

STADT NIEDER-OLM

**BEBAUUNGSPLAN  
,WEINBERG V, 1. ÄNDERUNG VOM 08.04.2021'**



**Fassung zur Bekanntmachung, Oktober 2021**

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



## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S.3908).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

**Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus**

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

**Die Begründung ist beigelegt.**

**STADT NIEDER-OLM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**‚WEINBERG V, 1. ÄNDERUNG VOM 08.04.2021‘**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**Ausfertigung:**

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

Nieder-Olm, den .....

.....  
Stadtbürgermeister

.....  
Dienstsiegel

**Formale Einordnung:**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine ersetzende Änderung. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung ersetzen für den Geltungsbereich die bisherigen Bestimmungen des Ursprungsplanes vollständig.

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>3</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	5
1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....	6
1.5 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN .....	6
1.6 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN.....	6
1.7 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN .....	6
1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN .....	8
1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND .....	9
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>10</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	10
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	11
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b> .....	<b>13</b>
<b>4 ANHANG I: PFLANZENLISTE</b> .....	<b>16</b>
<b>5 ANHANG II: ERGÄNZENDE PFLANZVORSCHLÄGE</b> .....	<b>17</b>
<b>6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>18</b>
6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH .....	18
6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	19

# **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)**

## **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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

**WA** = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

**Allgemein zulässig sind:**

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

**Nicht zulässig sind:**

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

Die Geschossfläche für freiberufliche Nutzungen gemäß § 13 BauNVO ist auf maximal 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Grundstück begrenzt.<sup>1</sup>

## **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

### **1.2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen<sup>2</sup>**

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist

- die Höhenlage<sup>3</sup> der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Die hier formulierte Flächengröße ist lediglich eine Obergrenze, die nicht überschritten werden darf. Ein unmittelbarer Genehmigungsanspruch auf diesen Umfang besteht nicht. Für die zulässige Größe sind die Verhältnisse auf dem jeweiligen Grundstück zugrunde zu legen. Daraus kann sich eine geringere zulässige Geschossfläche für die freiberufliche Nutzung ergeben.

<sup>2</sup> Hinweis: Parallel sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Traufhöhe von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln (2.1.2 Dachlandschaft, auf Seite 9) zu beachten.

<sup>3</sup> Hinweis: Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

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

### **Bestimmungen zur Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade<sup>4</sup> gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird für Grundstücke je nach Lage zur Erschließungsstraße unterschiedlich festgesetzt. Die Einordnung in die nachfolgenden Gruppen erfolgt gemäß der Eintragung in der Planzeichnung.

- ➔ für **Grundstücke in talseitiger Lage** zur Erschließungsstraße  
(Planeintrag im Baufenster **-t-**):  $TH_{max} = 4,50 \text{ m}^5$   
dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Westen abfallen;
- ➔ für **Grundstücke in bergseitiger Lage** zur Erschließungsstraße  
(Planeintrag im Baufenster **-b-**):  $TH_{max} = 5,50 \text{ m}$   
dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Osten ansteigen;
- ➔ für **Grundstücke in seitlicher Lage** zur Erschließungsstraße  
(Planeintrag im Baufenster **-s-**)  $TH_{max} = 5,00 \text{ m}$   
dies sind Grundstücke bei denen keine Erschließungsstraße eindeutig tiefer- oder höherliegend angrenzt;
- ➔ für **Grundstücke in abweichender Lage**  
(Planeintrag im Baufenster **-a-**)  $TH_{max} = 5,50 \text{ m}$   
dies sind Grundstücke bei denen durch abweichende Lage die Erschließungsstraße nicht als Bezugshöhe herangezogen werden kann;  
In diesen Fällen ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe zu messen in der Mitte der Westfassade über dem natürlichen Gelände; dieses ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien.

### **Bestimmungen zur Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts oder des Gebäudes an der höchsten Stelle.

In Zuordnung zu den zulässigen Traufhöhen sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig:

---

<sup>4</sup> Hinweis: siehe die voranstehende Definition der Bezugspunkte: Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

<sup>5</sup> Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu zulässigen Fassadenhöhen auf den Gebäuderückseiten unter Nr. 2.2.4 auf Seite 11 sind parallel zu beachten.

- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,50 m: GH<sub>max</sub>= 10,00 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: GH<sub>max</sub> = 9,50 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m: GH<sub>max</sub> = 9,00 m

Die voranstehenden Obergrenzen der zulässigen Gebäudehöhen gelten bei Pultdächern nur, wenn diese versetzt angeordnet sind - Definition siehe unten<sup>6</sup>.

Für alle übrigen Pultdächer, insbesondere solche, die nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, gelten folgende maximale Gebäudehöhen:<sup>7</sup>

- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,50 m: 7,50 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: 7,00 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50m: 6,50 m

#### **Weitergehende Regelungen**

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2,0 m die Gebäudehöhe überschreiten.

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

### **1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

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

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

Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze und Garagen jedoch nur vor der rückwärtigen<sup>8</sup> Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

An Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Fußweg‘ dürfen Garagen mit den Seiten- und Rückwänden bis auf maximal 1,00 m und mit der Frontseite bis auf maximal 5,00 m heranreichen.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Versetzte Pultdächer im Sinne der obigen Vorschrift werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegen gesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

<sup>7</sup> Hinweis: Eine Ausrichtung der Gebäude mit einseitigem Pultdach ist nicht vorgegeben.

<sup>8</sup> Hinweis: Die rückwärtige Baugrenze ist die der maßgebenden erschließenden Straße abgewandte Baugrenze.

<sup>9</sup> Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind parallel zu beachten.

#### **1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei Wohnungen festgesetzt.

#### **1.5 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

#### **1.6 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

##### **GFL – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes**

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) ausgewiesen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung des festgesetzten Bereiches, sowie die Unterhaltung der vorhandenen Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen.

##### **GF – Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des privaten Grundstückseigentümers**

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des westlich angrenzenden Grundstückseigentümers ausgewiesen.

Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Begehung und die Befahrung des festgesetzten Bereiches. Dem Recht entgegenstehende baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

##### **Aktiver Schallschutz**

In der in Planzeichnung eingetragenen Fläche ‚Lärmschutzanlage‘ ist eine durchgängige Schallabschirmung zur westlich gelegenen Straße ‚Weinbergring‘ als Wall oder Wall/Wandkombination zu errichten.

Die Höhe der wirksamen Beugungskante (BK) = Oberkante der Schallabschirmung ist per Planeinschrieb festgelegt. Sie bemisst sich über der nächstgelegenen Fahrbahnoberkante der Straße ‚Weinbergring‘.

Im Bereich, der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, kann ausnahmsweise eine Öffnung oder ein Durchgang in der Lärmschutzwand zugelassen werden, wenn durch geeig-

nete Maßnahmen ein relevanter Schalleintrag (Pegelerhöhung bis max. 1 dB(A)) ins Plangebiet verhindert werden kann.

**Passiver Schallschutz**

Die Einzelvorhaben müssen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ vom November 1989<sup>10</sup>, Kapitel 5 ‚Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen‘ für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können,<sup>11</sup> für die angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.<sup>12</sup>

Zur Regelung des passiven Schallschutzes werden gemäß Planeinschrieb zwei Bereiche festgelegt (siehe Planzeichnung). Für diese Bereiche werden ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

**Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109**

**Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109**

Für die Bereiche westlich der in der Planzeichnung eingetragenen **45 dB(A) Isophone** sind in den zum Schlafen genutzten Räumen, deren Fenster nach Süden, Westen oder Norden ausgerichtet sind, schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen. Die Lüftungen haben den Anforderungen der DIN 4109 Kapitel 5 zu entsprechen.

<sup>10</sup> Die genannte DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ vom November 1989 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

<sup>11</sup> Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

<sup>12</sup> Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort. Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

**(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile – Auszug**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"  dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1</sup> und ähnliches
			erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2	50	45
7	VII	> 80	2	2	50

<sup>1</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### *Empfehlung*

Über die voranstehenden Festsetzungen hinaus wird empfohlen, für die Bereiche westlich der in der Planzeichnung eingetragenen **59 dB(A) Isophone** tags zum dauernden Aufenthalt dienende Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone, Dachterrassen u. ä.) nur auf der Ostseite der Gebäude zu errichten. Eventuell an anderen Gebäudeseiten errichtete Balkone sollten gegen die Einwirkung von Straßenlärm geschützt werden, z.B. durch Verglasungen.

## **1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB)

### **1.8.1 Pflanzbestimmung für öffentliche Flächen**

#### **A 1 – Gebietsrandbepflanzung**

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Ortsrandgestaltung und eines Sichtschutzes ist eine Baum- und Strauchhecke anzulegen.

Diese ist als zweireihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 15 lfdm sind mindestens ein Baum und 20 Sträucher zu pflanzen.

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

#### **A 2 – Eingrünung Gemeinbedarfsfläche**

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Eingrünung und eines Sichtschutzes zum Kindergarten ist eine Baum- und Strauchhecke anzulegen. Je 15 lfdm sind mindestens 10 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen.

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

#### **Straßenbäume**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 8 m abgewichen werden.

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

### **1.8.2 Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen und der Gemeinbedarfsflächen**<sup>13</sup>

#### **Private Grundstücksflächen**

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

Pro Grundstück sind verpflichtend zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ist mindestens ein Baum als heimischer Laubbaum aus der Artenliste im Anhang I auszuwählen.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

### **Gemeinbedarfsflächen**

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

Je 200 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Fläche sind mindestens ein Laub- oder Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ist mindestens ein Baum als heimischer Laubbaum aus der Artenliste im Anhang I auszuwählen.<sup>15</sup>

### **A 3 – Gebietsrandbepflanzung**

Zur Schaffung einer Randeingrünung des Gebietes ist eine Strauchhecke anzulegen.

Diese ist als durchgängige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 15 lfdm sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen.

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

## **1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

---

<sup>14</sup> Hinweis: Eine Empfehlungsliste für weitere Baumarten ist im Anhang II zu finden.

<sup>15</sup> Hinweis: Eine Empfehlungsliste für weitere Baumarten ist im Anhang II zu finden.

## 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)

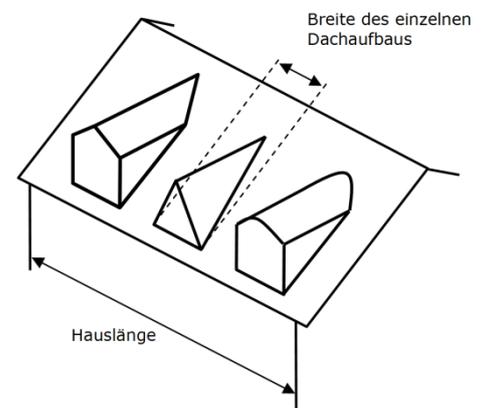
#### 2.1.1 Dacheindeckung

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.

#### 2.1.2 Dachlandschaft

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Zwerggiebeln/Zwerchhäusern darf in ihrer Summe höchstens zwei Drittel der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen. Das einzelne Element darf hierin nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Hausseite ausmachen. Die maßgebliche Länge der Hausseite ist dabei das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk.<sup>16</sup>

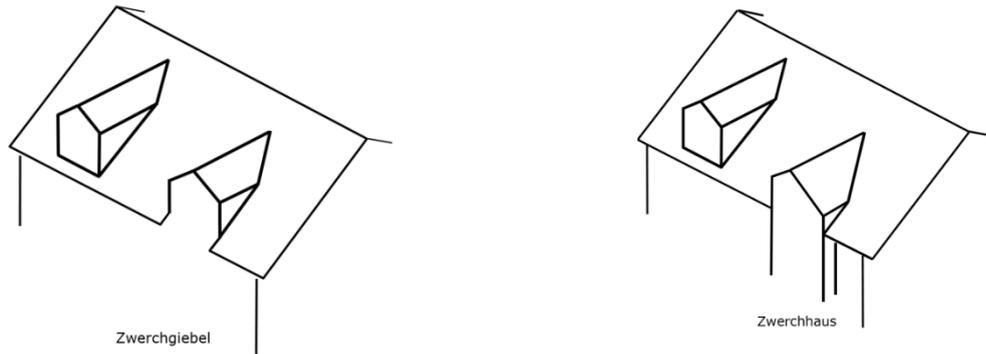


Zu den anzurechnenden und ihrer Breite beschränkten Elementen im voranstehenden Sinne gehören neben Gauben insbesondere auch

Zwerggiebel (= Baukörper, der in der Flucht der Außenfassade in das Dach hochgeführt ist) und Zwerchhäuser (= Baukörper, der aus der Fassade bis ins Dach hochgeführt ist, in der Regel mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach; kann gegenüber der Flucht der Außenfassade auch vor- oder zurücktreten).

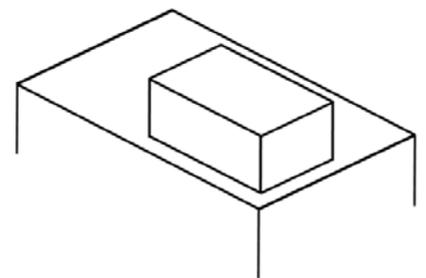
Vgl. zu Gauben, Zwerchhäusern und Zwerggiebel auch die Skizzen, die als typische aber nicht abschließende Beispiele zu verstehen sind.

<sup>16</sup> Hinweis: Dachflächen, untergeordnete Anbauten wie Erker, Mauern, Versprünge oder Wintergärten zählen nicht zum Hauptbaukörper und sind daher bei der Messung der Hauslänge nicht zu berücksichtigen. (vgl. auch die Ausführungen in der Begründung)



Die Trauflinie von Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser darf maximal 2,75 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen. Für Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser ohne Trauflinie (z. B. solche mit flachen Dächern) darf die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand einschließlich Dachkonstruktion) höchstens 3,00 m über dem Rohfußboden liegen.

Für die Dachbauten und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser sind auch flache Dächer erlaubt. Neben den voranstehenden Bestimmungen zur Höhe gelten die obenstehenden Beschränkungen zur Länge, bezogen auf die maßgeblichen Hausseiten, entsprechend.



Sofern auf einem Flachdach mehr als ein Dachaufbau vorgesehen ist, dürfen diese Aufbauten über dem Dach nicht baulich miteinander verbunden werden.

## 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

### 2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Vorgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.<sup>17</sup>

### 2.2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen<sup>18</sup>

Grundsätzlich sind auf den Baugrundstücken Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen angetroffenen Geländes nur bis maximal 1,50 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind bis maximal zum Straßenniveau, aber höchstens bis 1,50 m, zulässig. Sollte bei **talseitigen** Grundstücken Aufschüttungen von mehr als 1,50 m erforderlich sein, um das Straßenniveau zu erreichen, sind für diese Grundstücke ausnahmsweise Aufschüttungen über dieses Maß zulässig. Die Obergrenze der Aufschüttung ist in diesem Fall das Straßenniveau.

<sup>17</sup> Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

<sup>18</sup> Dringender Hinweis: Die Unschädlichkeit der Maßnahme auf die Hangstabilität ist durch den Baugrundgutachter nachzuweisen und das Prinzip des Massenausgleichs ist soweit wie möglich zu beachten.

Soweit Stützmauern erforderlich sind, dürfen diese bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m errichtet werden.<sup>19</sup>

Rampen zu Garagen, abfallend von der Straße zu der Garage hin, sind zulässig mit einem maximalen Gefälle von 15% Neigung.

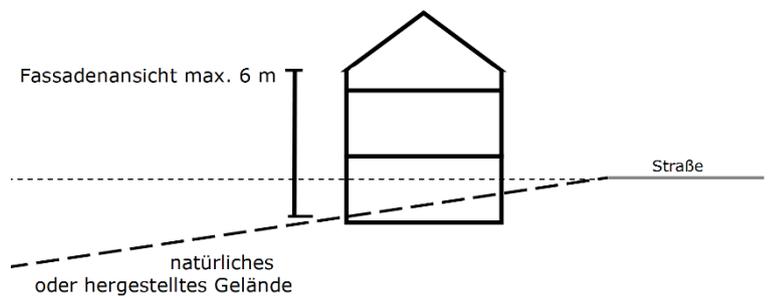
Die voranstehenden Bestimmungen gelten parallel.

### **2.2.3 Einfriedungen**

Im Bereich der Vorgärten, also zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung, sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.<sup>20</sup> Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind.

### **2.2.4 Fassadenhöhen bei Gebäuden in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße**

Für Grundstücke in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße (-t-) wird festgesetzt, dass die rückwärtige (der Straße abgewandte<sup>21</sup>) Fassadenansicht eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten darf.



Die Fassadenansicht ist

- das senkrecht auf der Wand der rückwärtigen Fassade gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des tatsächlichen Geländes<sup>22</sup>
- bis zum oberen Bezugspunkt = Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut) bzw. die Oberkante der Wand bei Dachformen ohne Trauflinie.

Für Pultdächer, die nicht versetzt angeordnet sind, also nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, erhöht sich das Maß um 1 m.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> Dringender Hinweis: Stützmauern sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

<sup>20</sup> Hinweis: An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz uneingeschränkt.

<sup>21</sup> Bei Eckgrundstücken ist das die der gekennzeichneten maßgeblichen Straßenseite gegenüberliegende Seite.

<sup>22</sup> Das tatsächliche Gelände ist bei unverändertem Gelände das angetroffene natürliche Gelände. Bei verändertem Gelände ist das tatsächliche Gelände das durch Herstellung entstandene. Maßgeblich ist zudem die Fassadenfläche, die außerhalb des Erdreiches tatsächlich sichtbar ist. Wallartige Aufschüttungen in geringem Abstand zur Fassade verändern nicht die Ansichtsfläche. Diese wird nur verringert, wenn das Erdreich direkt an die Fassade grenzt.

<sup>23</sup> vgl. die Definitionen hierzu ab Seite 4.

### **3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

#### 1. Artenschutz

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

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

#### 2. Denkmalschutz

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

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

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

#### 3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich 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 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448),

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 des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Infoblätter 24.25 und 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

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 –TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

**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 Oktober 2021

 2112 03 TF FzB/hf

## 4 ANHANG I: PFLANZENLISTE

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

### **Baumarten für die Gebietsrandbepflanzung und für die privaten Grundstücke<sup>24</sup>**

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides*	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Prunus mahaleb	-	Felsen-Kirsche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Mespilus germanica	-	Mispel
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Tilia cordata*	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos*	-	Sommer-Linde
Obstbaum-Hochstämme, Arten und Sorten nach Wahl		

#### **Hinweis:**

**Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe und –breite sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.**

#### **Hinweis:**

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

### **Sträucher für die Gebietsrand- und die Böschungsbepflanzung**

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
Corylus avellana	-	Hasel

<sup>24</sup> Hinweis: Bäume I. Ordnung sind mit \* gekennzeichnet

## **5 ANHANG II: ERGÄNZENDE PFLANZVORSCHLÄGE**

Für Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken können ab dem 2. Baum z. B. auch die folgenden Arten verwendet werden. Bei der Vorschlagsliste werden u.a. Zieraspekte berücksichtigt.

- Ahorn-Arten in Sorten  
(z.B.: A. platanoides ‚Deborah‘, Columnare, Emerald Queen‘, Royal Red‘, Acerginnala)
- Blut-Kastanie (Aesculus carnea),
- Rot-Dorn (Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘)
- Grüne Hänge-Buche (Fagus sylvatica pendula)
- Blut-Buche (Fagus sylvatica purpurea)
- Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
- Amberbaum (Liquidamber styraciflua)
- Zier-Kirschen und Zier-Apfel-Sorten
- Säulen-Eiche (Quercus robur ‚Fastigiata‘)
- Schmuck-Eberesche (Sorbus decora)
- Linden-Arten  
(z. B.: T. americana, T. cordata ‚Greenspire‘, T. cordata ‚Rancho‘, T. tomentosa ‚Rheinland‘)
- Säulen-Gold-Ulme (Ulmus carpinifolia ‚Wredei‘)
- Flügel-Nuss (Pterocarya fraxinifolia)
- Trompetenbaum (Catalpa bignoides)
- Kobushi-Magnolie (Magnolia kobus)
- Baum-Hasel (Corylus colurna)

**Hinweis:**

**Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe und –breite sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.**

**Hinweis:**

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

## 6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ

### 6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH

Gemäß der landespflegerischen Bilanzierung zum Ursprungsbebauungsplan wurde eine Neuversiegelung von ca. 5,1 ha verursacht. Dieser Eingriff wurde durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Ober-Olmer Wald ausgeglichen.

Konkret vorgesehen waren landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan ‚Weinberg V‘ auf dem landeseigenen Grundstück in der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstück Nr. 1/1.<sup>25</sup>



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzelle innerhalb der die Ausgleichsmaßnahmen liegen  
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2016) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz,

<sup>25</sup> Nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Referat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Regionalstelle Mainz befindet sich die Fläche innerhalb der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Konversionsliegenschaft „ehem. US-Standortübungsplatz Ober-Olmer Wald, Ober-Olm“, REGNUM 339 06 047 – 0003 / 008- 00.

Die Behörde teilt hierzu mit, dass Eingriffe in den Untergrund, Überbauung und/oder Nutzungsänderungen innerhalb der im Bodenschutzkataster registrierten Flächen vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt a.d. Weinstraße abzustimmen sind.

Die für den Ausgleich herangezogenen Teilflächen haben eine Größe von insgesamt ca. 7,3 ha. Als Waldökokonto anerkannt und eingebucht sind 5,1 ha (Verrechnungsfaktor für 1 ha = 0,7 ha). Dabei handelt es sich um Flächen verschiedener Standorte.

Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die „Mittelwaldbewirtschaftung“ im Staatswald des Landes Rheinland-Pfalz im Ober-Olmer Wald bei Mainz. Derzeit besteht dieser Wald überwiegend aus Niederwald entstanden aus ursprünglichen Hochwäldern. Die Baumartenzusammensetzung besteht derzeit überwiegend aus Eiche, Buche und Birke sowie weiteren Baumarten. Der Auftragnehmer (Forstamt Rheinhessen) verpflichtet sich, die Maßnahmen die zum Teil bereits umgesetzt sind, weiter bis 2022 durchzuführen und die Flächen anschließend zu erhalten beziehungsweise gegebenenfalls zu bewirtschaften

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen *erfolgte* durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz) und der Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe mbH als Entwicklungsträger des Baugebietes.

## **6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ**

Gemäß den Ausführungen des für den Ursprungsbebauungsplan vorliegenden Artenschutzgutachtens war die Realisierung eines allgemeinen Wohnbaugebietes ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich.

Voraussetzung *war*,

- dass die Rodung der Bäume in der gesetzlich zulässigen Frist (01. Okt. bis 28./29. Feb.) erfolgen muss und
- die Beseitigung der Gras-Krautbestände hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu geschehen hat.

# STADT NIEDER-OLM

## BEBAUUNGSPLAN

### ‚WEINBERG V, 1. ÄNDERUNG VOM 08.04.2021‘

#### BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>2</b>
	4.1 LAGE UND TOPOGRAPHIE .....	2
	4.2 DERZEITIGE TATSÄCHLICHE NUTZUNG .....	3
<b>5</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
	5.1 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR .....	4
	5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG .....	5
	5.3 UMWELT UND NATUR.....	6
<b>6</b>	<b>VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>8</b>
	7.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE.....	8
	7.2 WEITERGEHENDE HINWEISE INSBESONDERE FÜR DIE PRIVATEN BAUHERREN .....	10
	7.3 SONSTIGE HINWEISE.....	11

## 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 08. April 2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Weinberg V‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich für dieses Verfahren hat eine Gesamtfläche von ca. 8,1 ha und entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

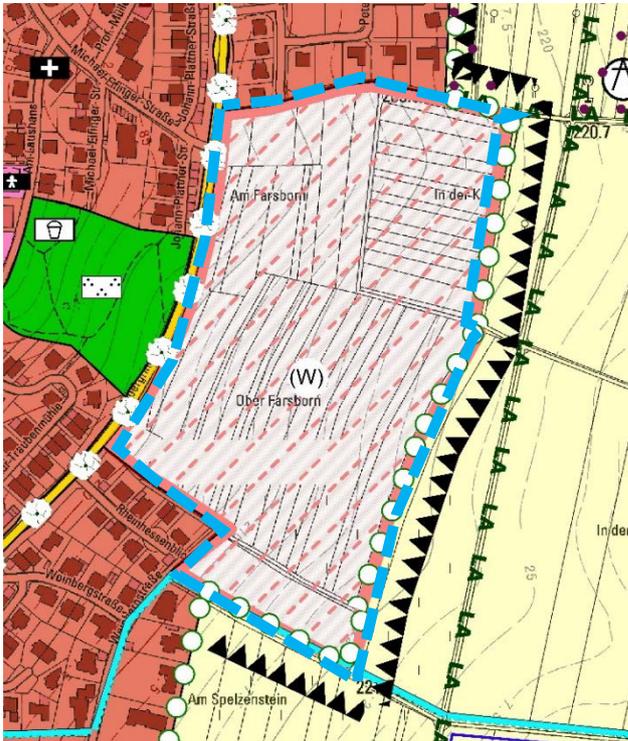
## 2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG

Bei der Realisierung des Kindergartens im Gebiet hat sich die Umwidmung der dortigen, bisher öffentlich vorgesehenen Stellplätze in eine private Stellplatzanlage als erforderlich ergeben. In diesem Zuge sollen weitere einzelne klarstellende Fein Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen werden, die nach Erkenntnissen aus der laufenden Umsetzung sinnvoll erscheinen.

Hierbei handelt es sich um Klarstellungen zu Dachaufbauten, der maßgeblichen Hauslänge und der Gebäudestellung von einseitigen Pultdächern. Die Aussagen zur Gebäudehöhe von Flachdächern werden hinsichtlich erforderlicher Absturzsicherungen erweitert. Außerdem soll eine bereits im Einzelgenehmigungsverfahren zugelassene Öffnung in der Lärmschutzwand, die einen direkten Zugang zum Kindergarten ermöglicht, in die Festsetzungen integriert werden. Darüber hinaus ist die redaktionelle Anpassung einer Straßenhöhe und die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für ein Grundstück mit besonders ausgeprägten Höhenverhältnissen vorgesehen.

### 3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der rechtwirksame Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sieht für den Bereich ‚Weinberg V, 1. Änderung vom 08.04.2021‘ geplante Wohnbaufläche vor



Am Ost- und am Südrand ist linear eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Dort verortet der Flächennutzungsplan auch die Begrenzung der Siedlungsentwicklung vor. Entlang der Straße ‚Weinberggring‘ ist gemäß dem vorbereitenden Bauleitplan ebenfalls die Anlage von innerörtlichen Grünelementen geplant.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung durchgängig ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausweist und auch die entsprechenden Eingrünungen aufgreift, ist die verbindliche Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan 2025 der VG Nieder-Olm mit Hervorhebung des Geltungsbereichs;  
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm,  
Stand: Dezember 2017

### 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

#### 4.1 LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Nieder-Olm östlich des ‚Weinberggrings‘, der auch überörtliche Verbindungsfunktion hat.

Das Plangebiet stellt die südliche Fortsetzung des Baugebietes ‚Weinberg IV‘ dar. Im Norden und Süden grenzt das Baugebiet an die Ortslage. Westlich liegt das Wohngebiet ‚Weinberg II‘ sowie eine innerörtliche Grünzone. Die verbleibende Nachbarschaft ist freie Landschaft. Das Gelände steigt nach Osten an.

Lage des Standortes im Ortszusammenhang

Quelle:

[http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)



## 4.2 DERZEITIGE TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits in Umsetzung des Ursprungsplanes mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut.

Ein Überblick zu Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich 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

## 5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Im nachfolgenden Teil der Begründung werden nur die im Rahmen der vorliegenden Änderung relevanten Punkte beschrieben.

### 5.1 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

#### Art der baulichen Nutzung

Nördlich der Gemeinbedarfsfläche werden im Rahmen der vorliegenden Änderung Straßenverkehrsflächen, die als öffentliche Stellplätze vorgesehen waren, in Gemeinbedarfsfläche umgewandelt. Funktional waren die Stellplätze aufgrund der Lage dem Kindergarten bereits zugeordnet. Mit der Ausweisung dieser Fläche als Gemeinbedarf ‚Zweckbestimmung Kindergarten‘ erfolgt jedoch eine ganz klare Zuordnung der Fläche und damit der Stellplätze. Die Stellplätze werden von der Einrichtung benötigt. Eine Unterbringung auf den bisherigen Gemeinbedarfsflächen würde die Umsetzung der Vorhabenplanung erschweren. Die zuvor als öffentliche Stellplätze vorgesehenen Flächen sind nicht zwingend anderweitig erforderlich, so dass die Umwandlung angemessen ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits übliche und nachgefragte Bauformen des Ein- und Zweifamilienhausbaus und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Gebäudeansichten.

#### Einseitige Pultdächer

Der Ursprungsbebauungsplan sieht für Pultdächer, die nicht versetzt angeordnet sind, eine geringere Höhe vor. Gemäß den rechtswirksamen Festsetzungen kann die Stellung von Gebäuden mit Pultdächern zur Straße beliebig gewählt werden. Dies gilt sowohl für versetzte Pultdächer als auch einseitige Pultdächer. Es ist hierbei möglich, dass die niedrigere Gebäudeseite oder die höhere Gebäudeseite der Straße zugewandt ist. Lediglich die maximal zulässigen Maße dürfen nicht überschritten werden. Im Vollzug des Bauordnungsrechts ist zu beachten, dass die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen, in Bezug auf den Bezugspunkt (z.B. die Straße), an allen Fassadenseiten einzuhalten sind. Das bedeutet, dass z.B. auch an der rückwärtigen Fassade das festgesetzte Traufmaß einzuhalten ist. Zu messen wäre hier zwischen den festgelegten Bezugspunkten, die Maßlinie wäre auf dem Grundstück an rückwärtige Fassade zu projizieren. Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll ausdrücklich klargestellt werden, dass für Gebäude mit einseitigen Pultdächern keine Ausrichtung vorgegeben ist.

#### Gebäudehöhe Flachdächer (Absturzsicherung)

Für Flachdächer wird klarstellend die Formulierung ergänzt, dass die festgesetzte Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Flachdachgebäude entspricht. Darin ist bereits die Attika oder eine mögliche Absturzsicherung enthalten. Absturzsicherungen werden erforderlich, sofern eine Dachterrasse auf einem Flachdach errichtet wird. Die festgesetzten Traufhöhen sind für den Typ ‚Flachdach‘ knapp bemessen. Die Unterbringung der erforderlichen Absturzsicherung ist daher faktisch nicht ganz einfach. Der Bau von Dachterrassen ist damit nicht unzulässig; die Umsetzung wird jedoch häufig mit Schwierigkeiten verbunden sein. Die Stadt Nieder-Olm möchte daher ausnahmsweise eine Überschreitung der Traufhöhe für die Errichtung von Absturzsicherungen ermöglichen. Voraussetzung hierbei ist jedoch, dass diese Absturzsicherungen entweder

0,5 Meter von der Fassade zurücktreten oder aber transparent gestaltet sind. Die Höhe der Absturzsicherung darf dann die festgesetzte Traufhöhe um maximal 0,9 Meter überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die durchgängige Fassadenansicht nicht zu massiv wirkt. Mit dem Zurücktreten bzw. der transparenten Konstruktion wird die Fassade unterbrochen. Damit wird die Umsetzung einer Dachterrasse erleichtert, aber gleichzeitig gewährleistet, dass keine zu hohe durchgängige Fassadenansicht entsteht. Als eine transparente Konstruktion käme z.B. Klarglas in Frage. Möglich ist jedoch beispielsweise auch eine filigrane Konstruktion aus Gitterstäben im Abstand von ca. 10 cm.

### Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße

Den im Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen liegt eine Messvorschrift zugrunde, wobei hier Unterschiede je nach Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße zu berücksichtigen sind. Unterschieden wird in talseitig, bergseitig, seitlich und abweichend. So sind differenzierte Festsetzungen zur jeweiligen städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung nachgefragter Bauformen möglich. Unterer Bezugspunkt ist für die Mehrzahl der Fälle die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück, um eine vorab bekannte und leicht nachvollziehbare Lage zu verwenden. Ein Grundstück soll im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung von einer bergseitigen Lage in eine abweichende Lage zur Erschließungsstraße eingestuft werden. Diese Änderung ist sinnvoll, da das maßgebliche Grundstück über eine sehr stark ausgeprägte Topografie verfügt. Die Grundstücksgröße und die in diesem Bereich mittlerweile ausgeführte Straße erschweren die Bebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung einer bergseitigen Lage deutlich. Mit dem Zugrundelegen einer abweichenden Bauweise liegt der untere Bezugspunkt künftig in der Mitte der Westfassade über dem natürlichen Gelände. Die Höhe des natürlichen Geländes ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien. Damit wird eine sinnvolle, städtebaulich vertretbare Bebauung auf diesem Grundstück ermöglicht.

## 5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden gemäß dem insgesamt liberalen Planungsverständnis auf einige wenige Bestimmungen beschränkt. Damit sollen besonders konfliktrichtige Detailgestaltungen vermieden werden.

Einzelne Punkte werden in der vorliegenden Änderung etwas weiter konkretisiert bzw. klargestellt.

### Hauslänge

Die Hauslänge ist ein wesentliches Merkmal zur Berechnung der zulässigen Größe von Dachaufbauten. Die Stadt Nieder-Olm möchte aus gestalterischen Gründen ein Übermaß bzw. eine unangepasste Größenordnung von Dachaufbauten verhindern und hat daher entsprechende Regelungen getroffen. Im Ursprungsbebauungsplan wurde die Hauslänge bereits definiert als *„maßgebliche Länge der Hausseite ist dabei das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk“*. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass *„Dachflächen, untergeordnete Anbauten wie Erker, Mauern, Versprünge oder Wintergärten nicht zum Hauptbaukörper zählen und daher bei der Messung der Hauslänge nicht zu berücksichtigen sind“*.

Damit wird deutlich, dass bei der Bestimmung der Hauslänge das Augenmerk auf den Hauptbaukörper zu richten ist. Mittlerweile, und auch gerade in hängigem Gelände, werden häufig terrassenartige Bebauungen, sowie versetzte Geschosse und kleinere Anbauten gewünscht. Dies erschwert die Identifikation des Hauptbaukörpers und damit der Hauslänge. Daher ist es erfor-

derlich, zu erläutern welches der Hauptbaukörper in der Überlagerung der Geschosse ist. Bereiche, die nur als Terrassenfläche oder als Überdachung dienen, wären abzuziehen. Hierbei ist auch zu beachten, dass die Dachaufbauten auf dem Obergeschoss errichtet werden. In der Regel sollte daher der sich aus dem Obergeschoss ergebende Hauptbaukörper zugrunde gelegt werden. Bei einem großen Erdgeschoss und zurückgesetzten Obergeschoss könnte es sonst in Bezug auf das kleinere Obergeschoss zu vergleichsweise großen Dachaufbauten kommen.

Mit der vorliegenden Änderung wird daher dargelegt, dass Dachaufbauten auf dem Dach realisiert werden. Dieses bedeckt in der Regel das Obergeschoss, so dass dessen Hauslänge die maßgebliche sein sollte - hier jedoch unter der Beachtung das es sich um den Hauptbaukörper des Obergeschosses handeln muss.

### **Dachaufbauten bei Flachdächern**

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen war im Ursprungsbebauungsplan durch die Vorgaben zur Gestaltung der Dachlandschaft bereits definiert. Gemäß diesen Festsetzungen sind auch Aufbauten auf Flachdächern möglich. Hier gelten hinsichtlich der Anzahl und der Breite die in der Planung fixierten Vorgaben in Bezug auf die Hauslänge.

Grundsätzlich ist es möglich, innerhalb der Festsetzungen einen oder mehrere Aufbauten zu realisieren, sofern diese den festgelegten Größen entsprechen. Sollten mehrere Aufbauten vorgesehen sein, so dürfen diese nach den Vorstellungen der Stadt Nieder-Olm jedoch oberhalb des Daches nicht baulich miteinander verbunden werden. Sofern ein Zugang zu den Aufbauten gewünscht ist, wird jeweils eine interne Zuwegung, z.B. über eine eigene Treppe, erforderlich.

Diese Betrachtung gilt auch, wenn durch eine eventuelle funktionale Verbindung ein Dachaufbau angenommen würde, der noch die Größenvorgaben für einen Aufbau einhält. Optisch wären doch mehrere Aufbauten zu erkennen. Sobald dies der Fall ist, muss es sich auch tatsächlich um separate Bauten handeln.

In den Textfestsetzungen wurde daher der Passus ergänzt, dass sofern auf einem Flachdach mehr als ein Dachaufbau vorgesehen ist, dürfen diese Aufbauten über dem Dach nicht miteinander verbunden werden.

## **5.3 UMWELT UND NATUR**

### **Immissionsschutz**

#### Schutz gegen Verkehrslärm vom Weinberggring

Durch die jüngeren Baugebiete entlang des Weinberggrings ist bekannt, dass von dieser Straße Schallemissionen ausgehen, die zur Gewährleistung guter Wohnverhältnisse Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Deshalb wurde die Erstellung eines Schallgutachtens<sup>1</sup> veranlasst.

Dementsprechend wurde eine aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich. In Betracht kamen Lärmschutzbauten als Wände, Wälle oder Wall- /Wandkombinationen. Vorgesehen war eine lückenlose Lärmschutzanlage.

Die Vorhabenplanung zum im Plangebiet erforderlichen Kindergarten zeigte, dass aus organisatorischen Gründen eine Unterbrechung der Lärmschutzwand erforderlich wäre. Damit kann ein

---

<sup>1</sup> Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu): Stadt Nieder-Olm Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Weinberg V“ der Stadt Nieder-Olm, Bitburg, 22. Juni 2017.

direkter Zugang, insbesondere vom ‚Weinbergring‘ aus zum Kindergarten ermöglicht werden, da sich an dieser Straße auch Parkplätze befinden.

Die geplante Öffnung der Lärmschutzwand wurde schalltechnisch im Rahmen einer Einzelgenehmigungen überprüft. Demnach ist die geplante Lücke in der Lärmschutzwand mit flankierenden Maßnahmen grundsätzlich möglich.

Der Bebauungsplan wird daher um eine Ausnahmeregelung für den Bereich, der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, ergänzt. Eine Öffnung oder ein Durchgang können also ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch geeignete Maßnahmen ein relevanter Schalleintrag (Pegelerhöhung bis max. 1 dB(A)) ins Plangebiet verhindert werden kann.

Diese Öffnungsklausel ermöglicht einen unkomplizierten Zugang zum Kindergarten und stellt gleichzeitig sicher, dass es zu keinen wesentlichen Belastungen durch Verkehrslärm kommt.

### **Radonpotenzial**

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 04. Januar 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von 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.“<sup>2</sup>

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde auf Anregung des Landesamtes für Geologie und Bergbau eine Radonuntersuchung im Planbereich vorgenommen. Auch wenn aktuell in Rheinland-Pfalz keine Ausweisung von Radonschutzgebieten erfolgt ist, wird empfohlen, dass vorhandene Gutachten einzusehen und nach Erforderlichkeit bei der Bebauung zu berücksichtigen.

### **Bilanzierung und Ergebnisübersichten zum Eingriff in Natur und Landschaft**

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der über das bestehende Maß hinausgeht und dadurch kompensiert werden müsste. Durch die vorliegende Änderung wird auch keine Versiegelung ermöglicht, die nicht auf der Grundlage des Ursprungsplans möglich gewesen wäre.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits früher auf der Basis des bestehenden Baurechts zulässig war und keine weiter gehenden Auswirkungen als durch das ausgewiesene Wohngebiet

---

<sup>2</sup> <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

zu erwarten sind, kann hier in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB auf einen Fachbeitrag Naturschutz verzichtet werden.

## **6 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN**

### **Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird wegen der Geringfügigkeit der Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde daher von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen.

Durchgeführt wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Die Mehrzahl der von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

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

### **Rechtsfolgen**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die vollständige Überplanung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Weinberg V‘.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung ersetzen für den gesamten Geltungsbereich die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes vollständig. Der Ursprungsbebauungsplan wird vollständig überplant.

## **7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG**

### **7.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE**

#### **Boden und Baugrund**

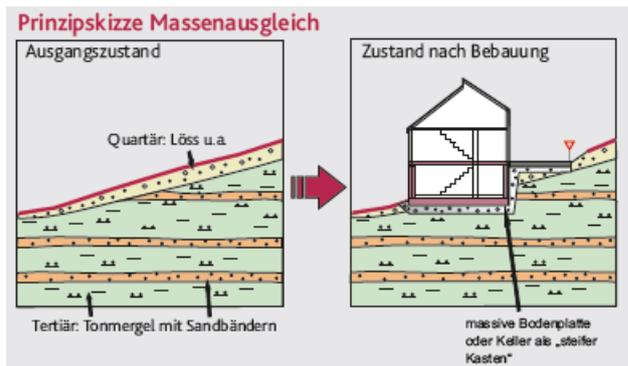
Im gesamten Plangebiet sowie auf jedem einzelnen Baugrundstück gilt das Prinzip des Massenausgleichs. Der Aushub der Baugrube wird hierbei durch das Bauwerk selbst ersetzt; d.h. der Aushub ist abzufahren und darf nicht auf dem Grundstück verbleiben. Die Planung ist an diesem Prinzip auszurichten.

Auf das Grundstück selbst dürfen durch die geplante Bebauung keine größeren zusätzlichen Lasten aufgebracht werden, als dies ohne die Bebauung der Fall war. Insgesamt ist eine ausgeglichene Massenbilanz herzustellen.

Auf den Grundstücken dürfen keine Anlagen zur konzentrierten Versickerung anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers in den Untergrund hergestellt werden.

Hinweise und Empfehlungen zur Bebauung in potenziellen Rutschgebieten werden auch in der vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz erstellen Broschüre „Sicher Bauen in Rheinhessen“ gegeben. Die Broschüre steht unter folgendem Link zum Download bereit:

<http://www.lgb-rlp.de/service/lgb-downloads/ingenieurgeologie.html>



Ausschnitt aus der Broschüre ‚Sicher Bauen in Rheinhessen‘ des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Quelle: [www.lgb-rlp.de/.../sicher-bauen\\_in\\_rheinhessen\\_2.aufgabe\\_version\\_2014\\_12\\_04-1.pdf](http://www.lgb-rlp.de/.../sicher-bauen_in_rheinhessen_2.aufgabe_version_2014_12_04-1.pdf),  
Stand: März 2017

Aufgrund des zu erwartenden Baugrundes wird für alle Bauvorhaben die Ausführung einer aussteiften Gründung, wie über eine massive, bewehrte Bodenplatte oder einen Balkenrost, dringend empfohlen. Von Gründungen über Einzel- oder Streifenfundamente wird abgeraten. Hierdurch wird auch der Quell-/ Schrumpfpfandlichkeit des Untergrundes bei wechselnden Wassergehalten begegnet. Darüberhinausgehende Anforderungen des Baugrundgutachters, die sich möglicherweise aus den objektbezogenen Untersuchungen ergeben, sind damit nicht hinfällig.

Auch unter Hinweis auf §§ 3 und 5 des Lagerstättengesetzes (LagerstG) sind alle geophysikalischen Messungen und geotechnischen Berichte und die darin enthaltenen Schichtenverzeichnisse der Bohrungen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz mitzuteilen.

**Konkret sind folgende dringende Hinweise zu beachten:**

**Das Plangebiet ist nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz rutschungsgefährdet. Weiter besteht eine Erdfallgefährdung. Unter Beachtung aller nachfolgenden Vorgaben ist eine prinzipielle Bebaubarkeit gegeben (vgl. hierzu auch die weitergehenden Ausführungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung):**

1. **Wegen der angetroffenen anspruchsvollen Bodenverhältnisse wird für die einzelnen Bauvorhaben die Hinzuziehung eines Baugrundgutachters (Geotechniker) und die Erstellung individueller Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.**
2. **Weiter sind bezüglich der angetroffenen Bodenverhältnisse die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken zwingend zu beachten.**
3. **Auf jedem Baugrundstück ist das Prinzip des Massenausgleichs umzusetzen. Der Aushub der Baugrube wird hierbei durch das Bauwerk selbst ersetzt; d.h. der Aushub ist abzufahren und darf nicht auf dem Grundstück verbleiben.**
4. **Die einschlägigen Baugrundnormen, wie DIN 1097-1 und -2, DIN 1054, DIN 4020, sind zu beachten.**

## Archäologie

Nach Aussage der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie besteht aus archäologischer Sicht kein unmittelbarer Handlungsbedarf mehr.<sup>3</sup> Die Behörde bittet jedoch um die weitere Einbindung in die Planungen und Mitteilung darüber, wann die Erdarbeiten der Straßen durchgeführt werden.

## Radonpotenzial

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Straßenchutzverordnung (StrlschV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 04. Januar 2021, ist in Rheinland keine Ausweisung von 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.“<sup>4</sup>

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde auf Anregung des Landesamtes für Geologie und Bergbau eine Radonuntersuchung im Planbereich vorgenommen. Auch wenn aktuell in Rheinland-Pfalz keine Ausweisung von Radonschutzgebieten erfolgt ist, wird empfohlen, dass vorhandene Gutachten einzusehen und nach Erforderlichkeit bei der Bebauung zu berücksichtigen.

## 7.2 WEITERGEHENDE HINWEISE INSBESONDERE FÜR DIE PRIVATEN BAUHERRN

### Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d.h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine

---

<sup>3</sup> Ausgehend von einem Erstverdacht wurden bereits Baggersondagen im Areal unter der Regie der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Mainz durchgeführt und keine archäologisch relevanten Befunde festgestellt. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Sorgfalts- und Meldepflichten, gelten weiterhin.

<sup>4</sup> <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 04. Jan. 2021

dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.

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.

Die Verkehrsflächen stehen grundsätzlich für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen zur Verfügung.

### **Niederschlagswassernutzung**

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

### **Wasserwirtschaft**

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sofern im Zuge der Baumaßnahme eine Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung (zutage fördern, zutage leiten etc.) erforderlich ist, dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der zuständigen Wasserbehörde bedarf.

Die Untere Wasserbehörde weist weiterhin darauf hin, dass aufgrund der Untergrundverhältnisse die Errichtung von unterirdischen Versickerungsanlagen zur Entsorgung des Niederschlagswassers ausgeschlossen ist.

## **7.3 SONSTIGE HINWEISE**

### **Bodenschutz**

Nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Referat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Regionalstelle Mainz befindet sich die Fläche für den landespflegerischen Ausgleich in der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstück 1/1 innerhalb der im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Konversionsliegenschaft „ehem. US-Standortübungsplatz Ober-Olmer Wald, Ober-Olm“, REGNUM 339 06 047 – 0003 / 008-00.

Die Behörde teilt hierzu mit, dass Eingriffe in den Untergrund, Überbauung und/oder Nutzungsänderungen innerhalb der im Bodenschutzkataster registrierten Flächen vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt a.d. Weinstraße abzustimmen sind.

### Abfallwirtschaft

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass die kleinen Stichstraßen im Osten des Bebauungsplans nicht von Abfallsammelfahrzeugen genutzt werden dürfen, da diese nicht über ausreichende Wendemöglichkeiten verfügen (§ 16, Ziffer 1 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27); Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.).

Die Abfallbehälter der Grundstücke, die nicht von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden können, sind zu den Abfuhrterminen am Beginn der jeweiligen Stichstraße bereitzustellen.

### Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass der östliche Teil des ausgewiesenen Bebauungsplanes ‚Weinberg V‘ von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeld ‚Emma‘ überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

### Löschwasser

Die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH weist darauf hin, dass die Löschwassermenge in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann; dies entspricht nach DVGW Arbeitsblatt W405 für das Allgemeine Wohngebiet ( $N \leq 3$ ,  $GFZ \leq 0,7$ ) einer kleinen „Gefahr der Brandausbreitung“. Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d.h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u.a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsgebietes den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.

### Herstellung neuer Gewässer

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sofern im Zuge der Neugestaltung der Außenbereichsentswässerung z. B. Gewässer III. Ordnung hergestellt werden sollen, diese einer Plangenehmigung nach § 68 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedürfen. Es wird um frühzeitige Einbindung der Unteren Wasserbehörde in Abstimmungsverfahren gebeten.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2021

 2112 04 Begr FzB/hf

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 08. April 2021 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 05. August 2021 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 § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 11. August 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 13. September 2021.

### 4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 05. August 2021 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 13. August 2021 bis zum 13. September 2021 aus.

### 6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28. Oktober 2021 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

### 7. **Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 28. Oktober 2021 als Satzung beschlossen.

**8. Ausfertigung:**

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

**9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

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

.....  
Stadtbürgermeister

.....  
Dienstsiegel