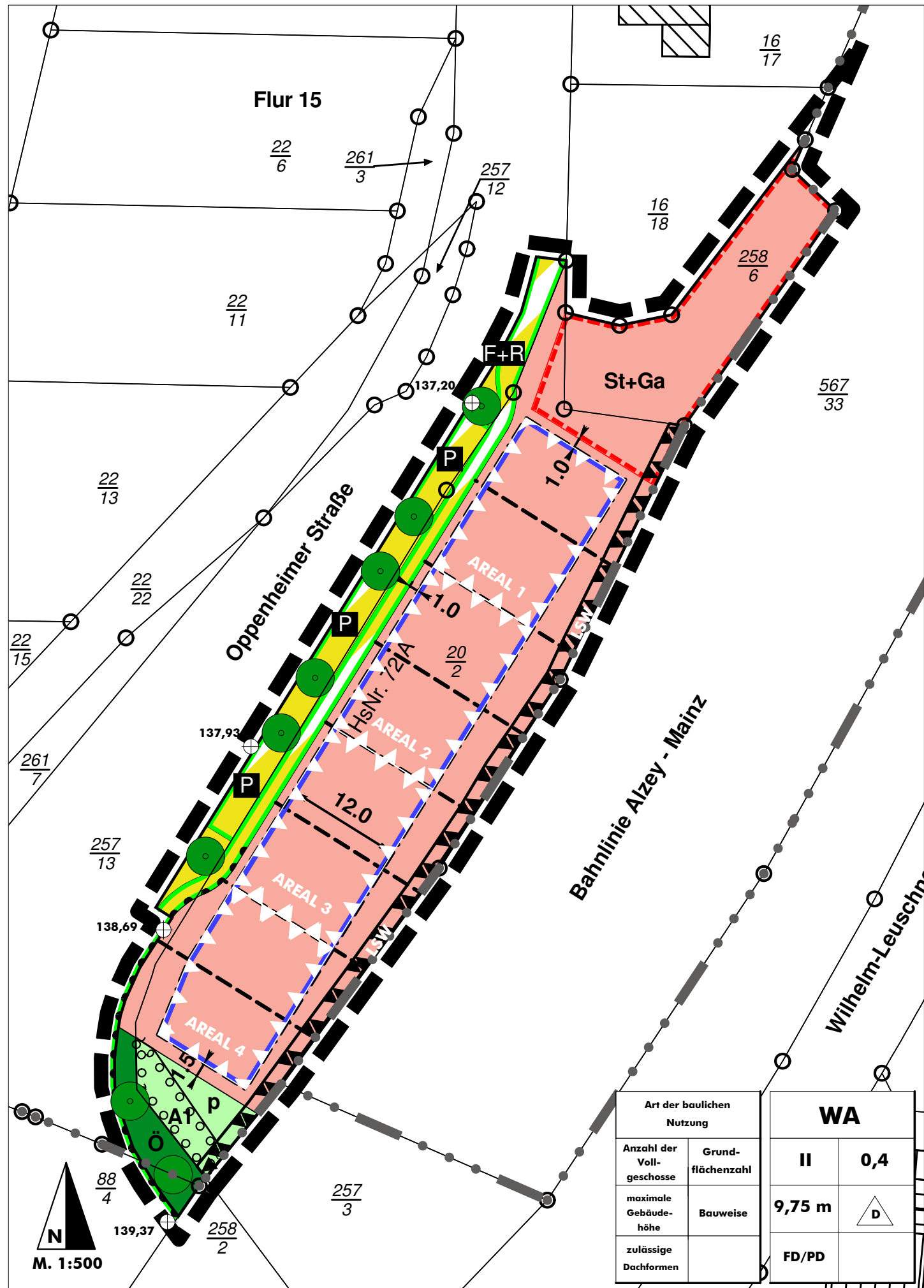
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

April 2019



BEBAUUNGSPLAN 'SÜDLICH DER OPPENHEIMER STRASSE'

STADT NIEDER - OLM



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- 0,4** Grundflächenzahl (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 9,75 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß (Beispiel)

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

- nur Doppelhäuser
- Baugrenze mit überbaubarer Fläche

Flächen für Stellplätze, Garagen und Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Eintrag der Zweckbestimmung:
- St+Ga** Stellplätze und Garagen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung:
- F+R** Fuß- und Radweg
- P** öffentlicher Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt. Nieder-Olm, den

Stadtbürgermeister

Dienstsiegel

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) (Beispiel)
- Fläche zur Errichtung einer Lärmschutzwand (siehe Textfestsetzungen)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A1** Gebietseingrünung
- Anpflanzung: Baum

Sonstige Zeichen

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

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

FD/PD zulässige Dachformen: Flachdach, Pultdach (siehe Textfestsetzungen)

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vermessene Straßenhöhe zur Orientierung in Meter über NHN (Beispiel) **116,56**

Phase Fassung zur Bekanntmachung
 Stand April 2019
 Maßstab 1:500 in DIN A3

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



Art der baulichen Nutzung		WA	
Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	II	0,4
maximale Gebäudehöhe	Bauweise	9,75 m	
zulässige Dachformen		FD/PD	

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
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 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 13434).
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 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
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 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. Aug. 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

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

Die Begründung ist beigegefügt.

STADT NIEDER-OLM BEBAUUNGSPLAN ‚SÜDLICH DER OPPENHEIMER STRASSE‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:
 Der Bebauungsplan besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.
 Nieder-Olm, den

Stadtbürgermeister Dienstsiegel

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 2**
 - 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG2
 - 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG2
 - 1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN3
 - 1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN3
 - 1.5 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN3
 - 1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT3
 - 1.7 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 VORKEHRUNGEN4
 - 1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN6

- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) 6**
 - 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN6
 - 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN7

- 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 7**

- 4 ANHANG I: PFLANZENLISTEN 10**

- 5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ..... 11**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

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

Nicht zulässig sind:

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

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO und § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzung durch Planeinschrieb werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (First) bzw. als Oberkante der höchsten Wand (Attika) bei Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist,

- die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmittelpunkt.

Für Solaranlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN¹

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

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

Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze und Garagen jedoch nur vor der rückwärtigen² Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal einer Wohnung pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken³, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasser-durchlässigen offenfugigen Belägen⁴ auszuführen oder in angrenzende private Grünflächen zu entwässern.

Ausgenommen von diesen Verpflichtungen sind Terrassen und überdachte Stellplätze.

¹ Hinweis: In Höhe der drei südlichsten vorgeschlagenen Grundstücke ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Aufgrund dessen können diese drei Grundstücke nicht oder nur teilweise angefahren werden.

² Hinweis: Die rückwärtige Baugrenze ist die der maßgebenden erschließenden Straße abgewandte Baugrenze.

³ Hinweis: z.B. Zuwegungen/Zufahrten

⁴ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

1.7 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

Die Einzelvorhaben müssen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ vom Januar 2018⁵ für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können,⁶ für die angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.⁷

Zur Regelung des passiven Schallschutzes werden vier ‚Areale‘ festgelegt (siehe Planzeichnung). Innerhalb dieser Areale werden geschossweise für die verschiedenen Fassaden unterschiedliche ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

Areal	Gebäudefassaden	Ge-schoss	LPB	Ge-schoss	LPB	Ge-schoss	LPB
Areal 1	Nordostfassade	EG	III	1.OG	III	SG ⁸	IV
	Südostfassade	EG	II	1.OG	IV	SG	III
	Südwestfassade	EG	III	1.OG	III	SG	III
	Nordwestfassade	EG	IV	1.OG	IV	SG	IV
Areal 2	Nordostfassade	EG	III	1.OG	III	SG	III
	Südostfassade	EG	II	1.OG	III	SG	III
	Südwestfassade	EG	III	1.OG	III	SG	III
	Nordwestfassade	EG	IV	1.OG	IV	SG	IV

⁵ 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.

⁶ Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

⁷ Hinweis: Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße nach den Rechenvorschriften der DIN 4109 vom Januar 2018 nachzuweisen.

⁸ SG = Staffelgeschoss

Areal 3	Nordostfassade	EG	III	1.OG	III	SG ⁹	III
	Südostfassade	EG	II	1.OG	IV	SG	III
	Südwestfassade	EG	III	1.OG	III	SG	III
	Nordwestfassade	EG	III/IV*	1.OG	IV	SG	III/IV*
Areal 4	Nordostfassade	EG	III	1.OG	III	SG	III
	Südostfassade	EG	II	1.OG	IV	SG	III
	Südwestfassade	EG	III	1.OG	III	SG	IV
	Nordwestfassade	EG	III	1.OG	IV	SG	IV

Bei der Kennzeichnung* gilt an der jeweiligen Fassade in der südlichen Hälfte des Areals der niedrigere und entsprechend in der nördlichen Hälfte der höhere Lärmpegelbereich.

Für alle Schlafräume und Kinderzimmer sind zum Schutz der Nachtruhe schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass in Einzelfall Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts an den Fassaden vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

Aktiver Schallschutz

Lärmschutzwand

Entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Linie für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist über die ganze Länge eine durchgängige Lärmschutzeinrichtung als Wand, mit einer Höhe von mindestens 2,00 m, gemessen ab der Höhe des Geländes, an der östlichen Grundstücksgrenze auf der den Häusern zugewandten Seite, zu errichten.

Die Schallschutzwand hat mindestens eine Schalldämmung (DLR) von 25 dB¹⁰ zu erfüllen.

Abschirmung von Dachterrassen

Dachterrassen sind mit einer umlaufenden schalldichten Brüstung mit mindestens 1,00 m Höhe zu versehen.

⁹ SG = Staffelgeschoss

¹⁰ entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 ‚Lärmschutzvorrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften - Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern‘ vom August 2018

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

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

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.¹¹

Baumpflanzungen

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

A 1 – Gebietsrandeingrünung

Die mit A 1 in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist als lockere Gebietsrandeingrünung auszubilden. Dementsprechend ist die Fläche mit mindestens 5 Sträuchern gemäß Artenliste zu überstellen. Die Sträucher müssen zumindest die Qualitätsmerkmale ‚Höhe 100-125 cm‘, ‚3 x verpflanzt‘ und ‚mit Ballen‘ aufweisen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten.

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 Staffelgeschoss

Sofern oberhalb der planungsrechtlich zugelassenen Vollgeschosse ein weiteres Geschoss errichtet wird, so ist dieses als Staffelgeschoss¹² auszubilden.

Das Staffelgeschoss muss auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite um mindestens 0,25 m und an den seitlichen, nicht angebauten Seiten der Doppelhäuser mindestens 0,75 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurücktreten.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung von Pultdächern darf maximal 15° betragen.

¹¹ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

¹² Hinweis: Für das Staffelgeschoss sind die Vorgaben der Landesbauordnung 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.

2.2 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 der Vorgärten sowie Abgrabungen

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

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

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

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

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

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.

4. Zufahrten und Brandschutz

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

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

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

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

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

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

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

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 maßgeblich.

8. Abstände zu Leitungen

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

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

9. Brauchwasseranlagen

Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.

10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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


Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, April 2019

 1822 03 TF FzB/hf

4 ANHANG I: PFLANZENLISTEN

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

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

Bäume zweiter Ordnung

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

Obstbaum-Hochstämme, Arten und Sorten nach Wahl

Hinweis:

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

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn*
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe

* Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden

5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Beurteilung vom Juli 2018 ist die Realisierung einer Bebauung ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 4 BNatSchG) möglich.

Voraussetzung ist,

- vor dem Abriss und bis zum September eines Jahres vor allem die Müll- und Sperrmüllansammlungen aus den Garagen auf die Freifläche zu ziehen oder händisch in die Entsorgungscontainer zu laden (um eventuell darin versteckten besonders geschützten Kleinsäugetern die Möglichkeit zur Flucht zu geben),
- und dass daran anschließend eine umgehende Baufeldfreimachung erfolgt.

Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass eine spontane Besiedlung von Teilflächen (Gebäude und unbebaute Flächen) in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere bei einer Extensivierung der Pflege der Fläche und einer Strukturanreicherung des Lebensraums durch z.B. Bauschutt- und Schnittguthaufen.

Deshalb sollte

- das Gelände nach der Baufeldfreimachung zeitnah der geplanten Bebauung zugeführt werden.

STADT NIEDER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚SÜDLICH DER OPPENHEIMER STRASSE‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG	2
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
4.1	LAGE UND TOPOGRAFIE.....	3
4.2	DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN	3
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	6
5.5	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	7
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ.....	8
5.7	GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN.....	10
5.8	UMWELT UND NATUR.....	10
6	VERFAHREN UND BETEILIGUNG	12
7	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	13

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 07. Juni 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Südlich der Oppenheimer Straße‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig modifiziert. Die konkreteren Planungsüberlegungen haben dazu geführt, dass im nordöstlichen Bereich eine Vergrößerung vorgenommen wurde sowie ein schmaler Streifen der angrenzenden Verkehrsfläche ebenfalls in das Plangebiet aufgenommen wurde.

Der Bebauungsplan liegt im südlichen Teil der Stadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 15 die Flurstücke 258/6 und 20/2 vollständig sowie das Flurstück 257/131 teilweise und hat eine Fläche von ca. 0,23 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Die hier maßgebliche Fläche diente in jüngerer Vergangenheit als Lagerplatz. Aus städtebaulicher Sicht präsentiert sich der südliche Stadteingang von Nieder-Olm damit wenig attraktiv und untergenutzt. Die Stadt hat daher großes Interesse, Stadtbild und Stadtstruktur an dieser Stelle zu verbessern.

Für diesen Bereich hat ein Investor ein Konzept zur Nachnutzung vorgelegt. Beabsichtigt ist die Realisierung einer leicht verdichteten Wohnbebauung. Vorgesehen sind Doppelhäuser entlang der Straße sowie ein Bereich für Stellplätze und Garagen im Nordosten, um den Stellplatzbedarf unterzubringen.

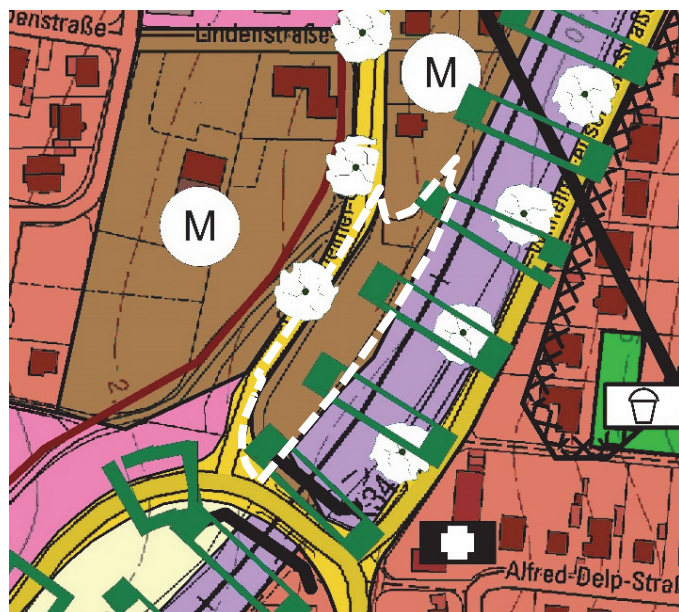
Das Vorhaben trägt in der Wertung durch die Stadt zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnbauland bei. Das von Investorensseite vorgeschlagene Konzept wurde unter Berücksichtigung fachlicher Vorgaben und städtischer Planungsvorstellungen weiterentwickelt. Auf dieser allseits abgestimmten Grundlage soll nun der geplante Wohnungsbau ermöglicht werden.

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

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm stellt für den Bereich des Plangebietes hauptsächlich Mischbauflächen dar. Am westlichen Gebietsrand befindet sich eine Straßenverkehrsfläche.

Der vorliegende Bebauungsplan weist nahezu auf der gesamten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet aus. Ergänzt wird diese Festsetzung durch Bereiche für Stellplätze und Garagen sowie kleinere Grün- und Verkehrsflächen.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, (Stand: 2017)

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

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein, die insbesondere östlich sowie nördlich und weiter westlich von Wohnen geprägt ist.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Nieder-Olm. Das Gelände schließt im Norden und Osten an bestehende Wohnnutzung an. Geteilt wird die Stadt Nieder-Olm und damit die bestehende und geplante Wohnnutzung an dieser Stelle durch die östlich des Geltungsbereichs in Tieflage verlaufenden Bahnlei-se.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang
Quelle: Lanis, http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/ (Stand: September 2018)

4.2 DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN



Bislang wurde das Plangebiet als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge, die zum Verkauf stehen, belegt. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Aktuell wird die Fläche von verschiedenen Handwerkern als Lagerfläche verwendet. Das Gebiet ist praktisch vollständig versiegelt.

Am nordöstlichen Plangebietsrand und darüber hinaus befindet sich eine ehemalige Verloaderampe, die zum Umschlag landwirtschaftlicher Produkte diente.

Der Geltungsbereich wird im Süden und Westen von der Oppenheimer Straße umfasst. Der südliche Teil ist gleichzeitig die Landesstraße L 432. Östlich der Planungsfläche verlaufen Bahngleise, zu denen eine dichte Eingrünung besteht. Auch westlich der Oppenheimer Straße befinden sich Grünstrukturen. Nach Norden hin schließt die bestehende Bebauung unmittelbar an.

Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: Abwasserzweckverband Untere Selz / Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Luftbild (2017), ohne Maßstab

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

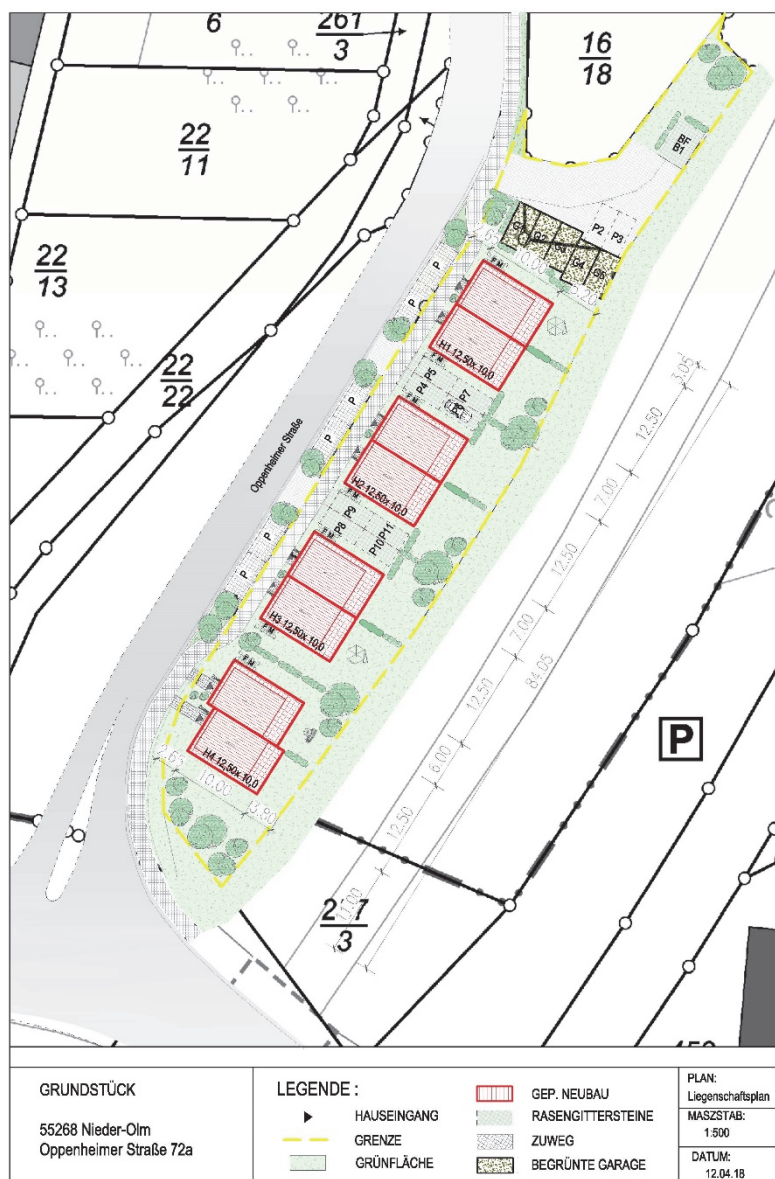
Für den Geltungsbereich plant ein Investor als Nachnutzung auf der heute vollversiegelten Fläche die Errichtung von leicht verdichteter Wohnnutzung. Ausreichende Stellmöglichkeiten für Pkws sollen im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorgehalten werden.

Konkret ist die Errichtung von vier Doppelhäusern geplant. Die Erschließung erfolgt von der westlich verlaufenden Oppenheimer Straße. Von Norden aus gesehen ist für fünf Doppelhaushälften eine unmittelbare Anbindung des Grundstücks an die Straße möglich. Für die drei südlich gelegenen Doppelhaushälften soll auf eine direkte Zufahrtsmöglichkeit verzichtet werden. Hintergrund ist, dass an dieser Stelle bereits der Kreuzungsbereich zur Landesstraße L 432 beginnt. Zufahrten zur Oppenheimer Straße würden eine Gefahrenquelle und Verkehrsbehinderung darstellen. Mit

der Fläche im Norden werden jedoch für diese Grundstücksbesitzer Stellplatzflächen geschaffen, die fußläufig sehr gut erreichbar sind. Hinzu kommt als Angebot ein neu zu errichtender öffentlicher Parkstreifen an der Oppenheimer Straße.

Im Süden soll zur Abschirmung des Kreuzungsbereichs eine Eingrünung erfolgen. Auf den einzelnen privaten Grundstücken ist ebenfalls die Umsetzung kleinerer Grünstrukturen geplant.

Entlang der Oppenheimer Straße erfolgt eine Neuordnung der bestehenden Verkehrsfläche. Hier sollen öffentliche Parkplätze entstehen. Gegliedert werden diese durch entsprechende Baumpflanzungen. Um auch Fußgängern und Radfahrern einen sicheren Weg in die Stadt Nieder-Olm vorzuhalten, wird der Fuß- und Radweg hinter die geplante Parkplatzreihe verlegt.



Lageplan, Quelle: Harald Roth (Investor), Stand: April 2018

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 und gesundheitliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Anlagen für sportliche, 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 nördlich und östlich gelegenen bestehenden Bebauung sollen hier vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten und die ausgeschlossenen Nutzungen größtenteils im Stadtkern verwirklicht werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits attraktive und an diesem Standort verträgliche Bauform des Doppelhauses und sorgen andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten. Flankierend sichern Festsetzungen zur Gestaltung des obersten Geschosses und zur Dachform ein verträgliches Erscheinungsbild.

Grundflächenzahl

Entsprechend der Baunutzungsverordnung soll im Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete, die auch in der vorliegenden innerörtlichen Lage als üblich und verträglich anzusehen ist. Darüber hinaus besteht die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit um 50 %, um die erforderliche und heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen zu schaffen. Mit dieser Festsetzung wird eine übliche Bebauung ermöglicht, die jedoch eine übermäßige Versiegelung verhindert.

Anzahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

Ergänzend greifen die zugehörigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, gemäß denen ein weiteres Geschoss nur als Staffelgeschoss ausgebildet werden darf. Ein solches Staffelgeschoss muss nach Landesbauordnung (LBauO) zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses unterschreiten, sodass kein Vollgeschoss entsteht. Durch den baulich nötigen Versatz wird die sonst durchgängige Fassadenansicht gegliedert und damit keine ungewollt große optisch wirksame Höhe erzeugt. Die Gebäude gewinnen städtebaulich an Attraktivität, so dass ein ansprechendes, hochwertiges Wohnareal entsteht.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird in Anlehnung an die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss und an übliche Bauformen mit 9,75 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird unter Berücksichtigung des Staffelgeschosses als städtebaulich gut vertretbar angesehen.

Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die bestehende Straßenverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt vorgesehen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Konkret wird diese auf Doppelhäuser beschränkt. Hiermit können die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Bauformen errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Bauungskonzept des Investors. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass ein durchgängiges Baufenster angeboten wird, innerhalb dem die Doppelhäuser in einer Linie errichtet werden können.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (inkl. Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den explizit dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit soll im Bereich der Neuplanung eine unstrukturierte Ansiedlung von Stellplätzen und Garagen vermieden werden.

Darüber hinaus können Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Im gesamten Plangebiet wird dies jedoch für den rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschränkt. Auf diese Weise sollen hier weitgehend unbebaute Freibereiche gesichert und überlange Zufahrten über die komplette Tiefe der Baugrundstücke verhindert werden.

Die Fläche für Stellplätze und Garagen im Norden ist zur Deckung des Stellplatzbedarfes erforderlich.

Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Durch eine entsprechende Festsetzung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen mit einer pro Doppelhaushälfte möchte man eine an diesem Standort ungewollte Verdichtung verhindern, die ggf. mit einem höheren Verkehrsaufkommen und insbesondere höherem Stellplatzbedarf einhergehen würde. Die angestrebte hohe Wohnqualität soll 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. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine sinnvolle Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie auf Gestaltungsvorgaben zu den zulässigen Geschossen. Darüber hinaus werden Regelungen zu der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Als Dachform sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird jedoch auf maximal 15° beschränkt. Eine flache Dachlandschaft entspricht dem Typus des Vorhabens und vermeidet wegen der geringen Höhenentwicklung Spannungen mit der Umgebung.

Die für die Dacheindeckung zulässigen Materialien orientieren sich an heute üblichen Eindeckungen mit Ziegeln und matten Verblechungen. Glanzeffekte sowie spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien werden ebenso wie leuchtende, grelle Farben generell ausgeschlossen, um visuelle Störungen zu vermeiden. Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Es wird weiter festgesetzt, dass über die zwei zulässigen Vollgeschosse hinaus ein weiteres zurückgesetztes Geschoss ausgebildet werden darf, dass jedoch kein Vollgeschoss sein darf. Wie bereits unter dem Punkt ‚Anzahl der Vollgeschosse‘ angesprochen, wird damit eine Unterbrechung der Fassadenansicht erreicht. Die näheren Vorgaben zum Zurücktreten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss gliedern die Ansicht vom Straßenraum.

Des Weiteren werden Abgrabungen zwischen Straße und Gebäude dahingehend beschränkt, dass diese lediglich bis auf Straßenniveau zulässig sind, um überhohe Gebäudeansichten zu verhindern.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Oppenheimer Straße, die in nördlicher Richtung zum Stadtkern der Stadt Nieder-Olm führt. Die Lage am südlichen Rand von Nieder-Olm ermöglicht über die Landesstraße L 432 einen schnellen Zugang zur Autobahn A 63 Richtung Kaiserlautern oder Mainz.

Wie bereits dargelegt ist für die drei südlich gelegenen Grundstücke keine unmittelbare Anbindung an die bestehende Verkehrsfläche gewollt. Diese Grundstücke befinden sich bereits in der Nähe des Kreuzungsbereiches zur südlich verlaufenden Landesstraße L 432. Zufahrten zur Oppenheimer Straße könnten an dieser Stelle ungünstig für den Verkehrsablauf sein und zu Gefährdungen führen. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden Garagen und Stellplätze vorgesehen, die insbesondere von diesen Grundstückseigentümern genutzt werden können. Damit verfügen auch diese Grundstücke über fußläufig erreichbare Stellplätze.

Technische Erschließung

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

Gemäß Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Untere Selz (AVUS) ist vorgesehen, das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern. Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Schmutz- und Regenwasser sollen jeweils in den in der Oppenheimer Straße verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Das anfallende Niederschlagswasser soll u.a. als Brauchwasser genutzt werden. Die Zisternen sollen mit einem Überlauf ausgestattet werden.

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

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde, aufgrund der Lage an der ‚Oppenheimer Straße‘ und der östlich gelegenen Bahngleise, eine schalltechnische Untersuchung¹, zur Beurteilung der möglichen Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet, durchgeführt.

Grundlage der schalltechnischen Berechnung des Straßenverkehrslärms ist die Verkehrsmengenkarte des Landesbetriebes Mobilität von 2015.² „Für den westlich des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Oppenheimer Straße liegen keine Verkehrszahlen vor. Hier wird von einer identischen Verkehrsmenge zum südlichen Abschnitt in Richtung Sörrenloch (DTV 2099) ausgegangen.“³ Die Verkehrszahlen wurden auf das aktuelle Prognosejahr 2030 hochgerechnet.

Die Berechnung des Schienenverkehrslärm erfolgt gemäß Schall 03 auf Grundlage der Angaben der DB AG, Ressort Qualität & Technik, Lärmschutz (TUL). Für den hier maßgeblichen Streckenabschnitt wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Fahrbahnart „Schwellen im Schotterbett“
- Scheibenbremsenanteil 100 %
- Zuschlag für Kurvenradius mit 300 bis 500 m, südlich der Straßenquerung⁴

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Deshalb war zu überprüfen, ob die für diese Gebietsart maßgeblichen Schallschutzwerte eingehalten werden oder ob ggf. Maßnahmen erforderlich werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Zunächst wurden auf Basis der oben beschriebenen Grundlagen die aus den Verkehrseinwirkungen resultierenden Beurteilungs- bzw. Fassadenpegel berechnet. Ohne Lärmschutzmaßnahmen werden an der zur Bahn orientierten Fassadenseite die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete und für Mischgebiet überschritten. Zur Straße hin können die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden.⁵

Vor diesem Hintergrund werden vom Gutachter Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Geräuschsituation vorgetragen. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, müssen entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan zwingend festgesetzt werden.

Im Gutachten wurde daraufhin in die Berechnung eine Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze zur Bahn hin eingestellt. Mit einer Wandhöhe von teilweise 4,50 m ist es rechnerisch möglich, durch diese aktive Schallschutzmaßnahme auf allen Geschossen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete einzuhalten.⁶ Der Gutachter schränkt jedoch ein: „Eine

¹ Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "südlich der Oppenheimer Straße", Nieder-Olm, Oberursel, 22.11.2018.

² Ingenieurgesellschaft ...: Schalltechnische Untersuchung ..., S.13.

³ Vgl. Ingenieurgesellschaft ...: Schalltechnische Untersuchung ..., S.13

⁴ Ingenieurgesellschaft ...: Schalltechnische Untersuchung ..., S.14.

⁵ Ingenieurgesellschaft ...: Schalltechnische Untersuchung ..., S.16.

⁶ Ingenieurgesellschaft ...: Schalltechnische Untersuchung ..., S.16.

derart hohe Wand bedeutet insbesondere in dem vorliegend geringen Abstand zu den geplanten Gebäuden eine erhebliche optische und gestalterische Beeinträchtigung.“⁷ Dies ist aus städtebaulicher Sicht für die Grundstücksnutzung wie für die Umgebung zu bestätigen.

Vor diesem Hintergrund wurde vom Gutachter vorgeschlagen, mit der aktiven Schallschutzmaßnahme lediglich die Außenwohnbereiche auf der Ebene der Erdgeschoss so zu schützen, dass die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Hierfür ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände erforderlich. Diese Wandhöhe ist für den vorliegenden Bereich vertretbar.⁸ Zu messen sind die vorgegebenen zwei Meter auf dem Gelände an der östlichen Grundstücksgrenze. Hierbei ist zu beachten, dass die Messung auf der den geplanten Gebäuden zugewandten Seite erfolgt.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Dachterrassen) schlägt der Gutachter jeweils eine umlaufende geschlossene Brüstung von 1,00 m über der Oberkante Dach des Obergeschosses vor. Damit können auch hier die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden.⁹

Um auch einen Schutz der Innenwohnbereiche zu erreichen, werden ergänzend zu den beschriebenen aktiven Schallschutzmaßnahmen passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude selbst erforderlich. In weiteren Berechnungen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Gebäude ermittelt, woraus sich die entsprechenden Lärmpegelbereiche ergeben. Hierdurch können im Innenbereich die maßgeblichen Vorgaben erreicht werden.

Im vorliegenden Schallgutachten wurde eine konkrete Objektplanung für den Bereich des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Aus diesem Grund konnte auch für den Bebauungsplan eine sehr detaillierte Festsetzung zum Schallschutz vorgenommen, die jedoch weiterhin den Vorgaben einer Angebotsplanung entspricht. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche wurden für einzelne Areale im Plan abstrakt festgesetzt. Hierbei wurden geschossweise und fassadenseitige Aussagen getroffen. Prinzipiell ist dabei in jedem Geschoss für jede Fassadenseite ein einheitlicher Lärmpegelbereich vorgesehen. Sofern an einer Fassade zwei unterschiedliche Lärmpegelbereiche ermittelt wurden, wurde bei den Lärmpegelbereichen bis III der höhere angenommen. Bei Lärmpegelbereichen über III wurde die Fassade unterteilt und der im Gutachten ermittelte Lärmpegelbereich für den entsprechenden Teil der Fassade festgesetzt. Dies ist vertretbar, da die Aufwendungen erst oberhalb des genannten Lärmpegelbereichs ins Gewicht fallen.

Darüber hinaus wurden Regelungen zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen getroffen. Es handelt sich hierbei um verpflichtende Maßnahmen, die in Kombination mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen zu betrachten sind und ebenfalls zur Geräuschkürzung beitragen. Die Lüftungseinrichtungen dienen dazu, die Räume ausreichend mit Frischluft zu versorgen, ohne dass es zu einer wesentlichen Lärmbelastung beim Schlafen kommt. Erforderlich sind diese Einrichtungen, sofern nachts eine Außenlärmbelastung von ≥ 50 dB(A) zu verzeichnen ist. Dies trifft nach den vorliegenden Berechnungen auf alle Fassaden zu.

Abschließend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen sowie der Empfehlungen keine wesentlichen schalltechnischen Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind.

⁷ Vgl. Ingenieurgesellschaft ...: Schalltechnische Untersuchung ..., S.17.

⁸ Ingenieurgesellschaft ...: Schalltechnische Untersuchung ..., S.17.

⁹ Ingenieurgesellschaft ...: Schalltechnische Untersuchung ..., S.17.

Das voranstehend aufgezeigte Schallschutzkonzept wird städtebaulich als vertretbar angesehen. Das umfasst die Anwendung von Mischgebietswerten für die Außenwohnbereiche ebenso wie die Heranziehung der 16. BlmschV statt der strengeren Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘. Der vorliegende Standort ist zweifelsfrei vorbelastet, eignet sich aber nach der Lage in der Stadtstruktur ansonsten gut für die Wohnnutzung. Auch sind kleinere zentrumsnahe Grundstücke, auf denen kostengünstig gebaut werden kann, knapp und entsprechend nachgefragt. Mit dem vorgeschlagenen und auch festgesetzten Maßnahmenbündel wird mit darstellbarem Aufwand ein sehr guter Schutz der Innenräume und eine noch gute Qualität der Freibereiche gewährleistet.

5.7 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Durchgrünung des Plangebietes und die Einbindung in die Umgebung.

Nach Osten zur Bahnlinie ist bereits eine bestehende dichte Eingrünung außerhalb des Plangebietes vorhanden. Damit erfolgt auch eine räumliche Trennung zwischen den angrenzenden Gleisen und den Wohnbereichen. Durch diese Abschirmung und die Schallschutzwand auf eigenem Gelände wird die Nutzung der Freiflächen wesentlich attraktiver.

Im Plangebiet selbst möchte der Bebauungsplan mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken eine Durchgrünung erreichen. Dadurch wird auch die Aufenthaltsqualität gefördert.

Die öffentliche und private Grünfläche im Süden soll ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern gemäß den textlichen und zeichnerischen Vorgaben bepflanzt werden. Hierbei steht neben einer Abschirmung der geplanten Wohnbebauung zu den Verkehrsflächen auch die attraktive Gestaltung des südlichen Stadteingangs im Vordergrund.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan, aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen, die Anpflanzung von Bäumen zwischen der geplanten Stellplatzreihe entlang der Oppenheimer Straße vor.

5.8 UMWELT UND NATUR

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

Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanzierung zum derzeitigen Zeitpunkt.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
versiegelte Freiflächen/Gebäude	2.106	2.106
Grünbereiche	149	0
Gesamt	2.255	2.106

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeine Wohngebiete	1.775	1.065 *
private Grünflächen	82	0
öffentliche Grünflächen	64	0
Fuß- und Radweg	154	154
öffentliche Parkflächen	102	102
Straßenverkehrsfläche	78	78
Gesamt	2.255	1.399

* GRZ 0,4 max. Überschreitung 50%

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan keine Neuversiegelung, die über die bestehende Versiegelung hinaus geht. Vielmehr findet eine Entsieglung statt. Damit und durch die Bepflanzungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen und im öffentlichen Raum trägt die Planung zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei. Weitergehende Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung¹⁰ veranlasst, um sicherzustellen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ausreichend berücksichtigt werden.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurde das Gelände dahingehend untersucht, ob die vorhandenen Strukturen Quartiersmöglichkeiten für planungsrelevanter Tierarten anbieten. Die Fläche ist hauptsächlich versiegelt. Untersucht wurden z.B. Rindenrisse, Astausfaltungen, Baumhöhlen. Außerdem wurden die bestehenden Gebäude auf Hinweise wie Kot- und Nahrungsreste hin inspiziert.

Die Funde von Walnussschalen und Kotresten am Gebäude und den Garagen deuten auf eine Nutzung durch Bilche und andere Kleinsäuger hin. Die auf der Fläche vorhandenen Sperrmüllhaufen konnten nicht komplett eingesehen werden, so dass eine aktuelle Nutzung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus wurden in den bestehenden Strukturen, auch grundstücksangrenzend, keine Anzeichen für eine Besiedlung mit Vögeln oder Fledermäusen gefunden.

„Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor dem Abriss und bis zum September vor allem die Müll- und Sperrmüllansammlungen aus den Garagen auf die Freifläche zu ziehen oder händisch in die Entsorgungscontainer zu laden (um eventuell darin versteckten besonders geschützten Kleinsäufern die Möglichkeit zur Flucht zu geben). Sofern daran anschließend eine umgehende Baufeldfreimachung erfolgt, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein.“¹¹

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist demnach unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben eine Umsetzung des Bebauungsplanes möglich, ohne gegen die artenschutzrechtlichen Belange zu verstoßen.

¹⁰ Vgl.: BG Natur Beratungsgesellschaft Natur: Protokoll Artenschutzrechtliche Beurteilung, Nieder-Olm, Oppenheimer Straße 72a Baufeldfreimachung, Bodenheim, 02. Aug. 2018.

¹¹ BG Natur Beratungsgesellschaft Natur: Protokoll Artenschutzrechtliche Beurteilung, ..., S. 2.

Der Gutachter weist jedoch sicherheitshalber darauf hin, dass „eine spontane Besiedlung von Teilflächen (Gebäude und unbebaute Flächen) in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere bei einer Extensivierung der Pflege der Fläche und einer Strukturanreicherung des Lebensraums durch z.B. Bauschutt- und Schnittguthaufen.“¹²

Vor diesem Hintergrund sollte das Gelände nach der Baufeldfreimachung auch zeitnah der geplanten Bebauung zugeführt werden.

Bodenschutz

Zum Aspekt des Bodenschutzes wurde vorsorglich zu potenziellen Verunreinigungen die Historie des Plangebietes nachvollzogen.

Das Grundstück war seit dem 20. Jahrhundert im Besitz der Familie Schuhmacher und wurde bis ca. 1950 als Gartenland genutzt.

Seit den 1960er Jahren befand sich dort das Außenlager der Firma Schuhmacher, die im Ortskern von Nieder-Olm ein Geschäft für Haushalts- und Eisenwaren sowie für Werkzeuge und Kleingeräte betrieben hat. Die Grundstücksfläche ist seither mit einer Betondecke komplett versiegelt.

Aufgrund der Geschäftsaufgabe wurde das Grundstück in den 1990er Jahren an die Firma Dapper Pkw-Anhängerverkauf als Lager- und Ausstellungsfläche verpachtet (ohne Reparatur- oder Werkstattbetrieb). In den Jahren 2015 und 2016 wurde es schließlich als Verkaufsfläche für Pkw-Fahrzeuge genutzt (wiederum ohne Reparatur- oder Werkstattbetrieb).

Bei dem Grundstück handelt es sich von der Historie her um ein unbelastetes Grundstück, das keinen Verdacht für Bodenverunreinigungen aufweist.

6 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wurde daher von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Die Mehrzahl der von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen 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 zum Verfahren erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Hervorzuheben ist lediglich die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, die Anregungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen vorgetragen hat. Da nach Auffassung der Behörde eine abschließende Gefährdungsabschätzung und Bewertung der Fläche nicht möglich ist, gibt die Behörde vor, dass der Eingriff in den Untergrund sowie die Entsiegelung durch einen qualifizierten Sachverständigen zu begleiten ist. Vorgesehen ist daher, dass die Stadt Nieder-Olm als Trägerin der Bauleitplanung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Investor sicherstellt, dass die Maßnahmen durch einen Sachverständigen begleitet werden und bei Erfordernis die Informationen an die Struktur- und Genehmigungsdirektion weiterleitet werden, um zu gewährleisten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen und hergestellt werden.

¹² BG Natur Beratungsgesellschaft Natur: Protokoll Artenschutzrechtliche Beurteilung, ..., S. 2.

Während der förmlichen Beteiligung ging neben den Stellungnahmen der Behörden auch eine Anregung aus der Öffentlichkeit ein. An dieser Stelle wurde unter anderem die Befürchtung einer zu hohen Verdichtung aufgrund der Dachform, der Gebäudehöhe und dem zulässigen Staffelgeschoss geäußert. Dem konnte argumentativ begegnet werden, da die abgestimmte Planung sich den an den vorliegenden Standort einfügt und keine überdimensionierte Bebauung ermöglicht. Auch konnte die Befürchtung, dass sich eine Verschlechterung für Fußgänger ergibt, zurückgewiesen werden. Vielmehr entsteht die Verlagerung des Gehwegs hinter die parallel zur Straße verlaufenden Parkplätze ein attraktiver und sicherer Fußweg.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Baumpflanzungen im Straßenraum

Gemäß Anregung des Landesbetriebes Mobilität Worms wird empfohlen, bei dem südlich festgesetzten Baum, auf eine höher wachsende Bepflanzung der Baumscheibe zu verzichten, um mögliche Sichtbehinderungen zu vermeiden.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, eine Grundwasserhaltung erforderlich werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Bedarf Kindergartenplätze

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

Bestehende Leitungen

Die EWR Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Niederspannungsleitungen und Leitungen der Straßenbeleuchtung befinden. Bei der Niederspannungsleitung handelt es sich um einen Hausanschluss. Die Leitung der Straßenbeleuchtung befindet sich in Randlage der öffentlichen Grünfläche. Damit werden keine Konflikte zwischen den bestehenden Leitungen und der vorliegenden Planung gesehen.

Boden und Baugrund

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass der geologisch nahe Untergrund von quartären Deckschichten gebildet wird. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche

Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Darunter stehen gemäß den geologischen Informationen oberflächennah Mergel und Tonmergel des Tertiär an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiär in hängigem Gelände rutschgefährdet sind; der östliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb einer vermuteten Rutschungszone.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bodenschutz und Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Jul. 2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. Aug. 2005, 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.

Löschwasser

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

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Niederschlagswasser - Nutzung

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

Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt gemäß Radonpotenzialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau¹³ innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem, mit lokal hohem Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) weist bereits darauf hin, dass das geogene Radonpotenzial in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungen berücksichtigt werden soll. Andererseits existieren in Deutschland bislang keine verbindlichen Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungswerte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist nach dem Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

Soweit erhöhte Radonwerte bestehen, werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern. Dazu zählen:

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren, Verzicht auf Aufenthaltsräume im Keller

Die Behandlung des Themas ‚Radon‘ soll angesichts der absehbaren Bebauung durch einen Investor im Rahmen der konkreten Bauvorhaben abgearbeitet werden.

Erzielte Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3- 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Regenerative Energie

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

¹³ Landesamt für Geologie und Bergbau: Radonpotenzialkarte, entnommen im Dezember 2018 unter www.lgb-rlp.de

Versorgungsdruck

Die Wasserversorgung Rheinessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass der künftig zu Verfügung stehende Ruhedruck an der Übergabe (Erdgeschoss) ca. 2,80 bar betragen wird. Durch Verbrauchsabnahme in der angrenzenden Bebauung kann der Druck unterschritten werden. Sollte den Bauwilligen der Druck zu gering sein, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage empfohlen. Die Anlage ist so auszulegen, zu installieren und betreiben, dass die ständige Betriebssicherheit der Wasserversorgung gewährleistet ist und dass weder die öffentliche Wasserversorgung noch andere Kundenanlagen direkt bzw. mittelbar nachteilig beeinflusst werden.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2019

 1822 04 Be FzB/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 07. Juni 2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 21. Juli 2018 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 20. Dezember 2018 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 28. Januar 2019.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 13. Dezember 2018 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Dezember 2018 bis zum 28. Januar 2019 aus.

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 28. März 2019 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. **Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 28. März 2019 als Satzung beschlossen.

8. **Ausfertigung:**

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

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

.....

Stadtbürgermeister

Dienstsigel