

GEMEINDE OBER-OLM

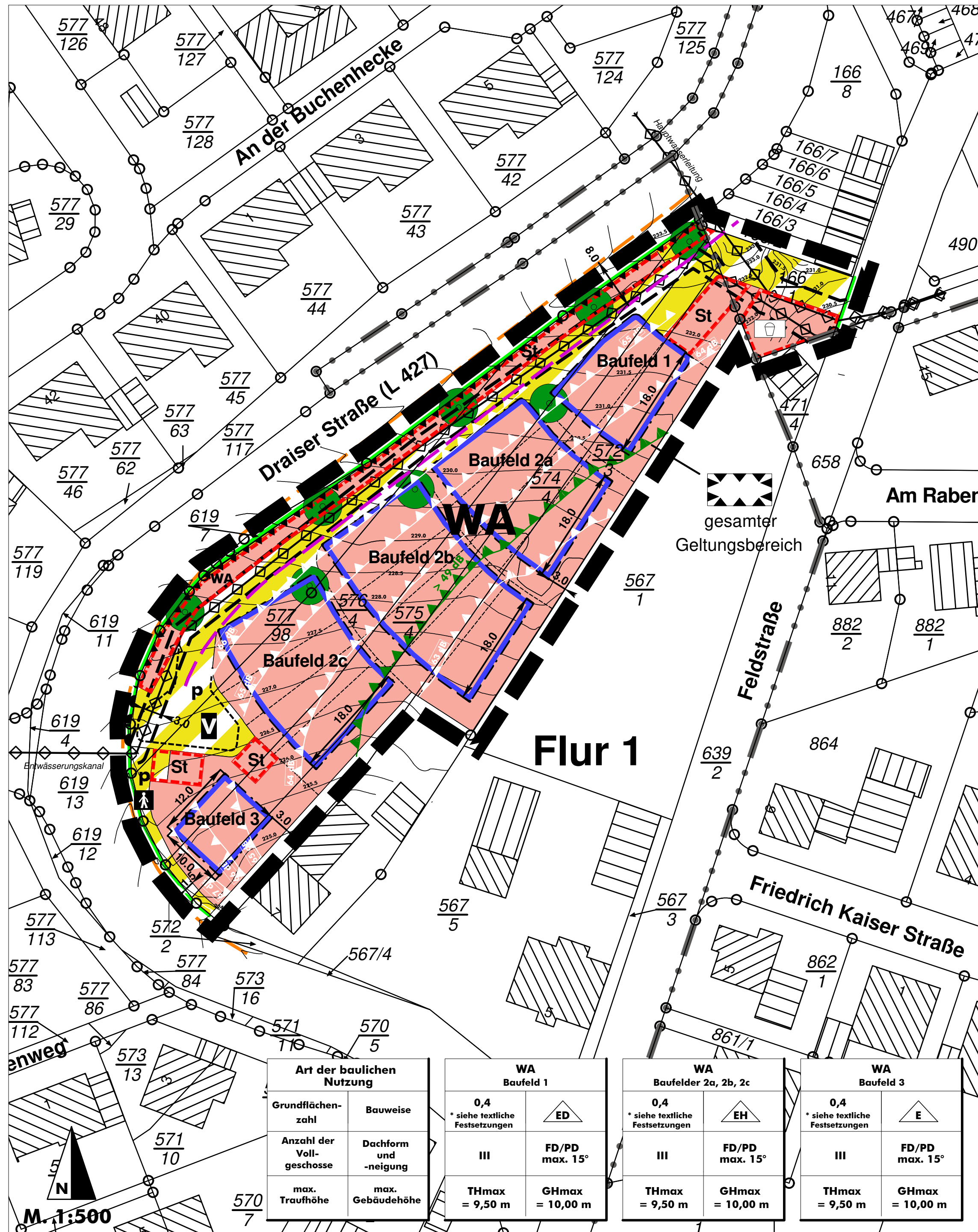
BEBAUUNGSPLAN ‚DRAISER STRASSE‘



Fassung zur Bekanntmachung, Dezember 2023

- Planzeichnung-
- Textfestsetzungen-
- Begründung-

BEBAUUNGSPLAN 'DRAISER STRASSE'



Art der baulichen Nutzung		WA Baufeld 1		WA Baufelder 2a, 2b, 2c		WA Baufeld 3	
Grundflächenzahl	Bauweise	0,4 * siehe textliche Festsetzungen	ED	0,4 * siehe textliche Festsetzungen	EH	0,4 * siehe textliche Festsetzungen	E
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform und -neigung	III	FD/PD max. 15°	III	FD/PD max. 15°	III	FD/PD max. 15°
max. Traufhöhe	max. Gebäudehöhe	THmax = 9,50 m	GHmax = 10,00 m	THmax = 9,50 m	GHmax = 10,00 m	THmax = 9,50 m	GHmax = 10,00 m

LEGENDE

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)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
 THmax = 9,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
 GHmax = 10,00 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)

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

E nur Einzelhäuser
 ED Einzelhäuser und Doppelhäuser
 EH Einzelhäuser und Hausgruppen
 Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Eintrag der Zweckbestimmung
 St Stellplätze
 Spielplatz

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

P private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 Zweckbestimmung: Fußweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung

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

Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzungen)

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

Areal mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (gesamter Geltungsbereich) (siehe textliche Festsetzungen)
 Festgesetzte maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 in 1 dB(A)-Schritten zur Ermittlung der resultierenden Schalldämmmaße (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
 > 49 dB Bereich mit ergänzenden Schallschutzmaßnahmen, hier schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen für Schlafräume (siehe textliche Festsetzungen)
 Sichtschanzanlage (siehe textliche Festsetzungen)

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

Anpflanzung Baum

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Vermaßung in Meter (Beispiel)

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

FD/PD zulässige Dachformen: Flachdach, Pultdach

max. 15° zulässige Dachneigung in Grad als Höchstmaß

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone abgestimmt gemäß § 22 Abs. 2 LStrG

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Flurstück und Gebäude gemäß Kataster
 geplante Straßenraumaufteilung
 maßgeblicher äußerer Rand der befestigten Fahrbahn der L427
 vorhandene Geländehöhe gemäß Vermessung in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (Beispiel)
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

GEMEINDE OBER-OLM

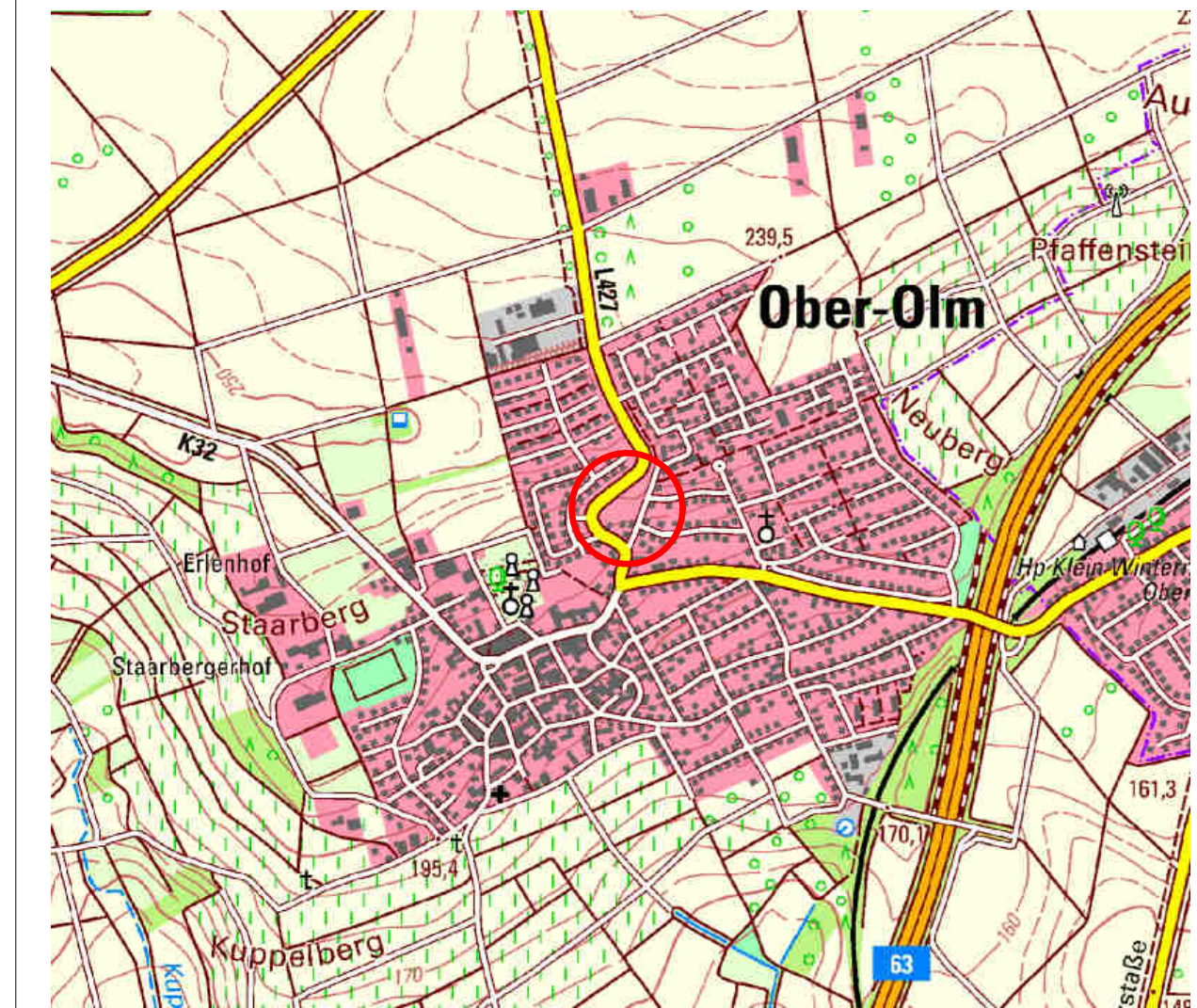
Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausfertigt. Ober-Olm, den

Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

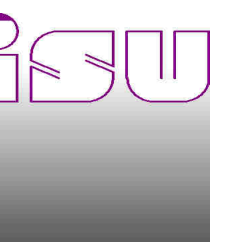
BEBAUUNGSPLAN 'DRAISER STRASSE' GEMEINDE OBER-OLM



- Phase Fassung zur Bekanntmachung
- Stand Dezember 2023
- Maßstab 1:500
- Plangröße 700 x 420 mm
- Projektnummer 22-17-11
- Bearbeiter G. Beckermann, F. Mayer

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 0631-310 90 592
 mail@isu-kl.de Internet 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

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

Die Begründung ist beigelegt.

GEMEINDE OBER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚DRAISER STRASSE‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Ober-Olm, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
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	4
1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	4
1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	4
1.6 VERKEHRSFLÄCHEN	4
1.7 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN	4
1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	5
1.9 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN	5
1.10 TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM UND WÄRME	5
1.11 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 TECHNISCHEM VORKEHRUNGEN	6
1.12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	8
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	9
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	9
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	12
5 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN	15

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (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. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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 Gebäudehöhe (GH_{max}).

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe ist

- die vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN),
- gemessen an der Nordostfassade des Gebäudes in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Höhenlinien zu ermitteln.

Sofern ein Gebäude in sich höhengestaffelt, d. h. gegliedert in Gebäudeteile mit unterschiedlichen Höhen errichtet wird, ist der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe in der Mitte der Nordostfassade des jeweiligen Gebäudeteils zu messen.

Bestimmungen zur Traufhöhe (TH_{max})

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der Nordostfassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

Die zulässige Traufhöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

Bestimmungen zur Gebäudehöhe (GH_{max})

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der Nordostfassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Firsts bzw. des Gebäudes an der höchsten Stelle
Bei Dachformen ohne Trauflinie ist die Traufhöhe das begrenzende Maß.

Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.¹

Gemeinsame Vorschriften

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile² ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 1,5 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sind und diese mindestens 1 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.

1.2.2 Grundflächenzahl

Für das gesamte WA wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Sofern Doppelhäuser/Hausgruppen auf realgeteilten Grundstücken errichtet werden, ist

- für das jeweils östliche Haus in den Baufeldern 1, 2a, 2b und 2c sowie für das Einzelhaus im Baufeld 3 eine Grundflächenzahl von 0,35 zulässig,
- für alle anderen Häuser in den Baufeldern 1, 2a, 2b und 2c eine Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

¹ Hinweis: Ergänzend sind hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Punkt 2.1.1 auf Seite 9 zu beachten.

² Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen.

1.2.3 Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone begrenzt. Oberhalb der zulässigen zurückgesetzten Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.^{3 4}

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Stellplätze (St) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig, können aber auch außerhalb zugelassen werden. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Unterirdische Räume, z. B. für Technik, sind im gesamten Plangebiet, einschließlich der privaten Straßenverkehrsfläche, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zulässig.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal einer Wohnung festgesetzt (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen).

Sofern in einem Wohngebäude (Einzelhaus) die Wohneinheiten nebeneinander angeordnet werden, beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Baufeld 1 bis zu zwei pro Wohngebäude, in den Baufeldern 2a und 2c bis zu vier pro Wohngebäude und im Baufeld 2b bis zu fünf pro Wohngebäude.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der in der Planzeichnung eingetragene Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gilt im Bereich der geplanten Wendeanlage nicht für Service- und Rettungsfahrzeuge.

1.7 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

³ Hinweis: Es sind auch keine Geschosse zulässig, die kein Vollgeschoss darstellen.

⁴ Hinweis: Ergänzend sind hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Punkt 2.1.1 auf Seite 8 zu beachten.

1.8 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. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Poren-pflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

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

1.9 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung wird ein Leitungsrecht mit beidseitig 1,50 m um den Entwässerungskanal bzw. mit beidseitig 3,00 m um die Hauptwasserleitung zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers ausgewiesen.⁵

1.10 TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM UND WÄRME

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

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

Zu Anlagen der Solarenergienutzung zählen:

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

⁵

Hinweis: An Stellen, wo sich die Leitungsrechte der beiden Leitungen überlappen, sind diese zusammengefasst dargestellt, um eine Übersichtlichkeit der Planzeichnung zu gewährleisten.

1.11 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)

1.11.1 Schutz gegen Außenlärm – Maßgebliche Außenlärmpegel

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume⁶ mindestens entsprechend den Anforderungen der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 ‚Schallschutz im Hochbau‘⁷, hier in der Fassung von Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die hierzu maßgeblichen Außenlärmpegel sind den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Von den Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.⁸ Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.11.2 Schutz gegen Außenlärm – Nachtschutz

Im gesamten Geltungsbereich sind die schutzbedürftigen Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, z. B. Schlaf- und Kinderzimmer, an Fassaden mit Beurteilungspegeln >49 dB(A) nachts mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten. Der maßgebliche Bereich für diese Festsetzung liegt westlich der 49 dB-Linie, die in die Planzeichnung eingetragen ist.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen 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 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

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

⁷ Hinweis: Die genannte DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

⁸ 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.

1.11.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sind nur in Bereichen zulässig, in denen die maßgeblichen Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten werden.

Sofern in Bereichen mit maßgeblichen Beurteilungspegel von > 62 dB(A) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) vorgesehen werden sollen, ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass dort Beurteilungspegel ≤ 62 dB(A) erreicht werden. Sofern die betroffene Wohneinheit über einen weiteren Außenwohnbereich mit einem maßgeblichen Beurteilungspegel von < 62 dB(A) verfügt, sind an dem Außenwohnbereich mit einem maßgeblichen Beurteilungspegel > 62 dB(A) keine Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

Die hierfür maßgeblichen Beurteilungspegel ergeben sich aus der folgenden Darstellung:



1.11.4 Blendschutz

Entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Linie mit der Bezeichnung ‚Sichtschutzanlage‘ ist ein Sichtschutz, der als Blendschutz für die angrenzende Landesstraße L 427 dient, mit einer Höhe von 1,0 m über der Höhe der Oberkante der L 427 an der eingetragenen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

1.12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.12.1 Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 5 m abgewichen werden. Dabei ist, gemessen von der Stammmitte des Baumes, ein Mindestabstand von 1,50 m zu dem eingetragenen Entwässerungskanal bzw. von 3,0 m zu der eingetragenen Hauptwasserleitung einzuhalten.

1.12.2 Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist je vier Stellplätze ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die auf Stellplatzanlagen eingetragenen Bäume zur Anpflanzung dürfen mit der o. g. Bestimmung verrechnet werden.

1.12.3 Begrünung des Blendschutzes

Der festgesetzte Blendschutz⁹ ist mit heimischen und standortgerechten Kletterpflanzen flächendeckend zu begrünen. Bei nicht selbst klimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Alternativ ist auch die Begrünung mit einer durchgehenden Hecke zulässig.

1.12.4 Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen¹⁰

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

Je angefangenen 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind dazu mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung und fünf Sträucher zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

1.12.5 Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad 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, transparente Dachteile sowie als Dachterrassen genutzte Dachflächen.¹¹

⁹ Auf die Vorschrift zur Errichtung eines Blendschutzes unter Punkt 1.11.4 wird verwiesen.

¹⁰ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

¹¹ Hinweis: Die Nutzung einer Dachfläche als Dachterrasse ist nur zulässig, sofern die Umsetzung einer Absturzsicherung innerhalb der maximal zulässigen Trauf- bzw. Gebäudehöhe möglich ist.

Die Begrünungsverpflichtung gilt auch für Dachflächen bis 5° Neigung unter Anlagen zur Solarenergienutzung.

1.12.6 Allgemeine Bestimmungen

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

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

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 Fassadenhöhen

Die südwestliche Fassadenansicht der Gebäude darf eine maximale Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.

Die Fassadenansicht ist

- das senkrecht auf der Wand der Südwestfassade in der Mitte gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des hergestellten Geländes
- bis zum oberen Bezugspunkt = Gebäudehöhe (Höhe der Oberkante des Firsts bzw. des Gebäudes an der höchsten Stelle).

2.1.2 Gestaltung des dritten Vollgeschosses

Im gesamten Plangebiet ist das dritte Vollgeschoss als ein zurückgesetztes Geschoss auszubilden. Das zurückgesetzte Geschoss muss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 2,50 m zurücktreten.

2.1.3 Fassadenfarben

Für die Gebäudeaußenwände sind helle warme Erdfarben in einem gelblichen, rötlichen oder bräunlichen Spektrum¹² zu verwenden.

Das obere zurückgesetzte Geschoss ist heller gelblich bis ockerfarben abzusetzen.

2.1.4 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Angabe der Dachneigung erfolgt in Grad alter Teilung.

2.1.5 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.

2.1.6 Anlagen zur Solarenergienutzung

Aufgeständerte Anlagen zur Solarenergienutzung¹³ auf der Dachfläche sind nur bei Dächern bis 5° Neigung zulässig. Die Verpflichtung der Dachbegrünung gemäß Punkt 1.12.5 besteht 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 sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.¹⁴

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

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

¹² z. B. ähnlich wie RAL 1013 ‚perlweiß‘ oder RAL 1015 ‚hellelfenbein‘

¹³ Auf die Vorschriften zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung unter Punkt 1.10 wird verwiesen.

¹⁴ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

2.2.2 Müllbehälter

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

2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch zulässige Bebauung entstehende Niveauunterschiede können bis zu einer Höhe von 1,50 m durch Stützmauern ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind Niveauunterschiede grundsätzlich abzuböschten.

Stützmauern dürfen einen horizontalen Abstand zueinander von 3 m nicht unterschreiten.

2.2.4 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken und lebende Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung, z.B. Gitterzäune, sind zulässig, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Abstand zu klassifizierten Straßen

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG (Landesstraßengesetz) dürfen Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 22 Abs. 2 LStrG wurde dieser Abstand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Worms auf 8 m reduziert.

Die Lage der Bauverbotszone ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

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

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

2. Denkmalschutz

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

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März.1978 (GVBl.,1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Mainz.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3. Schutz von Mutterboden

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

Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

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

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

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

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

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 302) vom 02. August 2005), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

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

8. 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, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.

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

9. Abstände zu Leitungen

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

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-

M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

11. Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWW- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

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.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2023

 2217 03 TF FzB/be, my

5 ANHANG: 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. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen einen Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei 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
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraaster	Wild-Birne
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Pyramideneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Erecta‘	Dichtkronige Winterlinde
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadtlinde

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

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 auftreibenden Wurzeln, etc.

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Campsis radicans	Trompetenblume
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein

Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Parthenocissus quinquefolia	Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Knöterich (<i>stark wüchsig</i>)
Vitis spec.	Weinrebe in Arten und Sorten
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolia	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

Als Pflanzqualitäten sind für alle Kletterpflanzen 2-mal verpflanzt 60/100 cm, mit Topfbällen oder Ballen zu verwenden.

GEMEINDE OBER-OLM

BEBAUUNGSPLAN ‚DRAISER STRASSE‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
6	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	5
	6.1 GRUNDSÄTZLICHES.....	5
	6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR.....	6
	6.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	8
	6.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
	6.5 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	10
	6.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG.....	13
	6.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	13
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	18
8	VERFAHREN.....	19
9	HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....	19

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am 08. Jun. 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Draiser Straße‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,42 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Der Bebauungsplan dient der Schaffung einer neuen Wohnbebauung auf einem derzeit unbebauten Areal in der Gemeinde Ober-Olm. Ein Investor beabsichtigt, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie eine erschließende Straßenverkehrsfläche zu entwickeln. Das Vorhaben trägt damit zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnraum bei.

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

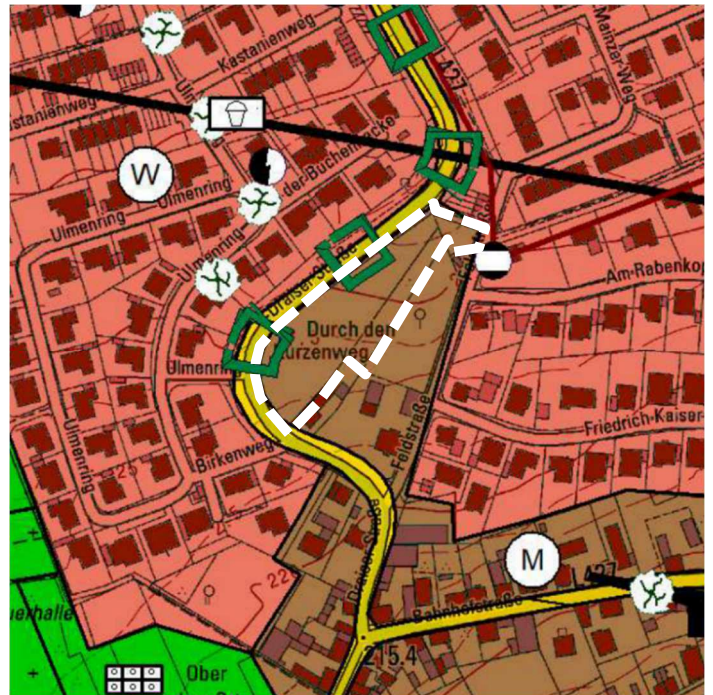
3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

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

Der vorliegende Bebauungsplan weist für die gesamte Fläche ein Allgemeines Wohngebiet aus.

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.

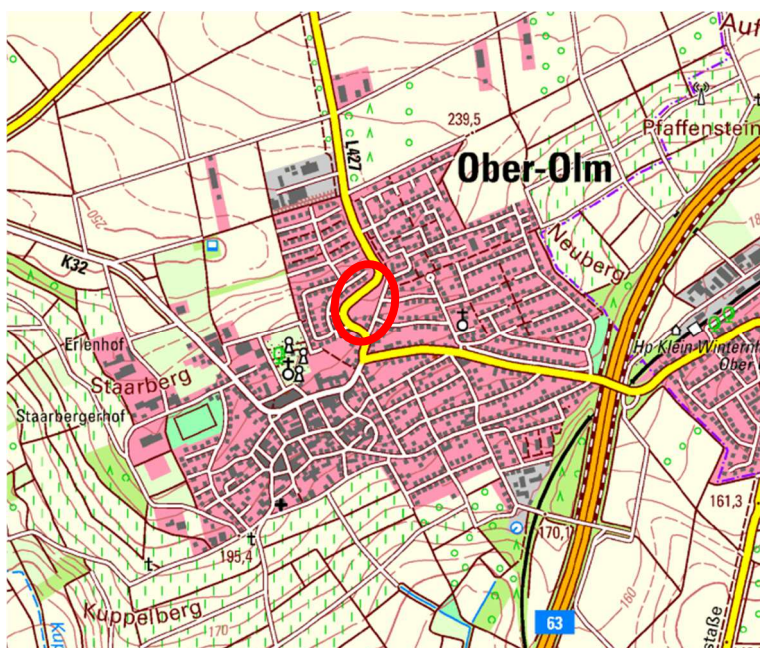
Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein, die im Wesentlichen von Wohnen geprägt ist.



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

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topografie



Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 427 („Draiser Straße“) in der Gemeinde Ober-Olm. Es ist von Wohnbebauung umgeben, in östlicher Richtung schließt sich eine Freifläche sowie ein bestehendes Wohngebäude mit Garten an.

Das Gelände fällt stark von Norden nach Süden und außerdem leicht von Westen nach Osten ab.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang, Quelle: Lanis Rheinland-Pfalz (Stand: September 2022)

Derzeitige Nutzung

Bei dem Areal handelt es sich um eine derzeit unbebaute Wiesenfläche. Sie ist mit Einzelbäumen und Gebüsch bestanden.

Östlich angrenzend ist eine Freifläche mit Baumbeständen sowie unmittelbar südöstlich ein Wohngebäude mit privatem Garten gelegen. Nördlich des Gebietes befindet sich ein kleinerer Garagenkomplex. Südlich und westlich schließt Wohnbebauung an, die jedoch durch die Draiser Straße (L 427) vom Plangebiet getrennt ist.

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



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Naturräumliche Wertigkeit

Im Rahmen eines durchgeführten Artenschutzgutachtens¹ wurde die folgende Biotoptypenübersicht erstellt, die einen guten Überblick über die naturräumliche Situation im Plangebiet bietet:



Biotoptypen im Bereich des Untersuchungsgebiets aus einer eigenen Kartierung. [eigene Karte, Karte unmaßstäblich, Kartengrundlage Luftbild DOP 40 und Liegenschaftskataster ©GeoBasis-DE / VermGeoRP <2022>, dl- de/by- 2- 0, www.lvermgeo.rlp.de].²

Die wiesenartigen Grünflächen können als höherwüchsige Grasflächen (HM6)³ angesprochen werden. Sie sind extensiv genutzt bzw. gepflegt und werden nur gelegentlich gemäht. Hier sind keine besonders geschützten Pflanzenarten oder Biotoptypen vorhanden.

Der Baumbestand im Gebiet besteht aus Eschen, Apfel- und Walnussbäumen. Die Einzelbäume haben teilweise einen Stammumfang von > 50 cm.

¹ Beratungsgesellschaft Natur – Dr. Monika Melcher, Dipl.-Biol. J. Taichert: Artenschutzgutachten Ober-Olm ‚Wohnen an der Draiser Straße‘, Nackenheim, November 2022.

² Vgl. Beratungsgesellschaft Natur ... Artenschutzgutachten, Abbildung 2, S. 8.

³ Biotopkartierung Rheinland-Pfalz – Übersicht Biotoptypen (Außenbereich).

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan ‚Draiser Straße‘ gehen von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie möglichst eine Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen.

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

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 GRUNDSÄTZLICHES

Ein Investor plant die Umsetzung einer wohnbaulichen Nutzung auf dem in Frage stehenden Gelände an der Draiser Straße. Vorgesehen ist die Errichtung von einem Mix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, die aufgrund des bewegten Geländes in einer Höhenstaffelung gebaut werden sollen. Die Erschließung soll über eine private Verkehrsfläche erfolgen, welche zwischen den geplanten Gebäudestrukturen und der Draiser Straße verlaufen und im Südwesten des Gebiets in einer Wendeanlage münden soll. Die Zufahrt zum Plangebiet ist im Nordosten über die Feldstraße vorgesehen; eine Zufahrt für die Anwohner von der Draiser Straße aus soll nicht entstehen. Stellplatzmöglichkeiten für die Neuplanung werden in Zuordnung zu den jeweiligen Häusern oberirdisch geschaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grundlage der mit der Gemeinde Ober-Olm abgestimmten Investorenplanung erstellt, sodass er einen starken Projektbezug aufweist. Da darüber hinaus auch weitere städtebauliche Entwicklungen innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens möglich sind, handelt es sich im vorliegenden Fall um einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert. Die folgende Abbildung zeigt die abgestimmte Investorenplanung.



Lageplan ohne Maßstab, Quelle: Infra Architekten Mainz (Stand: August 2023)

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gleiches gilt für alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO bis auf die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Gebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können und sollen bei entsprechendem Bedarf größtenteils im Ortskern sowie entlang der innerörtlichen Hauptstraßen realisiert 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 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 Gemeinde abgestimmten Investorenplanung.

Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits eine an diesem Standort verträgliche Bauform und sorgen andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten.

Grundflächenzahl

Da die spätere Eigentümerstruktur erst im Zuge der Bauausführung entschieden wird und diesbezügliche Unwegsamkeiten bei der Baugenehmigung vermieden werden sollen, müssen für den vorliegenden Bebauungsplan zwei Optionen ermöglicht werden: eine Entwicklung des Gebiets in Form einer Wohnungseigentümergeinschaft sowie eine Realisierung klassischer Doppel- und Reihenhäuser auf realgeteilten Grundstücken. Folglich müssen verschiedene Grundflächen zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen und damit auch unterschiedliche Regelungen zur GRZ getroffen werden.

Für den Fall der Wohnungseigentümergeinschaft kann als Berechnungsgrundlage das gesamte Allgemeine Wohngebiet herangezogen werden. Die Festsetzung der GRZ folgt hierbei dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Dies entspricht einer üblichen und verträglichen Verdichtung für Wohngebiete in einer innerörtlichen Lage.

Für den Fall der Realteilung hingegen müssen differenziertere Festsetzungen zur Grundflächenzahl getroffen werden. Dies ist für die Bauform der Reihenhäuser durchaus üblich und ergibt sich daraus, dass insbesondere die Mittelhäuser in der Regel rechnerisch eine intensivere Bebauung aufweisen. Hier kann in der Praxis eine Grundflächenzahl von 0,4 häufig nicht eingehalten werden kann. Daher ist es nötig, für diese Häuser eine GRZ von 0,5 festzusetzen, damit die Gebäude mit ausreichenden wohnungsbezogenen Freiräumen, wie Balkonen und Terrassen, ausgestattet werden können.⁴ Um mit diesem Anwendungsfall keine Mehrversiegelung zu erlauben, wird im Gegenzug für die östlichen Endhausgrundstücke und das Einzelhaus die GRZ auf 0,35 reduziert.

Darüber hinaus gilt in beiden Fällen die regulär erlaubte Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die sich aus den Festsetzungen zur GRZ ergebende Gesamtversiegelung würde im Fall einer Wohnungseigentümergeinschaft ca. 2.824 m² betragen, im Fall einer Realteilung würde sich eine um ca. 20 m² höhere Versiegelungsmöglichkeit ergeben (vgl. hierzu auch die Berechnung im Kapitel 6.7, dort ‚Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft‘). Als Berechnungsgrundlage wurden für den Fall der Realteilung die im Plan eingetragenen vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen herangezogen, welche sich aus der geplanten Bebauung und örtlichen Verhältnissen ergeben und kaum anders möglich sind. Sie stellen daher einen realistischen Ansatz für das Gebiet dar. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen können später entweder als Abgrenzung der realgeteilten Grundstücke herangezogen werden oder als Grenzen des Sondereigentums bei einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und

⁴ Zur Klarstellung der maßgeblichen Grundstücksfläche sind alle geplanten Stellplätze der Häuser mit WA – Allgemeines Wohngebiet hinterlegt.

der Vermeidung von Spannungen innerhalb des Plangebietes und mit den umgebenden Nutzungen festgelegt.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei (III) begrenzt, wobei das dritte Vollgeschoss gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als ein zurückgesetztes Geschoss auszubilden ist. Diese Gliederung trägt dazu bei, dass die Gebäude weniger hoch wirken. Durch den Versatz wird die sonst durchgängige Fassadenansicht gebrochen und damit keine ungewollt große Höhe erzeugt. Die Gebäude gewinnen dadurch städtebaulich an Attraktivität, sodass ein ansprechendes, hochwertiges Wohngebiet entsteht.

Gemäß der Anzahl der Vollgeschosse und vom Investor vorgesehenen Baukörper wird eine maximale Traufhöhe von 9,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Beide Werte beziehen sich auf die vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull, wobei der untere Höhenbezugspunkt für jedes Gebäude individuell aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien zu ermitteln ist. Für den Fall, dass ein Gebäude in sich höhengestaffelt errichtet und somit in unterschiedliche Gebäudeteile mit unterschiedlichen Erdgeschossfußbodenhöhen gegliedert wird, ist eine weitergehende Regelung vorgesehen. Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe stellt dann die Mitte der Nordostfassade des jeweiligen Gebäudeteils dar. Dieser Fall tritt z. B. dann ein, wenn die geplanten Reihenhauszeilen nicht in Form von Hausgruppen mit einzelnen Häusern, sondern jeweils als Einzelhäuser mit höhenversetzten Gebäudeteilen errichtet werden.

Da das Gelände im Plangebiet geneigt ist, sollen überhöhte Fassadenansichten zur Talseite, die städtebauliche Spannungen auslösen könnten, vorsorglich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird ergänzend zu den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen eine flankierende bauordnungsrechtliche Bestimmung getroffen, die die Fassadenansicht der Südwestfassade in der Höhe begrenzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der Absicht, am Standort ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, in welchem keine stark verdichteten Bauformen vorkommen sollen. Dementsprechend wird die zulässige Bauweise auf Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Baukonzept des Investors. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen durchgehende Baufenster angeboten werden, die ausreichend Spielraum für die Platzierung der vom Investor vorgesehenen Baukörper bieten.

6.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Seitens des Investors ist es vorgesehen, die notwendigen Stellplätze für die Gebäude oberirdisch im Plangebiet unterzubringen. Der Bebauungsplan folgt dieser Planung durch Festsetzung der entsprechenden Bereiche als Flächen für Stellplätze. Die Baufenster wurden darüber hinaus zu der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche hin bewusst großzügig dimensioniert, sodass nur geringe Bereiche verbleiben, auf denen Stellplätze nicht unmittelbar zulässig sind. Hier besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, diese genehmigen zu lassen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Nebenanlage mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ festgesetzt, welche den Kindern der Bewohner aller Gebäude im vorliegenden Geltungsbereich dienen soll. Darüber hinaus ist vertraglich gesichert, dass dieser Spielplatz auch der Öffentlichkeit zugänglich sein muss.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet, einschließlich der privaten Straßenverkehrsfläche, unterirdische Räume, z. B. für Technik, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zulässig. So soll die Umsetzung der heutigen Anforderungen an Heiztechnik ermöglicht werden.

Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Durch eine entsprechende Festsetzung zu der Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen auf eine Wohnung pro Wohngebäude (im Fall der Umsetzung von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen) möchte man eine an diesem Standort ungewollte Verdichtung verhindern, die ggf. mit einem höheren Verkehrsaufkommen und insbesondere höherem Stellplatzbedarf einhergehen würde. Die angestrebte Wohnqualität soll gesichert werden.

Darüber hinaus gibt es eine Sonderregelung für den Fall, dass in den Baufeldern 1, 2a, 2b und 2c jeweils nur ein Wohngebäude mit nebeneinander angeordneten Wohneinheiten errichtet wird, was letztlich auch dem dort vorgesehenen Doppel- bzw. Reihenhauscharakter entsprechen würde. Für diesen Fall wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude differenziert nach Baufenstern festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung ist ein Bereich eingetragen, in welchem keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Für Service- und Rettungsfahrzeuge gilt diese Festsetzung im Bereich des geplanten Wendehammers nicht. Dort soll die Zufahrt für solche Fahrzeuge jederzeit möglich sein (vgl. hierzu auch Kapitel 6.5 zur äußeren Erschließung).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang des im Gebiet vorhandenen Entwässerungskanals sowie der vorhandenen Hauptwasserleitung werden Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt, welche die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung zur Unterhaltung der Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen umfasst.

Solarpflicht

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

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

Blendschutz

Durch die parallele Führung der internen Erschließungsstraße zur Draiser Straße (L 427) können Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer auf der L 427 durch eventuelle Blendwirkung nicht

ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung entsprechender Beeinträchtigungen wird im Bereich der freien Strecke der Landesstraße (in der Planzeichnung durch die Bauverbotszone gekennzeichnet) eine Sichtschutzanlage von 1,0 m Höhe festgesetzt.

Durch eine zugehörige Anpflanzungsvorschrift wird vorgegeben, dass die Sichtschutzanlage mit Kletterpflanzen oder einer Hecke zu begrünen ist, sodass diese sich optisch möglichst verträglich in ihre Umgebung einfügt und darüber hinaus zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets beiträgt.

6.4 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 gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zur Gestaltung des obersten Vollgeschosses, zu Dachform und –neigung, zu Fassadenfarben sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Als Dachformen sind nur Pult- und Flachdächer zulässig, da sie einerseits den heute zeitgemäßen Bauformen entsprechen und andererseits den Planungsabsichten des Investors gerecht werden. Das dritte Vollgeschoss jeden Gebäudes ist als zurückgesetztes Vollgeschoss auszubilden, um überhöhten Fassadenansichten entgegenzuwirken. Darüber hinaus wird zu diesem Zweck die Fassadenansicht der Südwestfassade durch eine entsprechende bauordnungsrechtliche Regelung in ihrer Höhe begrenzt.

Die Vorgaben zu Fassadenfarben werden in Anlehnung an die gewachsene Ortslage gewählt, um sicherzustellen, dass sich die neuen Baukörper verträglich in ihre Umgebung einordnen. Darüber hinaus wird mit der farblich helleren Absetzung des oberen zurückgesetzten Geschosses eine optische Gliederung der Fassade erreicht, welche die Gebäude weniger hoch wirken lässt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu begrünen. Der Ausschluss von Steingärten ist hauptsächlich aus Gründen des Klimaschutzes vorgesehen. Des Weiteren wird der Umgang mit dem vorzufindenden bewegten Gelände über Vorgaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Einfriedungen geregelt. Damit wird einerseits der Entstehung zu großer Niveauunterschiede entgegengewirkt und andererseits die Abgrenzung der Grundstücke zueinander vorgegeben.

6.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Draiser Straße (L 427), welche das Plangebiet im Süden und Westen tangiert, führt in nördliche Richtung nach Mainz-Lerchenberg und in südliche Richtung in den Ortskern von Ober-Olm. Über sie ist die Gemeinde außerdem an das benachbarte Klein-Winternheim und schließlich an die Autobahn A 63 nach Kaiserslautern und Mainz angebunden.

Das Plangebiet ist über die Feldstraße im Nordosten erreichbar; eine Zufahrt für Pkw von der Draiser Straße auf die Erschließungsstraße des Gebiets ist nicht vorgesehen. Jedoch besteht für

Müllfahrzeuge die Möglichkeit, die Erschließungsstraße des Gebiets im Bereich der Wendeanlage von Süden kommend zu befahren oder von Norden kommend nach Notwendigkeit zu verlassen. Damit soll ermöglicht werden, dass Müllfahrzeuge das Gebiet in einem Zug durchfahren können. Eine Nutzung dieser Zu- und Ausfahrt ist darüber hinaus auch für Rettungsfahrzeuge sinnvoll. Regulär wird die Durchfahrt mithilfe abschließbarer Poller versperrt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist als verkehrsberuhigte Privatstraße vorgesehen, die im Südwesten des Plangebiets in einer Wendeanlage (zum Wenden mit Fahrzeugen bis 9 Meter Länge) endet. Diese Erschließungsstraße ist an allen Stellen mindestens 3,55 m breit und weist aufgrund ihrer geraden Linienführung gute Sichtbeziehungen auf. Für den Begegnungsfall zweier Fahrzeuge sind Ausweichflächen vorgesehen. Soweit Hauseinheiten entstehen, die nicht direkt an der erschließenden Straße gelegen sind, sollte die Erreichbarkeit durch eine Grunddienstbarkeit sowie öffentlich-rechtlich durch eine Baulast gesichert werden.

Die notwendigen Stellplätze werden vollständig oberirdisch im Plangebiet angeordnet.

Zur Herstellung einer Verbindung zwischen der geplanten Privatstraße und dem südöstlich des Plangebiets endenden Bürgersteig entlang der Draiser Straße, wird ein privater Fußweg im Bebauungsplan festgesetzt. Da entlang der Landesstraße – außerhalb des Bebauungsplangebiets – bereits ein Grünstreifen mit einer ungefähren Breite von einem Meter vorhanden ist, wird auf eine zusätzliche Begrünung des Fußwegs im Plangebiet verzichtet. Der bestehende Grünstreifen dient somit als Barriere zur Landesstraße und soll einem Überqueren der Fahrbahn an dieser Stelle vorbeugen.

Die Benutzbarkeit der verkehrsberuhigten Privatstraße und des privaten Fußwegs für die Öffentlichkeit wird durch eine Grunddienstbarkeit sichergestellt.

Verkehrstechnische Prüfung

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Beurteilung⁵ wurde die Funktionalität der geplanten Verkehrsanlagen und der Entsorgung sowie die verkehrliche Mehrbelastung der Feldstraße untersucht.

Geprüft wurden zunächst Fahrbahn und Stellplätze, die E-Ladeinfrastruktur, die Zufahrt über eine Rampe im Nordosten, die Entsorgung, Angriffswege für Rettungskräfte, die Begrünung entlang der Straße sowie die geplante Sichtschutzwand.

Das Gutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass die Funktionalität der für das Gebiet erarbeiteten Konzeption gegeben ist und formuliert darüber hinaus Empfehlungen, welche Aspekte im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen sind. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Themen, die bei der Bauausführung beachtet werden müssen und daher keine Relevanz für den Bebauungsplan haben. Einzig der Empfehlung, bei der Auswahl der Bäume die beengten Verhältnisse entlang der Erschließungsstraße zu berücksichtigen, wird bereits im Bebauungsplan Rechnung getragen.⁶

Des Weiteren wurde untersucht, welche Auswirkungen der durch die Bewohner der Neubauten generierte Verkehr auf die östlich angrenzende Feldstraße hat und ob dort möglicherweise Park-

⁵ IBE GmbH + Co. KG: Verkehrstechnische Beurteilung, Wohnbebauung Draiser Straße in Ober-Olm, Darmstadt, 28. Apr. 2023.

⁶ vgl. IBE GmbH + Co. KG: Verkehrstechnische Beurteilung, ... S. 2 ff.

druck entsteht. Hierzu wurden Daten einer Verkehrszählung⁷ in der Feldstraße ausgewertet und das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die neuen Wohneinheiten ermittelt. Im Ergebnis kam das Gutachten zu der Einschätzung, dass die Feldstraße in ihrem jetzigen Ausbaucharakter das erhöhte Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen kann. Darüber hinaus wird keine Erhöhung des Parkdrucks in der Umgebung des Plangebietes und auch keine nennenswerte Belastung des angrenzenden verkehrsberuhigten Bereichs (Mainzer Weg) erwartet.⁸

Technische Erschließung

Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung⁹ im Plangebiet erstellt. Untersucht wurden die verschiedenen Abflussbildungsparameter und Bodenarten im Gebiet sowie der externe Zufluss. Für die Entwässerung des Gebiets ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers über Rigolen ohne Versickerungseigenschaften¹⁰ und die gedrosselte Einleitung in den Kanal vorgesehen.

Ausweislich einer eingeholten Stellungnahme zur Versickerungseignung des Bodens¹¹ liegt im Plangebiet ein Wechsel von stauenden und mäßig durchlässigen Bodenschichten vor. Bei jahreszeitlich auf den stauenden Schichten anstehendem Schichten-/Grundwasser wären Versickerungsanlagen auf dem Grundstück wirkungslos. Darüber hinaus wird eine Versickerung in Hanggebieten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 nicht empfohlen, da so die Gefahr von Hangrutschungen erhöht wird. Die Stellungnahme kommt zu dem Fazit, dass aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse und der Hanglage des Grundstücks von einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück abgeraten wird.

Dieser Empfehlung wird mit der gewählten Entwässerungskonzeption Folge geleistet. Eine Abstimmung mit der zuständigen Oberen Wasserbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz diesbezüglich hat stattgefunden. Mit Schreiben vom 17. Aug. 2023 wurde die Zustimmung zur Entwässerungskonzeption gegeben.

Es ist darüber hinaus auch anzumerken, dass gemäß Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz für das Plangebiet keine besondere Gefährdung bei Starkregenereignissen besteht.

Versorgung mit weiteren Medien

Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung der Neubauten vorhanden sind und ein An-

⁷ vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung im bauleitplanerischen Verfahren ‚Draiser Straße‘ in Ober-Olm, Boppard-Buchholz, 09. Mai 2023.

⁸ vgl. IBE GmbH + Co. KG: Verkehrstechnische Beurteilung, ... S. 5 f.

⁹ Landschaftsarchitekt Harald Heims: RAUSIKKO-Bericht, Projekt Wohnanlage Draiser Str. Ober-Olm, Mainz, März 2023.

¹⁰ Hinweis: Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers soll eine Retentionsbox zum Einsatz kommen, die in derselben Art wie eine Rigole eingesetzt wird, jedoch nicht wasserdurchlässig ist und damit keine Versickerung ermöglicht.

¹¹ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Gutachten (1.Ergänzung) – Versickerung von Niederschlagswasser, Wohnbebauung Draiser Straße 55270 Ober-Olm, August 2023.

schluss daran möglich ist. Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

6.6 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die innere Durchgrünung des Gebietes sowie die Einbindung in die Umgebung.

In der vorliegenden Planung werden Bäume entlang der Draiser Straße und der inneren Erschließungsstraße zur Anpflanzung festgesetzt, sodass eine räumliche und optische Abschirmung des Gebietes von der Landesstraße erreicht wird.

Zur Begrünung der privaten Grundstücke werden rahmensetzende Vorgaben formuliert. Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen und der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche soll eine durchgehende Durchgrünung des Wohngebietes erreicht werden.

Die Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern und deren verpflichtende Ausstattung mit Solaranlagen dient sowohl der ökologischen Aufwertung – z. B. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung.

Weiterhin ist eine Begrünung der Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen vorgesehen. Mit der Wasserdurchlässigkeit wird negativen Auswirkungen auf den Boden entgegengewirkt. Die Baumpflanzungen haben einen positiven Effekt auf das Kleinklima, insbesondere wirken sie der Aufheizung der Stellplatzflächen entgegen.

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

6.7 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung¹² veranlasst, um zu prüfen, ob durch die neue Wohnbebauung ggf. eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange hervorgerufen werden kann.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein können. Untersuchungen vorab sowie eine Begehung des Plangebiets im Oktober 2022 ergaben, dass die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien für die Planung relevant sind und daher Berücksichtigung finden müssen.¹³

Zunächst wurde als Grundlage für die Artenschutzrechtliche Prüfung der Baumbestand kartiert und auf quartierbietende Strukturen untersucht. Es wurden keine Höhlen und Altnester gefunden,

¹² Beratungsgesellschaft Natur – Dr. Monika Melcher, Dipl.-Biol. J. Tauchert: Artenschutzgutachten Ober-Olm ‚Wohnen an der Draiser Straße‘, Nackenheim, November 2022.

¹³ Vgl. Beratungsgesellschaft Natur ... Artenschutzgutachten, S. 5f.

die Stämme einiger Bäume waren jedoch nur eingeschränkt einsehbar. Vor der Fällung sind erneut alle Bäume auf Tierbesatz zu untersuchen.¹⁴

Außerdem wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und beschrieben. Auswirkungen ergeben sich insbesondere durch die Überbauung bislang unversiegelter Fläche, die Entfernung von Gehölzen und Veränderung des Oberflächenwasserabflusses sowie die notwendigen Bauarbeiten.¹⁵

Im Anschluss wurde die eigentliche Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche sich in zwei Phasen gliedert. Zuerst erfolgte eine Relevanzprüfung, in der die Arten herausgefiltert werden (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch den Bebauungsplan mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Diese Arten müssen nicht weiter untersucht werden. Für die restlichen Arten erfolgt anschließend eine vertiefende Artenschutzrechtliche Prüfung.¹⁶

Aktuell sind Nachweise von 156 streng geschützten Tierarten sowie europäischen Vogelarten bekannt, die im Plangebiet vorhanden sein können. Nach der Relevanzprüfung verbleiben sieben Säugetierarten und 59 Vogelarten, die bei der nachfolgenden Artenschutzverträglichkeitsprüfung berücksichtigt werden mussten. Aufgrund ähnlicher Habitatansprüche und Betroffenheiten wurden diese Tierarten in Gruppen geprüft.¹⁷

Damit Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen der örtlichen Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere vermieden oder verhindert werden können, werden die folgenden projektbezogenen Maßnahmen vorgeschlagen.¹⁸

Vermeidungsmaßnahmen

- **V1: Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB)**
Wesentliche Bestandteile der Arbeit der UBB sind u. a. Abstimmungen zu allen umweltrelevanten Maßnahmen, die fachliche Begleitung des Baugeschehens und die Dokumentation der Umsetzung.
- **V2: Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen**
Die Durchführung von Baumfällungen sowie Rodungen von Gehölzen ist nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig; Abweichungen sind nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen möglich.
- **V3: Kontrolle der Bäume auf Baumbrüter und Fledermäuse**
Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von baumbrütenden Vögeln und Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Werden solche vorgefunden, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.
- **V4: Bauzeitenregelung**
Bauarbeiten sind bevorzugt außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

¹⁴ Vgl. Beratungsgesellschaft Natur ... Artenschutzgutachten, S. 9f.

¹⁵ Vgl. Beratungsgesellschaft Natur ... Artenschutzgutachten, S. 14ff.

¹⁶ Vgl. Beratungsgesellschaft Natur ... Artenschutzgutachten, S. 17ff.

¹⁷ Vgl. Beratungsgesellschaft Natur ... Artenschutzgutachten, S. 18ff.

¹⁸ Vgl. Beratungsgesellschaft Natur ... Artenschutzgutachten, S. 33ff.

Minderungsmaßnahmen

- **M1: Minimierung Vogelschlag**
Bei der geplanten Verwendung größerer Glaselemente sind geeignete Maßnahmen, wie bspw. die Verwendung bestimmter gegen Vogelschlag gesicherter Gläser, zu ergreifen.
- **M2: Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte Entomofauna**
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Ersatzmaßnahmen

- **E1: Montage von Nisthilfen/Ersatzquartieren im Zuge von Baumfällungen**
Falls an zu fällenden Bäumen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten vorgefunden werden, müssen an neu zu pflanzenden Bäumen auf dem Grundstück oder in der Umgebung des Plangebietes neue Nisthilfen für baumbrütende Vogelarten montiert werden (bis spätestens Ende Februar).

Darüber hinaus werden Hinweise an die Baufirmen zur Anbringung von Nist- und Quartierhilfen, zur Dachbegrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebietes gegeben.

Abschließend kommt das Gutachten zu dem Fazit, dass „die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG [...] unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und bei Durchführung dieser projektbezogenen Maßnahmen voraussichtlich nicht einschlägig [werden].“¹⁹ Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Geomagnetische Untersuchung

Im Rahmen einer geomagnetischen Untersuchung²⁰ wurden am 01. Feb. 2023 geophysikalische Messungen im Plangebiet zur Ermittlung archäologisch relevanter Strukturen durchgeführt.

Bei der untersuchten Messfläche handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche. Da sich zum Zeitpunkt der Geländearbeiten entlang der nordwestlichen Grenze hoher Bewuchs befand, konnte nicht die gesamte angefragte Messfläche von 4.000 m² vermessen werden, sondern insgesamt nur eine Fläche von 3.842,50 m².

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass auf der Messfläche aufgrund der innerörtlichen Lage Störsignale durch Infrastrukturbawerke oder metallische Objekte bzw. Schrott zu erkennen sind. Es wurden zwei schwach ausgeprägte Strukturen bestimmt, die möglicherweise archäologischen Ursprungs sind.²¹

Zur Klärung des weiteren Umgangs mit den ermittelten Befunden wurde die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz, hinzugezogen. Die Abstimmung ergab, dass die vorgefundenen Anomalien alle rezenten Ursprungs und daher nicht archäologisch relevant zu sein scheinen. Die GDKE erteilte die Freigabe für das Bauvorhaben und wies auf die Meldepflicht bei evtl. zutage tretenden archäologischen Funden hin.

¹⁹ Vgl. Beratungsgesellschaft Natur ... Artenschutzgutachten, S. 38.

²⁰ TRICON Geophysik und Systemtechnik GmbH: Ober-Olm, Neubaugebiet Draiser Straße, geomagnetische Untersuchung, Körborn, Februar 2023.

²¹ TRICON Geophysik und Systemtechnik GmbH ... geomagnetische Untersuchung, S. 6f.

Baugrund und Bodenbelastungen

Im Zuge der Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens²² wurden Sondierungen sowie bodenmechanische Labor- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus werden der Baugrundaufbau und die Grundwasserverhältnisse beschrieben. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Bebaubarkeit und Bauwerksgründung sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen, haben auf Ebene der Bebauungsplanung jedoch keine Relevanz.

Gemäß Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz ist das Plangebiet nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Ein Vorhandensein bislang nicht bekannter und daher nicht erfasster Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die abfalltechnische Bodenuntersuchung des Baugrund- und Gründungsgutachtens hatte erhöhte Werte zum Stoff Arsen festgestellt und diese als geogene Hintergrundbelastung, also natürlichen Ursprungs eingeordnet. Diese Bewertung wird von der Fachbehörde, der SGD Süd, Regionalstelle Mainz für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz nicht geteilt. Sie regt deshalb mit Blick auf die vorgesehene Wohnnutzung an, dass alle Flächen, die nicht versiegelt werden, mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hergestellt werden. Dem wird von der Gemeinde gefolgt und eine entsprechende Verpflichtung in den parallelen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung²³ zur Beurteilung des Verkehrslärms in Bezug auf das Plangebiet durchgeführt. Untersucht wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms der nahegelegenen Straßen L 427 („Draiser Straße“) und „Feldstraße“. Zu diesem Zwecke wurden zwei Verkehrszählungen am 29. Nov. 2022 und 07. Dez. 2022 durchgeführt.

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 sicherstellen. Grundlage für die Berechnungen waren die in Zählungen ermittelten Verkehrsdaten.

Die Berechnungen kamen zu dem Ergebnis, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als auch die Grenzwerte der 16 BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) in weiten Teilen des Plangebietes überschritten werden.²⁴

Zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher die Festsetzung aktiver, passiver und/oder planerischer Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude und deren Außenwohnbereiche erforderlich.

²² Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Baugrunduntersuchungen und gründungstechnische Beratung, Wohnbebauung Draiser Straße 55270 Ober-Olm, Juli 2023.

²³ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung im bauleitplanerischen Verfahren „Draiser Straße“ in Ober-Olm, Boppard-Buchholz, 09. Mai 2023.

²⁴ Vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung..., S. 19.

Maßgeblich für die Schallschutzanforderungen ist der Außenlärmpegel, zu dessen Ermittlung der ungünstigste Fall bei freier Schallausbreitung angenommen wird. Die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.²⁵ Aus ihnen ergeben sich die erforderlichen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, welche im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109 nachzuweisen sind.

Für den Nachtschutz der Gebäude ist der Vorsorgewert der 16. BImSchV von 49 dB(A) relevant, welcher entsprechend in der Planzeichnung eingetragen ist. In Bereichen, in denen dieser Wert überschritten wird, sind Schlafräume mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.²⁶

Neben dem Schutz vor Lärm in Innenräumen stellt auch der Lärm an den Außenwohnbereichen, Terrassen, Balkonen etc., eine wesentliche Thematik dar. Für die Außenwohnbereiche besteht gegenüber dem Verkehrslärm ebenfalls ein Schutzziel. Solche Flächen werden in der Regel nur im Tagzeitraum genutzt, so dass hier auch nur die entsprechenden Tageswerte hinsichtlich des Lärmschutzes herangezogen werden. Aufgrund der innerörtlichen, verkehrlich vorbelasteten Lage des Plangebietes, das darüber hinaus mit der Schaffung von Wohnraum dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt, wird es als verträglich angesehen, einen Schwellenwert von 62 dB(A) für die Außenwohnbereiche zugrunde zu legen. In einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen heißt es diesbezüglich: *„Eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen ist nach der Rechtsprechung nur gewährleistet, wenn diese keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der einen Wert von 62 dB(A) tags überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“*²⁷

Sofern dieser Schwellenwert von 62 dB(A) tags überschritten wird, sind Außenwohnbereiche zunächst unzulässig, außer es werden entsprechende bauliche Maßnahmen vorgesehen, die sicherstellen, dass an den Terrassen oder Balkonen die genannten Grenzwerte eingehalten werden. Als Maßnahmen kommen hier Verglasung, auch Wintergärten, und Brüstungen mit bestimmten Schalldämmmaßen in Frage. Dies wäre im Einzelfall im Rahmen der Umsetzung zu prüfen und entsprechend zu realisieren. Sofern eine Wohneinheit über einen weiteren Außenwohnbereich in einem Bereich unterhalb des Schwellenwerts verfügt, stellt der Bebauungsplan klar, dass Schallschutzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich sind.

Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft

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

²⁵ Hinweis: Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind nicht im gesamten Geltungsbereich, sondern nur in den relevanten Bereichen in der Planzeichnung dargestellt.

²⁶ Vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR: Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung..., S. 24.

²⁷ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 01. Apr. 2020 – 10 D 2/18.NE – (juris, Rn. 72ff.).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
versiegelte Freiflächen/Gebäude	0	0
unversiegelte Freiflächen	4.076	0
Gesamt	4.076	0

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeines Wohngebiet	3.131	1.879
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	945	945
Gesamt	4.076	2.824

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

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, verursacht der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung von 2.824 m². Es handelt sich hierbei um eine erstmalige Versiegelung zuvor un bebauter Freiflächen. Im Falle der Realteilung anstelle von Eigentümergemeinschaften ergibt sich durch die differenzierte Festsetzung der GRZ rechnerisch eine um rund 20 m² höhere Versiegelungsmöglichkeit.

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

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

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

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Abstand zu klassifizierten Straßen

Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) ‚Bauverbot an öffentlichen Straßen‘ dürfen Hochbauten oder bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an die Landesstraße angeschlossen werden sollen – mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aus-siedlungen – in einer Entfernung bis 20 m an Landesstraßen nicht errichtet werden.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde dieser Abstand auf Grundlage des § 22 Abs. 2 LStrG mit Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Worms auf 8 m reduziert, sodass die vom Investor geplanten Gebäude näher an die L 427 heranrücken dürfen. Die Baugrenze für die südliche Bebauung wurde daher an diesem Abstand orientiert. Die genaue Lage der Bauver-botszone ist der Planzeichnung zu entnehmen.

8 VERFAHREN

Verfahren und Abwägung

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

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

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

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

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange konnte in der Regel durch redaktionelle oder punktuelle inhaltliche Ergänzungen der Planung entsprochen werden. So wurde u.a. eine Wasserleitung in der Planzeichnung ergänzt und klarstellend verschiedene Formulierungen sowie die Nummerierung der Baufelder angepasst. Ergänzend wurden Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Hinweise zur Realisierung in den Bebauungsplan aufgenommen. Punktuell wurde der parallele städtebauliche Vertrag um Detailregelungen erweitert.

Von der Öffentlichkeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die insb. den Verkehr und die Parksituation, das Ortsbild, die Gebäudehöhe und Bebauungsdichte sowie Freiraum und Grünstruktur thematisierten. Den angesprochenen Kritikpunkten wurde durch umfangreiche Planänderungen entsprochen: U.a. wurde die Gebäudehöhe reduziert und die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl verringert, die geplante Verkehrsfläche wurde um die Zweckbestimmung ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ ergänzt sowie eine verpflichtende Begrünung des vorgesehenen Blendschutzes festgesetzt; im Süden des Plangebiets wurde ein privater Fußweg ergänzt, um eine mögliche Nutzung als Schulweg besser und sicherer zu gestalten. Darüber hinaus wurden zahlreiche kleinere Ergänzungen und Anpassungen an den Festsetzungen vorgenommen.

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

9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Radonprognose

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Krite-

rien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 21. Sep. 2022, ist in Rheinland keine Ausweisung von Radonschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

Damit gilt für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“²⁸

Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

Für Anlagen > 200 kW Wärmeentzugsleistung ist gem. dem aktuellen Leitfaden zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zuständige Genehmigungsbehörde.

Grundwasserschutz

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen (z. B. bei der Errichtung von Tiefgaragen) eine bauzeitliche Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung (Zutagefördern, Zutageleiten von Grundwasser etc.) erforderlich ist, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren notwendig. Der entsprechende Antrag ist rechtzeitig vorab bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen, eine Vorabstimmung wird empfohlen.

Grundwassernutzung

Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. 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.

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.

Niederschlagswassernutzung

Bei der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung 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

²⁸ <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 21. Sep. 2022

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 Planungen informiert werden. Des Weiteren besteht gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (hier: Gesundheitsamt Mainz).

Geologische Untersuchungen

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei 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.

Verkehrssicherheit

Der Landesbetrieb Mobilität Worms weist darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf und insbesondere verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern) in Straßennähe nicht erlaubt sind.

Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden.

Des Weiteren dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.

Ver- und Entsorgung – Umsetzung

Die Erschließungsplanung soll frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß Vorgabe der Leitungsträger sind für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die genaue Lage von Versorgungsleitungen ist ggf. durch Handschachtungen festzustellen.

Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

Löschwasser

Gemäß Aussage der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH kann bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. 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.

Bäume und Leitungen

Es wird empfohlen, bei Baumpflanzungen in der Nähe von Wasserleitungen eine Wurzelsperre zur Wasserleitung einzubauen.

Oberflächenwasser

Um von Gehwegen abfließendes, unbelastetes Oberflächenwasser den Pflanzflächen zuzuführen, sollten geeignete bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Sicherung der Erschließung

Soweit je nach Form der Eigentumsbildung Hauseinheiten entstehen, die nicht direkt an der erschließenden Straße gelegen sind, sollte die Erreichbarkeit durch eine Grunddienstbarkeit sowie öffentlich-rechtlich durch eine Baulast gesichert werden.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2023

 2217 04 Be FzB/be, my

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat in seiner Sitzung am 08. Jun. 2022 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 30. Jun. 2022 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 09. Jun. 2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 10. Jul. 2023.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 01. Jun. 2023 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 09. Jun. 2023 bis zum 10. Jul. 2023 aus.

6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11. Okt. 2023 geprüft.

7. **2. Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 16. Okt. 2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 06. Nov. 2023.

8. **Bekanntmachung der 2. Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 19. Okt. 2023 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

9. 2. Auslegung des Planentwurfes:

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23. Okt. 2023 bis zum 06. Nov. 2023 erneut aus.

10. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06. Dez. 2023 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

11. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 31. Jan. 2024 als Satzung beschlossen.

12. Ausfertigung:

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

13. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel