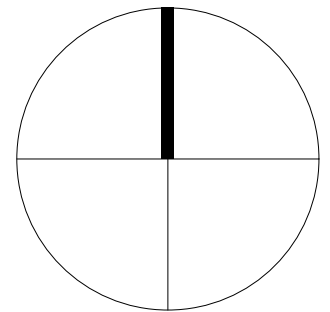
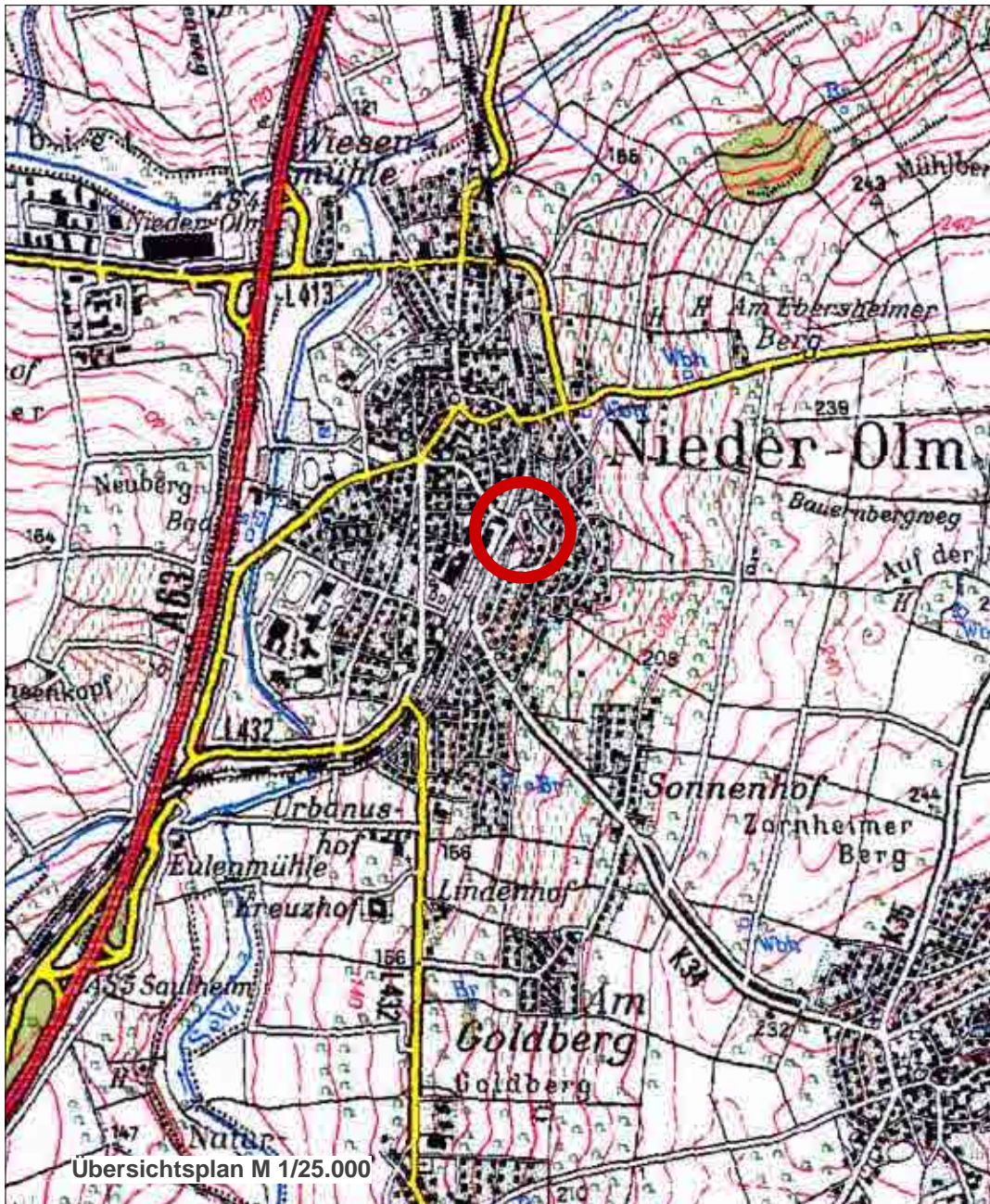


# Stadt Nieder-Olm

## Bebauungsplan "Am Bahnhof - Teil II"



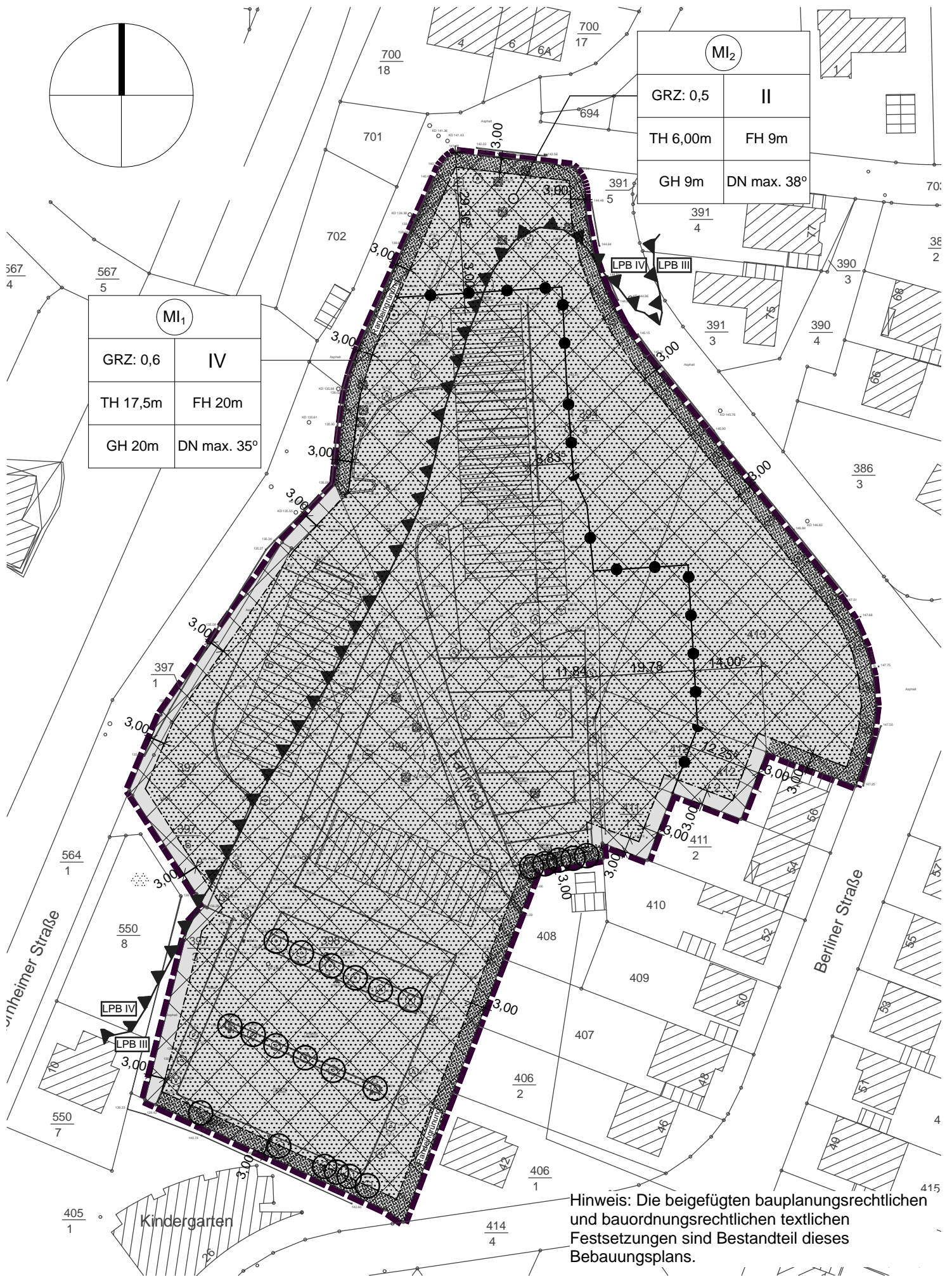
### Stadt Nieder-Olm Bebauungsplan "Am Bahnhof - Teil II"

Projekt ECW	Bearbeiter Mü / js
Projekt Nummer 502-06	Datum 15.12.2008
Plan Nummer	Planformat ---
Index b	Maßstab 1/25000

**smp**  
Architekten  
Ingenieure

Mühlhause, Freimuth & Partner  
Probeck'scher Hof  
Rheinweg 30  
65 375 Oestrich- Winkel  
Fon 06723/87580 Fax 87436  
contact@smp-architekten.de  
www.smp-architekten.de

Zeichnerische Festsetzungen  
M 1:1000





MI <sub>1</sub>	
GRZ: 0,6	IV
TH 17,5m	FH 20m
GH 20m	DN max. 35°

MI <sub>2</sub>	
GRZ: 0,5	II
TH 6,00m	FH 9m
GH 9m	DN max. 38°



Hinweis: Die beigegefügte bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

# 1. Zeichenerklärung

## 1.1 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB; § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

- 1.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1.2  Abgrenzung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO)




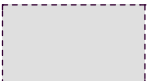
## 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

- 1.2.1  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2.2  Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung, hier Mischgebiet nach § 6 BauNVO (beispielhafte Darstellung: Mischgebiet<sub>1</sub>)


## 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 und (3) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)


- 1.3.1 **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 und 20 BauNVO) (Hier dargestellt: beispielhafter Zahlenwert)
- 1.3.2 **GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 Bau NVO)
- 1.3.3 **TH** Traufhöhe als Höchstmaß für Gebäude mit Schrägdach (§ 9 (3) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- 1.3.4 **FH** Firsthöhe als Höchstmaß für Gebäude mit Schrägdach (§ 9 (3) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- 1.3.5 **GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß für Gebäude mit Flachdach (§ 9 (3) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- 1.3.6 **DN** max. Dachneigung in Grad


## 1.4 Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2, Nr. 10 und Nr. 15, BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- 1.4.1  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 1.4.2  Überbaubare Grundstücksfläche
- 1.4.3  private Grünfläche "Randeingrünung" (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.4.4  nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)


## 1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1  Begrenzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"  
Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

1.5.2  Lärmpegelbereich LPB III  
mit maßgeblichem Aussenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) tags

1.5.3  Lärmpegelbereich LPB IV  
mit maßgeblichem Aussenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A) tags

## 1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

1.5.1  Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

### 1.6 Sonstige

1.6.1  Bestandsgebäude

## 2 Textliche Festsetzungen (nach BauGB, BauNVO)

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

#### 2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Weitere Ausnahmen gem. §6 Abs. 3 BauNVO werden gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

#### 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4)

Für  $MI_1$  gilt:

Die maximal festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf durch Nebenanlagen laut §14 BauNVO, bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten in jedem Fall bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden. Die Regelung der maximalen Überschreitung der GRZ durch die Nebenanlagen um 50% aus § 19 (4) BauNVO hat hier keine Gültigkeit.

#### 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe

Für Gebäude mit Schrägdächern gilt:

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht an der Wand der Straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur gedachten Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Firsthöhe

Für Gebäude mit Schrägdächern gilt:

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe des Firsts an der höchsten Stelle.

Gebäudehöhe

Für Gebäude mit Flachdächern gilt:

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur höchsten Stelle der Attika des obersten Geschosses.

Unterer Bezugspunkt:

$MI_1$ :

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des natürlichen Geländes im Mittel, bezogen auf die Länge der Fassade von der aus das Gebäude erschlossen wird (Haupt-Eingangsfassade). Als natürliches Gelände gelten die im beiliegenden Höhenplan vor Ort aufgenommenen Geländehöhen mit NN-Bezug. Zwischenhöhen werden - soweit erforderlich - interpoliert.

$MI_2$ :

Der untere Bezugspunkt ist die vorhandene Höhe der Straße aus der das Grundstück erschlossen wird im Mittel, bezogen auf die Länge der erschließungsseitigen Fassade (Grundstückserschließung).

#### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Für  $MI_2$  gilt:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird begrenzt auf zwei. Untergeschosse bleiben bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse unberücksichtigt, auch wenn sie nach §2 (4) LBauO Vollgeschosse sind:

#### 2.2.4 Anzahl von Wohneinheiten

Für  $MI_2$  gilt:

Die Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude darf 3 nicht überschreiten.

## 2.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 2.3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie im seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken (auch nicht-überbaubare Fläche) und in den privaten Grünflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, sowie im seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken (auch nicht-überbaubare Fläche) zulässig. Stellplätze dürfen zu ebener Erde, auf oder in Gebäudeteilen sowie in eigens hierfür gebauten Bauwerken wie Tiefgaragen hergestellt werden.
- 2.3.2 Vor Garagen ist ein Abstand von min. 6,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, gemessen ab der Vorderkante des Garagentors.  
Vor Stellplätzen und Carports ist ein Abstand von min. 1,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, gemessen von der der Verkehrsfläche zugewandten Vorderkante des Stellplatzes oder des Daches (bei Carports).

## 2.4 Flächen für Verkehr sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.4.1 Flächen für Zufahrten des Grundstücks dürfen innerhalb von privaten Grünflächen liegen.
- 2.4.2 Für MI<sub>2</sub> gilt: Die Breite von Zufahrten in den Privaten Grünflächen darf 4m pro Zufahrt nicht überschreiten.

## 2.5 Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.5.1 Private Grünflächen:  
Zur Eingrünung des Gebietsrandes ist entlang des Gebietes eine private Grünfläche mit der Tiefe von 3,00m ab der jeweiligen Grundstücksgrenze zu schaffen.
- 2.5.2 Flachdächer von Neubaukörpern die nicht mit einer Nutzung (z.B. Dachterrasse, Stellplätze) belegt sind sind zu begrünen.
- 2.5.3 Für die Anpflanzungen sind bevorzugt heimische und standortgerechte Arten laut Artenliste zu verwenden.
- 2.5.4 Bei der Pflanzenauswahl sind bevorzugt Pflanzen aus dieser Pflanzenliste zu verwenden

### a. Gebüsche Hecken, Säume, heimisch:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Viburnum lantana	Schneeball
Sambucus nigra	Holunder

### b. Hecken-Gebüsch, Ziergehölze:

Weigelia	Weigelia
Forstia intermedia	Forsythie
Spirea bumalda	Spierstrauch
Taxus baccata	Eibe
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Syringa vulgaris	Flieder
Rosen in Sorten	

### c. Bäume 1. Ordnung :

Ulmus carpinifolia	Feldulme
--------------------	----------

### d. Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzlerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus Sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus schmittii	Schmitts Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Corylus colurna	Baumhasel

## 2.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2.6.1 Bewertung der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche laut DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Eine Festlegung von erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (LBauO)

### 3.1 Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen ( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.1.1 Dachform  
Zulässig sind alle Schrägdächer bis zur angegebenen max. Dachneigung sowie Flachdächer.
- 3.1.2 Der Versatzes bei versetzten Pultdächern muss mindestens 0,80m und darf höchstens 1,50m betragen.
- 3.1.3 Die Traufhöhen von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Satteldachgauben darf maximal 2,00m betragen, gemessen vom Rohfussboden des zugehörigen Geschosses zum gedachten Schnittpunkt zwischen Aussenwand und Dachhaut.
- 3.1.4 Dacheindeckung  
Die Dacheindeckung ist als harte Bedachung auszuführen. Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von spiegelnden oder reflektierenden Materialien ist nicht gestattet. Eine Ausführung mit matten Metalloberflächen ist erlaubt.
- Oberflächen die der passiven oder aktiven Nutzung von Sonnenenergie dienen sind von den oben genannten Regelungen ausgeschlossen.

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

- 3.2.1 Für die Gestaltung von Gebäudefassaden sind leuchtende oder grelle Farben nicht zulässig

### 3.3 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBauO)

- 3.3.1 Für MI<sub>1</sub> gilt:  
Werbeanlagen sind zulässig, solange Sie die maximal erlaubte Firsthöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 2,5m. Die Länge von Werbeanlagen darf 10m nicht überschreiten.
- Für MI<sub>2</sub> gilt:  
Werbeanlagen sind zulässig, solange Sie die maximal erlaubte Firsthöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 0,8m. Die Länge von Werbeanlagen darf 3,50m nicht überschreiten. Eine Anbringung von Werbeanlagen ist nur direkt an Gebäuden erlaubt.
- 3.3.2 Lichtwerbungen sind zulässig, mit Ausnahme von Blink- und Wechsellichtwerbungen.

### 3.4 Vorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.4.1 Stellplätze für KFZ zu ebener Erde sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in den Erdboden zu erwarten ist (z. B. Zufahrten, Fußwege) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Decken zu befestigen (Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Porenpflaster o.ä.)

### 3.5 Vorschriften über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 4. Hinweise

### 4.1 Bodendenkmäler (§ 17 DSchPflG)

#### Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinlandpfalz, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 4.2 Lage im Rutschgebiet

Aufgrund der Kenntnis von Rutschgebieten in der näheren Umgebung wird dringend empfohlen für konkrete Bauvorhaben eine Baugrunduntersuchung unter besonderer Beachtung der Hangstabilität erstellen zu lassen.

### 4.3 Brauchwassernutzung

Bei Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. für die Toilettenspülung) sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift bzw. mit dem Hinweis: "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und 2001 zu beachten.
- Ausserdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden.
- Gemäss Trinkwasserverordnung besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.



# Höhenplan für MI<sub>1</sub>

507  
5



Alle Höhenwerte sind auf Normal-Null bezogen.  
 Der Anschluß wurde durch eine Reihe von GPS-Festpunkten realisiert, die mit dem System SAPOS der Landesvermessung Rheinland-Pfalz bestimmt wurden. Durch die Einbeziehung der amtlichen Korrekturwerte sind die Höhen an den GPS-Festpunkten direkt amtlich. NN-Höhen des Landesnetzes Rheinland-Pfalz.

Kindergarten

414  
1

M 1/750

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1746)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387f.)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

## Verfahrensvermerke

		Datum
1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> gem. § 2 Abs. 1 BauGB	21.12.2006
2.	<b>Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschl.</b> gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11.01.2007
3.	<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b> gem. § 3 Abs. 1 BauGB  03a. Bekanntmachung 03b. Erörterungstermin	27.03.2008 04.04.2008
4.	<b>Beteiligung der Träger öffentl. Belange</b> gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Mit Schreiben vom 14.03.2008 Abgabe Stellungnahme bis 18.04.2008
5.	<b>Auswertung Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung</b>	15.05.2008
6.	<b>Mitteilung Ergebnis Auswertung</b>	Mit Schreiben vom 27.05.2008
7.	<b>Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB	29.05.2008
8.	<b>Beteiligung der Träger öffentl. Belange</b> gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	Mit Schreiben vom 02.06.2008
9.	<b>Öffentliche Auslegung</b> vom bis	06.06.2008 – 07.07.2008
10.	<b>Satzungsbeschluss</b> gem. § 10 Abs. 1 BauGB	14.08.2008
11.	<b>Mitteilung Ergebnis Auswertung Auslegung</b> § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	Mit Schreiben vom 04.09.2008
12.	<b>Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses</b> gem. § 12 Abs. 1 BauGB  In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Pariser Straße 110, 55268 Nieder-Olm bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Ferner wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.	08.01.2009

### Stadt Nieder-Olm

vertreten durch den Stadtbürgermeister

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift