

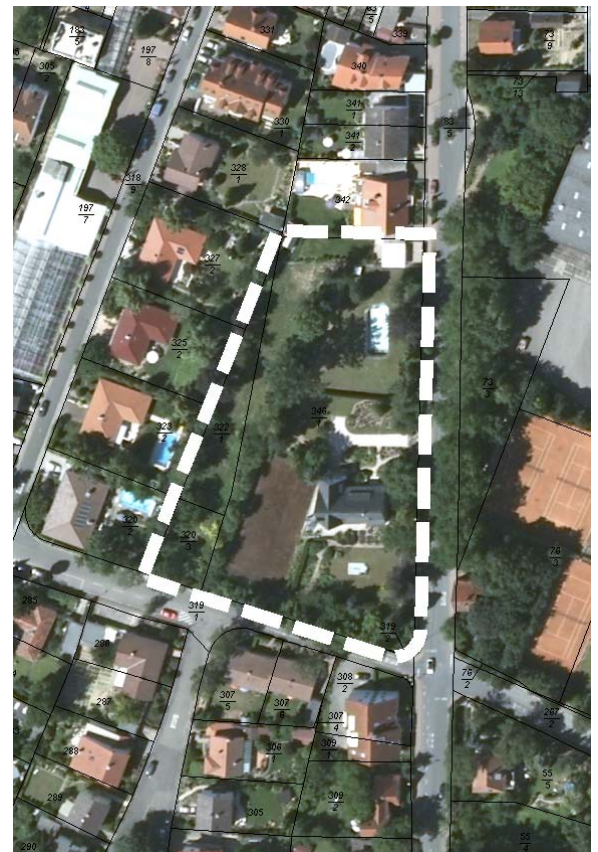
**Stadt Nieder-Olm**

# **BEBAUUNGSPLAN ,WESTLICH DER OPPENHEIMER STRASSE'**

## **Fassung zur Bekanntmachung**

- Planzeichnung mit Legende
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

**Juli 2009**



## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
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) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Mai 2009 (GVBl. S. 201).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
7. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387).
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009 (GVBl. S. 162).

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

**Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus**

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

**STADT NIEDER-OLM****BEBAUUNGSPLAN ‚WESTLICH DER OPPENHEIMER STRASSE‘****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....</b>	<b>2</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	3
1.4 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN .....	4
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	4
1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN .....	4
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO).....</b>	<b>5</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	5
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	6
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>4 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN .....</b>	<b>8</b>

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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

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

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

**MI** = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche mit mehr als 100 m<sup>2</sup>,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im Teilgebiet MI wird die Traufhöhe (TH) definiert als

- das senkrecht auf der Wand der der Oppenheimer Straße zugewandten Fassade gemessene Maß (abweichend für die überbaubare Grundstücksfläche, die ausschließlich dem Birkenweg zugewandt ist, die dortige Frontfassade zum Birkenweg)
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Im Teilgebiet WA wird die Traufhöhe (TH) definiert als

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

Die Firsthöhe (FH) ist für alle Teilgebiete senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

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

- im Teilgebiet MI die Höhe der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Fassade,
- im Teilgebiet WA die Höhe 124,0 m über NN.

### 1.2.2 Zulässige Grundfläche

Die mittels Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzte zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, um bis 100 % überschritten werden.

## 1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) bzw. Tiefgaragen (TGa) zulässig.

In den ausschließlich für Stellplätze ausgewiesenen Flächen (St) entlang der Oppenheimer Straße und des Birkenwegs dürfen je ausgewiesener Fläche maximal drei Stellplätze errichtet werden.

#### 1.4 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

##### **Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze**

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken<sup>1</sup>, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasser-durchlässigen offenfugigen Belägen<sup>2</sup> auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

#### 1.6 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)

##### 1.6.1 Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

###### **Anpflanzungsfläche**

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche sind zur Schaffung einer Randeingrünung des Gebietes je 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung sowie 20 Sträucher zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind gemäß der Pflanzenliste im Anhang vorzunehmen. Bestehende Bepflanzungen dürfen mit dieser Begrünungsverpflichtung verrechnet werden.

###### **Bepflanzung privater Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen. Dazu sind pro 50 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei Sträucher und je angefangene 150 m<sup>2</sup> dieser Fläche zusätzlich mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

Die aufgrund der Bestimmung ‚1.6.2‘ vorgeschriebene ‚Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)‘ sowie weitere erhaltene Laubgehölze dürfen mit dieser Begrünungsverpflichtung verrechnet werden.

---

<sup>1</sup> Hinweis: z.B. Zuwegungen/Zufahrten oder Lager- und Betriebsflächen

<sup>2</sup> Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breidfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

**Pflanzenauswahl und sonstige gemeinsame Bestimmungen**

Für alle voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.<sup>3</sup> Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollten Baumpflanzungen absterben, müssen diese gemäß Artenliste im Anhang ersetzt werden.

**1.6.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)****Erhaltungsflächen**

Innerhalb der festgesetzten Erhaltungsstreifen sind über die Länge gerechnet zwei Drittel der vorhandenen Laubgehölze langfristig zu erhalten. Sollten die Gehölze abgestorben sein, muss im Erhaltungsstreifen eine Ersatzpflanzung gemäß der Pflanzenliste im Anhang vorgenommen werden.

**Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste im Anhang gepflanzt werden. Von den Baumstandorten kann dann bei Erfordernis bis zu 5 m abgewichen werden.

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)****2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

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

**2.1.1 Dachform**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Satteldächer, Walmdächer, Zelt-dächer und Pultdächer zulässig. Ergänzend sind für untergeordnete Anbauteile<sup>4</sup> Flachdächer gestattet.

**2.1.2 Dachaufbauten**

Soweit Dachaufbauten und Zwerchhäuser errichtet werden, darf deren Gesamtbreite ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und –einschnitte zum Ortgang muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der First der Dachgauben und der Zwerchhäuser muss unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf maximal 2,50 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

---

<sup>3</sup> Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

<sup>4</sup> Hinweis: z. B. Eingangsüberdachungen

Dacheinschnitte sind auf eine Breite von maximal 3 m pro Dachseite beschränkt. Die Traufhöhe darf maximal 2,50 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

### **2.1.3 Dacheindeckung**

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

## **2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

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

### **2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Vorgärten sowie Abgrabungen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.<sup>5</sup>

Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind nicht zulässig.

### **2.2.2 Einfriedungen**

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.<sup>6</sup> Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen.

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

1. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes, DSchPflG).  
Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
2. 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.

---

<sup>5</sup> Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

<sup>6</sup> Hinweis: An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz uneingeschränkt.



3. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
5. Die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020 sowie DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
6. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
7. Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.
8. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz umgehend zu informieren.
9. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
10. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18 915 zu beachten.
11. Bei der Ausführung des Bebauungsplans sind die Arbeitsblätter W 405 vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser) sowie W 331 vom Februar 1983 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) des DVGW-Regelwerks zu berücksichtigen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm durch



Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung

Kaiserslautern, im Juli 2009

 0818 TF - FzB/be

## 4 ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

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

### Qualitätsmerkmale für Bepflanzungen

Die Bepflanzungen müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

Bäume: Stammumfang 14 bis 16 cm, 2-mal verpflanzt mit Ballen

Sträucher: Größe 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen

### Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**STADT NIEDER-OLM****BEBAUUNGSPLAN ‚WESTLICH DER OPPENHEIMER STRASSE‘****BEGRÜNDUNG**

---

<b>1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>1</b>
<b>2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>2</b>
<b>4 PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>4</b>
<b>5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>6 VERFAHREN.....</b>	<b>14</b>
<b>7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>15</b>

**1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 25. Sep. 2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplans ‚Westlich der Oppenheimer Straße‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Nieder-Olm, Flur 15 die Grundstücke Nr. 346/1, 320/3, 322/1, 319/2 sowie 319/1 teilweise und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,75 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

**2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG**

Die Stadt Nieder-Olm beabsichtigt, den Bereich beidseits der Oppenheimer Straße, der lange Jahre durch die Firma Eckes in unterschiedlicher Form genutzt wurde, einer neuen Entwicklung zuzuführen. Das hier zu betrachtende Plangebiet umfasst das Wohnhaus ‚Eckes‘ umgeben von großzügigen Freianlagen. Auf der Fläche soll nun eine Nachverdichtung erreicht und so am Südrand des Stadtkerns die Innenentwicklung des Mittelzentrums voran getrieben werden. Zielrichtung ist die Schaffung eines gehobenen Wohnquartiers eingebettet in die verschiedenen Nutzungen der Umgebung. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dabei entspricht die Wahl des beschleunigten Verfahrens insbesondere der im Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung formulierten Zielsetzung des § 13a Abs. 2 Nr. 3. BauGB. Demnach soll im beschleunigten Verfahren ‚einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum [...] in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.‘

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

#### Lage in der Stadt und heutige Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Norden an den engeren Stadtkern von Nieder-Olm an.

Auf dem östlich gelegenen früheren Eckes-Firmenareal wurden vor kurzem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums geschaffen. Die südliche Umgebung ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Im Westen und Norden schließt Bebauung mit teilweise gemischten Nutzungen an. Die vorhandenen Bauhöhen umfassen im Süden flache eingeschossige bis hohe zweigeschossige Gebäude. Am westlich gelegenen Wilhelm-Holzamer-Weg sind ein-, eineinhalb

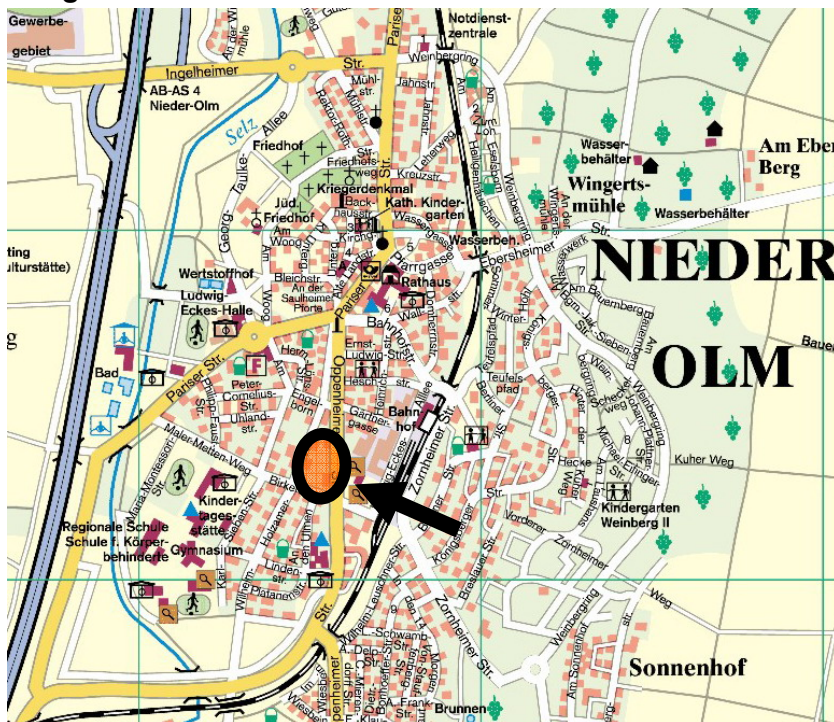


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

und zweigeschossige Bauten anzutreffen. Auf der Ostseite der Oppenheimer Straße weist der jüngst rechtskräftig gewordene Bebauungsplan im Rahmen eines Sondergebietes ‚Fachmarktzentrum, Dienstleistung+Kultur‘ eine Bebaubarkeit mit drei Geschossen und einer maximalen Traufhöhe von 16 m aus.<sup>1</sup>

Das Gelände im Plangebiet steigt insgesamt von Westen nach Osten bzw. nach Südosten an (von ca. 122 m ü. NN bis auf ca. 128 m ü. NN im Südosten). Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist derzeit mit einem größeren Einzelhaus bebaut, das auch als ‚Eckes-Villa‘ bezeichnet wird. Zugeordnet besteht ein nicht mehr genutzter Tennisplatz. Die nördliche Hälfte des Plangebietes ist als großzügiger Garten bzw. als Freifläche angelegt. Im Geltungsbereich befindet sich darüber hinaus älterer Gehölzbestand, der insbesondere entlang der Oppenheimer Straße und des Birkenwegs das Plangebiet weitgehend einfasst.

Die ‚Villa‘ im südlichen Geltungsbereich wird kaum noch genutzt. Der eingeschossige Bau mit ausgebautem Dachgeschoss soll bei der Realisierung des Bebauungsplanes abgerissen werden. Versiegelungen bestehen durch das Gebäude, den Tennisplatz, Zufahrts- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen.

<sup>1</sup> vgl. Fußnote 7 auf Seite 13





Abb. 2: Blick in der Oppenheimer Straße nach Norden, links das Plangebiet



Abb.3: Blick entlang des Birkenweges am Südrand des Plangebietes nach Westen

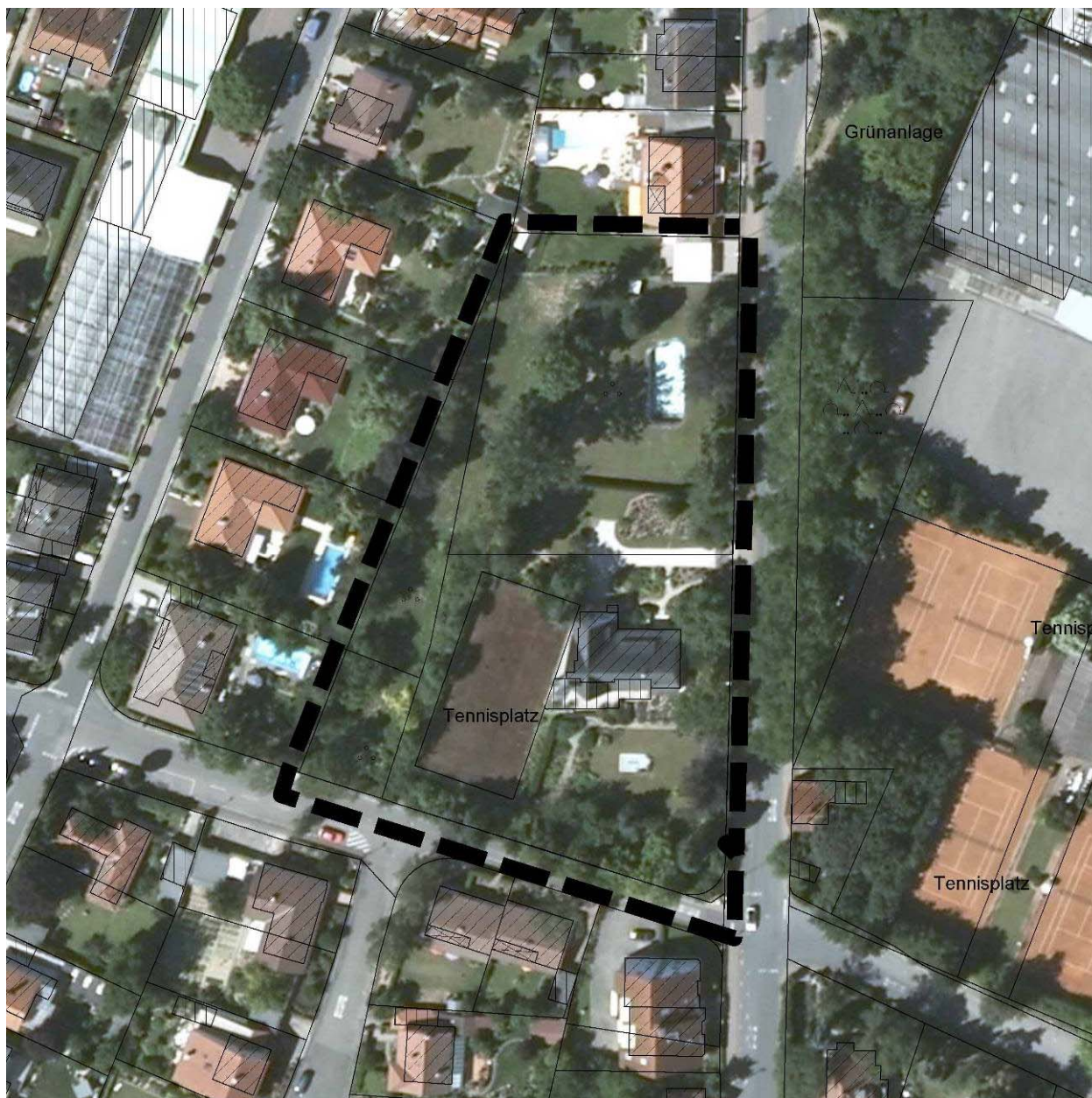


Abbildung 4: Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Stand 2006, unmaßstäblich)



### Verkehrliche und erschließungstechnische Anbindung

Das Plangebiet ist über die Oppenheimer Straße in Nord-Süd- sowie den Birkenweg bzw. im weiteren Verlauf den Maler-Metten-Weg in West-Ost-Richtung sehr gut an die örtlichen Hauptverkehrsstraßen angeschlossen. An den Stadtkern nach Norden erfolgt die Anbindung hauptsächlich über die Oppenheimer Straße.

Der am Südrand des Plangebietes verlaufende Birkenweg ist auf dem Abschnitt von der Oppenheimer Straße bis zur Straße ‚An den Ulmen‘ nur einspurig mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Für Kfz besteht nur eine Befahrbarkeit von West nach Ost. Für Linienverkehr (Busse) und Fahrräder ist auch die umgekehrte Fahrtrichtung zulässig.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Radfahrer und Fußgänger ist über die vorhandenen Stadtstraßen gegeben.

In den östlich und südlich tangierenden Straßen sind die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung vorhanden.

### Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 (FNP) der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist das Plangebiet vollständig als gemischte Baufläche ausgewiesen. Entlang des Ost- sowie des Südrandes des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan ein innerörtlicher Grünzug dargestellt. Darüber hinaus verläuft am Ostrand des Gebietes eine Gasleitung.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt mit der Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Oppenheimer Straße und auch mit den Bestimmungen zur Erhaltung von Bäumen den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

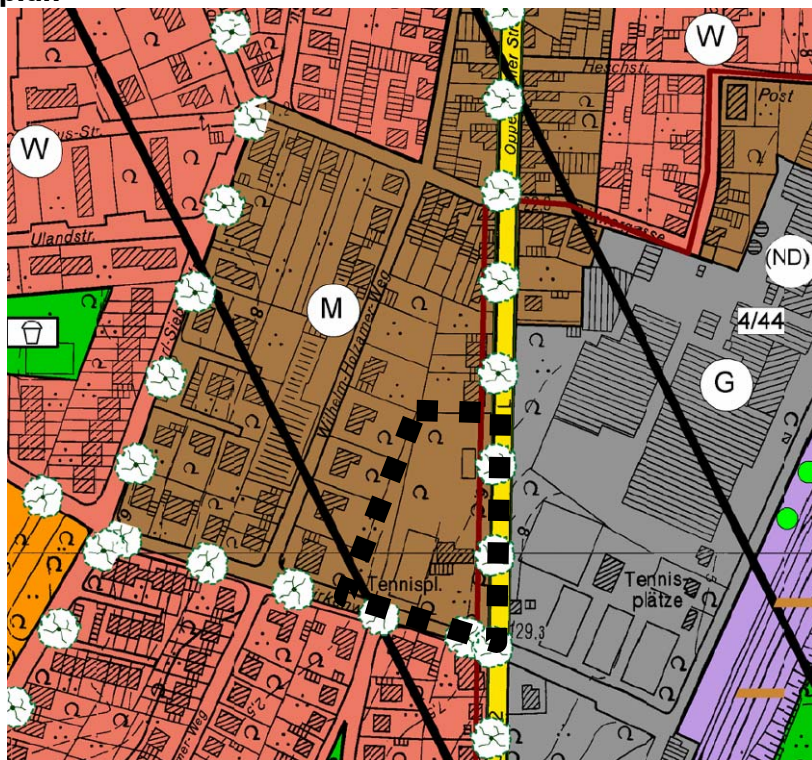


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Stand 2004)

Die Ausweisung eines Wohngebietes im rückwärtigen Teil weicht vom Flächennutzungsplan ab. Mit der sorgfältigen Berücksichtigung der umgebenen Nutzungen in der Planung wird gewährleistet, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan sollte gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB richtig gestellt werden, um die Überstimmung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu gewährleisten.

## 4 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Westlich der Oppenheimer Straße‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln und eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im Ortsgefüge sicherstellen,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten, Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen; u.a. soll eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeigeführt werden,
- zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum beitragen. Dabei wird dem Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenwicklung Rechnung getragen. Die innenstadtnahe Lage ist als siedlungsstrukturell besonders günstig einzustufen.

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

## **5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG**

### **5.1 GRUNDSÄTZLICHES**

Die Entwicklung des Plangebietes ist durch einen Investor vorgesehen. Die Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Nieder-Olm bei der Durchführung der Trägermaßnahme soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans gesichert werden. Das planerische Konzept des Investors wurde in Verhandlungen mit der Stadt sowie der Verbandsgemeindeverwaltung bereits an die kommunalen Vorstellungen angepasst. Insbesondere die Ziele bezüglich einer Begrenzung der städtebaulichen Dichte sowie der Herstellung ausreichender Parkierungsflächen in verträglicher Anordnung sind hier zu nennen. Eventuellen Fehlentwicklungen, die im unbeplanten Innenbereich nicht auszuschließen wären, soll u.a. zum Schutz des Stadtbildes und der Nachbarschaft vorgebeugt werden.

Die geplante Baustruktur soll gleichermaßen Elemente der Umgebung aufnehmen wie eine marktfähige Bebauung schaffen. Zur Verhinderung einer unverträglichen Dichte soll der Bebauungsplan entsprechende begrenzende Regelungen enthalten. Für die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Plätzen für den ruhenden Verkehr sind entsprechende Flächen vorzusehen. Im Gebiet vorhandener wertvoller Gehölzbestand soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten werden.

Die Stadt hat dem vorgelegten Bebauungskonzept im Grundsatz zugestimmt. Dieses wurde in angemessener Abstraktion in die erforderlichen Regelungen eines qualifizierten Bebauungsplans umgesetzt.

## 5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Mit dem Bebauungsplan sollen auf dem bisher durch ein Einzelhaus und großzügige Freibereiche genutzten Gelände neun Stadtvillen moderner Prägung entstehen. Hochwertiges innenstadtnahes Wohnen steht dabei im Vordergrund. An der Oppenheimer Straße ist eine Mischnutzung mit u.a. mit Dienstleistern vorgesehen. Die Entwicklungsziele werden in der vorgesehenen Form als städtebaulich passend und marktgängig an diesem Standort angenommen.

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet werden ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNutzungsverordnung sowie ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird jeweils die Nutzungsstruktur der nördlichen und westlichen Umgebung fortgeführt sowie Gedanken eines gestuften und damit verträglichen Übergangs von gewerblich geprägten Nutzungen im Osten zu überwiegenden Wohnnutzungen im Süden und Westen Rechnung getragen.

Da sich das Plangebiet am Südrand des Stadtkerns befindet und hier in unmittelbarer Nachbarschaft gemischte Nutzungsstrukturen angrenzen, sollen sich entlang der Oppenheimer Straße Wohnen, kleingewerbliche Nutzungen oder Dienstleister ansiedeln. In rückwärtigen Bereich soll die Wohnnutzung, auch in Würdigung der Nachbarschaftsverhältnisse nach Westen, Vorrang haben.

Im Mischgebiet werden weitgehend die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Lediglich die Anlagentypen werden ausgeschlossen, die nach der Lage im Stadtgefüge an diesem Standort ungünstig wären oder unverträglich sind zur angestrebten Entwicklung. In die erste Gruppe werden Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingeordnet, da eine räumliche Zersplitterung größerer Einzelhandelseinrichtungen über lange Strecken an den städtischen Hauptstraßen nicht gewollt ist. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sollen aufgrund ihrer Flächengröße und ihrer Störwirkung nicht auf den im Plangebiet vorgesehenen hochwertigen Bauflächen entstehen. Ein erhebliches Konfliktpotenzial mit der Umgebung wird bei Vergnügungsstätten angenommen. Daher werden auch sie für diesen Teilbereich der Stadt ausgeschlossen.



Abbildung 6: Konzept des Investors, das Grundlage der Bebauungsplanung ist, mit Grenze des Geltungsbereiches (Zeichnung unmaßstäblich)



Zum Allgemeinen Wohngebiet werden die von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 4 Abs.2 zur allgemeinen Zulässigkeit vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen übernommen. Dabei ist zu betonen, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben genehmigungsfähig sind, die nach ihrem Typus und insbesondere auch nach ihrem (geringen) Störgrad den hier geltenden restriktiven Anforderungen genügen. Auf die Zulassung der möglichen Ausnahmen der § 4 Abs.3 BauNVO wie u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe wird verzichtet, da sie nach ihren Strukturen und ihrem Flächenbedarf zur angestrebten Gebietsentwicklung in Konkurrenz treten und insbesondere in der gegebenen rückwärtigen Lage diese sowie die benachbarten Nutzungen gefährden würden.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festlegungen zum Maß ermöglichen einerseits übliche und nachgefragte Bauformen des Zwei- bis Dreifamilienhausbaus sowie des Kleingewerbes und sorgen andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten.

#### **Grundflächenzahl**

Im gesamten Plangebiet bleibt die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 unterhalb der Maximalwerte der BauNVO für Mischgebiete bzw. für Wohngebiete. Zum einen soll dadurch grundsätzlich die Bodeninanspruchnahme an dem bisher nur wenig versiegelten Standort begrenzt werden und zum anderen sollen auf dem sehr großen Grundstück, das fast den gesamten Geltungsbereich umfasst, keine städtebaulichen Dichten erzeugt werden, die beachtliche Spannungen zum Umfeld auslösen könnten. Das mit der Stadt abgestimmte Investorenkonzept ist im Rahmen dieser Bestimmungen umsetzbar.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 100 % zugelassen, um im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Stellflächen sowie die in Gebietsmitte geplante Tiefgarage zu schaffen.

#### **Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Weiterhin wird zur verträglichen Einbindung des Baugebietes in das Ortsgefüge die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen begrenzt durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) sowie durch ergänzende Kappungsgrenzen für die Trauf- und Firsthöhe. Die im gesamten Geltungsbereich zulässige Traufhöhe von 6,60 m sowie die Firsthöhe von 9,00 m korrespondiert mit der Errichtung von zwei Vollgeschossen bei flacher Dachneigung.<sup>2</sup>

Insgesamt ergibt sich eine aufgelockerte bis leicht verdichtete Bebauung mit einer Höhenentwicklung, die bezogen auf die Lage in der Stadt und die Umgebung angemessen ist. Im weiteren Verlauf der Oppenheimer Straße nach Süden grenzt auf der gegenüberliegenden Seite des Birkenweges u.a. ein Mehrfamilienhaus mit einer Bauhöhe von bis zu 13 m über Gelände an. Die westlich benachbarten Gebäude am Wilhelm-Holzamer-Weg sind ein- bis zweigeschossig und

---

<sup>2</sup> Die Höhenbegrenzung wird auch deutlich bei Vergleich zu einem eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, das bei regional durchaus üblichem steilem Dach häufig ebenfalls eine Firsthöhe um 9,00 m aufweist.

haben auf nach heutigen Maßstäben recht großen Grundstücken einen Abstand von ca. 25 m von der nächstgelegenen Baugrenze im Plangebiet.<sup>3</sup>

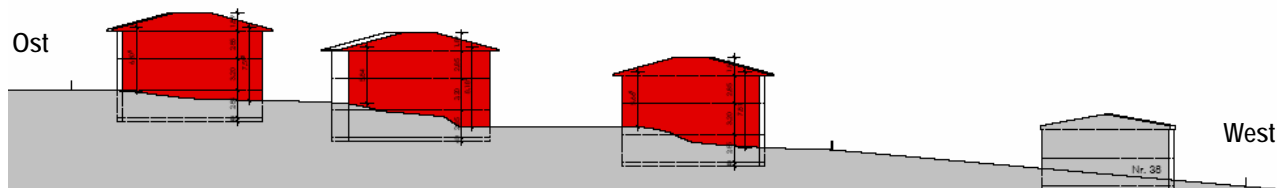


Abbildung 7: Schnitt durch die im Süden des Geltungsbereichs geplanten Gebäude (Blick von Norden nach Süden; links im Bild: Oppenheimer Straße; rechts: das im Westen an das Plangebiet angrenzende Gebäude)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist für den östlichen Teil des Plangebietes (MI) die Höhenlage der angrenzenden Oppenheimer Straße, die geringfügig über dem Niveau des anstehenden Geländes im östlichen Plangebiet liegt. Für das mittige Baufenster am Birkenweg wird die dortige Straßenfläche herangezogen. Im Westteil des Geltungsbereiches (WA), wo die Baufenster nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird als Bezug die Höhe 124 m über NN festgesetzt. Dieser Wert entsteht als Mittelung aus dem Ansatz der höhengestuftem geländeangepassten Bebauung und den Höhenfixpunkten der städtebaulich gewollten Tiefgarage mit Zufahrt vom Birkenweg.

Durch die unterschiedlichen Bezugshöhen wird eine Höhenstaffelung erreicht, die dem Geländeverlauf folgt. Da das Gelände nach Westen fällt, können die dortigen Gebädefassaden eine größere Höhe erreichen als auf der Ostseite (siehe Abbildung 7). Ein drittes Vollgeschoss ist allerdings per Festsetzung ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Höhen über NN für die westliche Gebäudereihe wurde im Planungsprozess wiederholt überprüft, inwieweit Spannungen zu den westlich gelegenen Grundstücken entstehen können. Aufgrund der begrenzenden Bestimmungen zur Höhe, der gegebenen recht großen Abstände sowie der bereits vorhandenen und der im Plangebiet anzulegenden Abgrenzungspflanzung ist dies nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Unschärfen wurde die Messvorschrift dahingehend geändert, dass die Traufhöhe nun auf der Westseite, also zum bebauten Außenrand des Gebietes zu bestimmen und einzuhalten ist.

### 5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Bestimmungen zur zulässigen Bauweise wird das von der Stadt bestätigte Investorenkonzept umgesetzt. Entsprechend der festgesetzten Bauweise sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Dies ermöglicht die vorgesehene Bebauung mit Stadtvillen, die eine sinnvolle Gebietsnutzung bei hoher städtebaulicher Qualität schafft. Gleichzeitig entspricht diese Festsetzung der nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Hierbei wurde die Umsetzung des vorliegenden Investorenentwurfs über einzelne Baufenster in der Größe 18 x 18 m verfolgt. Auf diese Weise wird die Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern sichergestellt und werden am Standort unverträgliche Gebäudelängen verhindert.

<sup>3</sup> Die unmittelbar westlich benachbarten Grundstücke haben eine Flächengröße von jeweils knapp über 1.000 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet sind laut Bebauungsplan künftig neun Hauseinheiten auf rund 6.700 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **5.2.4 Sonstige bauplanungsrechtliche Regelungen**

Da das zugrunde liegende städtebauliche Konzept relativ kleinteilig ist, verlangt die vorliegende Bebauungsplanung die Begrenzung der Dichte in Bezug auf die zulässigen Wohneinheiten. Damit soll eine übermäßige Verdichtung verhindert werden, die negative Folgen wie z.B. einen erhöhten Stellplatzbedarf mit korrespondierendem Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würde, was beides an diesem Standort ungewollt ist.

Durch eine entsprechende Festsetzung wird eine Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden geregelt. Je Wohngebäude sind höchstens drei Wohnungen zulässig. Damit können -bei neun Baufenstern mit Einzelhausbebauung- maximal 27 Wohnungen neu entstehen. Diese Größe wird gemessen an den städtischen Zielvorstellungen, u.a. zur sinnvollen und hochwertigen Nutzung bei gleichzeitig begrenzter städtebaulicher Dichte und den wirtschaftlichen Randbedingungen der Gebietsvermarktung für verträglich und sinnvoll erachtet.

#### **5.2.5 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zu Dachform, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Gestaltung nicht überbauter Flächen sowie Einfriedungen beschränkt. Dabei wird ein grober Rahmen der in Nieder-Olm ortsüblichen Gestaltung sicher gestellt, gleichzeitig wird auf einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die angestrebte Bebauung geachtet.

Beispielsweise gibt die Festsetzung der zulässigen Dachneigung mit 10° bis 25° sowie die zulässigen Dachformen (Sattel-, Walm-, Zelt- sowie Pultdächer) einen ausreichend großen Rahmen vor. Das Verbot der Abgrabung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Frontfassade soll hier ebene bzw. leicht geneigte Vorzonen ohne schachtartige oder stark abfallende Vertiefungen gewährleisten, die im Innerortsbereich an den Straßen störend wirken würden. Die Vorgärten, also der Bereich zwischen Straßengrenze und Frontfassade, soll ebenso nicht durch hohe Mauern abgegrenzt, sondern in Bezug auf südlich benachbarte Bereiche offen bleiben oder durch Bewuchs gestaltet werden.

### **5.3 VERKEHRLICHE ERSCHLISSUNG**

Die Erschließung der Baugebietsflächen des Plangebietes erfolgt über die tangierende Oppenheimer Straße im Osten sowie über den Birkenweg im Süden.

Im Bereich der Kreuzung der beiden genannten Straßen wird entlang der ebenfalls dort festgesetzten Erhaltungsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bestimmt, um in diesem hinsichtlich Straßenneigung und -breite sowie der Sichtverhältnisse sensiblen Abschnitt Konflikte zu vermeiden.

#### **Stellplätze**

Der Stellplatzbedarf gemäß Landesbauordnung ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet zu regeln. Um die erforderlichen Stellplätze herstellen zu können, sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang der erschließenden Straßen wurden vor den überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Hierzu wurde textlich bestimmt, dass auf diesen Flächen jeweils maximal drei Stellplätze errichtet werden dürfen, um die Zufahrtsbreiten in das Gebiet auf ein ver-

trägliches Maß zu begrenzen. Stellplätze und Garagen sind darüber hinaus im Norden des Geltungsbereichs auf einer separat hierfür bestimmten Fläche zulässig. Auf dieser Fläche können ca. acht Abstellmöglichkeiten entstehen.

Zur Deckung eines darüber hinaus gegebenen Stellplatzbedarfs wird in der Mitte des Plangebietes die Errichtung einer Tiefgarage mit ungefähr 50 Stellplätzen ermöglicht. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Fläche bestimmt, auf der die Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche für den ruhenden Verkehr errichtet werden kann. Die ausgewiesene Fläche grenzt jeweils an die Baufenster an, sodass Ausgänge von der Tiefgarage zu den geplanten Gebäuden möglich sind. Die Fläche auf der Tiefgarage ist dann als privater Freibereich nutzbar. Die nicht überbaubaren und nicht explizit für Stellplätze und/oder Garagen vorgesehenen Flächen werden von derartigen Anlagen freigehalten.

Insgesamt wird mit den Regelungen zum ruhenden Verkehr und der Planung einer Tiefgarage die Hochwertigkeit der Gebietsentwicklung unterstrichen, Störungen des Gebietes und der Umgebung durch interne Fahrbewegungen werden vermieden und der bisherige offene Charakter auch in Kombination mit einer baulichen Nutzungen in seinen Grundzügen weitergeführt.

Nach der heute geltenden Verkehrsregelung ist der Birkenweg, an dem die Tiefgaragenzufahrt liegen wird, im Abschnitt von der Oppenheimer Straße bis zur Einmündung ‚An den Ulmen‘ für den allgemeinen Fahrzeugverkehr nur einbahnig in West-Ost-Richtung befahrbar. Die Tiefgarage selbst bindet an den wieder zweibahnig ausgelegten Straßenteil an. Verkehrliche Probleme werden in diesem Zusammenhang nicht erwartet. Zum einen verteilt sich der Verkehr von und zum Gebiet auch auf die Oppenheimer Straße, wo mit den direkt anfahrbaren Stellplätzen sowie der ebenerdigen Stellplatzanlage im Norden Kapazitäten bestehen. Zum anderen ist die Tiefgarage von Westen und Süden über ausreichend leistungsfähige Ortsstraßen angebunden. Generell ist für die städtebauliche Einordnung die begrenzte Verkehrserzeugung aufgrund der Gebietsgröße und der limitierenden Festsetzungen zur Nutzung zu sehen.

#### **5.4 TECHNISCHE ERSCHLISSUNG**

Aufgrund der Lage im bebauten Stadtbereich bestehen grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungstrassen.

Zur Entwässerung wurde eine Überprüfung der Kanalkapazitäten durchgeführt.<sup>4</sup> Die Fläche war bisher bereits prinzipiell in der hydrodynamischen Kanalnetzrechnung der Stadt Nieder-Olm mit Mischsystem enthalten und wurde dem Maler-Metten-Weg zugeordnet. Die Überrechnung berücksichtigt den gegenüber den bisherigen Annahmen geringfügig erhöhten Versiegelungsgrad (+0,08 ha) sowie die geplanten Einleitungen in die Kanäle der Oppenheimer Straße und des Birkenweges. Im Ergebnis der Berechnungen werden sowohl die Auswirkungen auf das Mischwassersystem wie auch die Veränderung der Wassermenge und der Schmutzwasserfracht als vernachlässigbar bewertet.

Seitens der Verbandsgemeindewerke Nieder-Olm wird im Zuge der Hausanschlüsse vorgegeben, ausreichend dimensionierte Zisternen zu realisieren. Diese werden mit ihren Überläufen an Sickerpackungen angeschlossen. Ein nachgeschalteter Notüberlauf darf in die öffentliche Kanalisation geführt werden.

---

<sup>4</sup> Werner Hartwig GmbH: Anschluss Wohnanlage „Oppenheimer Straße“ in Nieder-Olm an die vorhandene Entwässerung - Stellungnahme, Wiesbaden-Erbenheim, April 2009

Damit wird den Erfordernissen der zeitgemäßen Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen. Die Entwässerungskonzeption wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz abgestimmt und wird von dieser mit Stand April 2009 bestätigt.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist laut Aussage des zuständigen Trägers, der Wasserversorgung Rheinhessen in Bodenheim, gesichert.<sup>5</sup>

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der üblichen Praxis innerhalb des Baugebietes koordiniert zwischen allen Versorgungsträgern hergestellt werden. Da die Realisierung des Bebauungsplanes ‚aus einer Hand‘ erfolgen soll, sind keine speziellen Regelungen bzgl. der Sicherung von Leitungstrassen erforderlich.

Die Festsetzung der Führung von Versorgungsleitungen in unterirdischer Bauweise dient in erster Linie städtebaulichen sowie gestalterischen Gründen. Eine oberirdische Führung der Leitungen stellt eine unerwünschte Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner, der Nachbarschaft und des Ortsbildes dar.

Die Müllentsorgung kann über die an das Gebiet angrenzenden Straßen erfolgen. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen in den Planbereich ist nicht vorgesehen und nicht notwendig.

## 5.5 NATUR UND UMWELT

### Eingriff in Natur und Landschaft

Grundsätzlich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die getroffenen Festsetzungen keinen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglichen, der wesentlich über das Maß des bisher im Plangebiet anzuwendenden Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB hinausgeht. Dabei wäre die Prägung durch die bebaute Umgebung maßgeblich. Entsprechend wäre eine Bebauung des Plangebietes gemäß der vorliegenden Planung mit zugehörigem Versiegelungsanteil bereits heute in ähnlicher Form bzw. sogar mit höherer Verdichtung möglich.

### Grünordnung

Wesentliche Aufgaben der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Erhaltung bestehender Gehölzbestände sowie die Ausbildung einer Gebietsrandbegrünung im Westen.

Im Bebauungsplan wurden Erhaltungsfestsetzungen dort getroffen, wo stadtbildprägende Qualitäten bestehen und für den Investorenentwurf hinnehmbare Einschränkungen daraus entstehen. So werden die Laubbäume mit herausragendem Erscheinungsbild an der Oppenheimer Straße zur Erhaltung bestimmt. Des Weiteren existiert am Südostrand des Geltungsbereiches ein augenscheinlich wertvoller Gehölzbestand. Da in diesem Bereich aus verkehrlichen Erwägungen ohnehin nicht eingefahren werden darf, wird dort eine Erhaltungsfläche vorgeschrieben. Eine inner-

---

<sup>5</sup> Der Ruhedruck im System wurde auf Höhe des Baugebiets in der Oppenheimer Straße gemessen und als ausreichend bewertet.

halb dieser Fläche besonders prägnante Reihe von Buchen wird zusätzlich einzeln zur Erhaltung in die Planzeichnung eingetragen.

Zur Eingrünung des Plangebietes nach Westen wird eine drei Meter breite Anpflanzfläche mit entsprechenden Pflanzqualitäten bestimmt. Sie nimmt die auf den angrenzenden Grundstücken bestehenden Strukturen auf. Hierdurch wird ein dauerhafter Sichtschutz zwischen Plangebiet und angrenzend vorhandener Bebauung gesichert.

Zur weiteren Reduzierung der umweltrelevanten Eingriffe wurde in der Bebauungsplanung eine reduzierte Grundflächenzahl bestimmt. Für befestigte Flächen bzw. Stellplätze wird vorgeschrieben, dass diese wasserdurchlässig auszuführen sind und dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch mit bestimmten Pflanzqualitäten anzulegen sind.

### **Aspekte des Artenschutzes**

Im Beteiligungsverfahren wurden Hinweise vorgetragen, dass im Gebiet eine breit gefächerte Vogelpopulation zu beobachten sei, darunter auch geschützte Arten. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange war damit nicht auszuschließen. Daraufhin fand eine gutachterliche Untersuchung statt.<sup>6</sup>

Gegenstand der Beurteilung war, inwieweit besonders und streng geschützte Arten von der geplanten Maßnahme betroffen sind und ob ggf. durch Steuerung der Baumaßnahmen Eingriffe bzw. Verlust vermieden werden können oder müssen.

Im Ergebnis bietet der Geltungsbereich potenziell einer Reihe europäischer Vogelarten Brut- und Nistmöglichkeiten. Die Brut streng geschützter Arten kann allerdings im heutigen Zustand laut Gutachten ausgeschlossen werden. Ergänzend werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, bei deren Einhaltung keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Baumaßnahme bestehen.

Im Übrigen kommt es bei Inanspruchnahme der Fläche zu einer zeitweiligen Vergrämung und Verschiebung der Reviere in benachbarte Flächen. Bei Begrünung der Neubaugärten werden diese Flächen mit einiger Wahrscheinlichkeit wieder besiedelt.

Bei den Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von wildlebenden Tierarten handelt es sich um die Durchführung von Baumfällungen nur von Oktober bis März, das händische Abräumen eines Holzstapels in der Nordwestecke nur zwischen Frühjahr und Herbst, einen Puffer von zwei Tagen zwischen Baufeldfreimachung und Erdarbeiten sowie die Verwendung gebietseinheimischer Baum- und Straucharten bei der Wiederbegrünung.

Letztere Maßnahme ist im Bebauungsplan bereits mit der Vorgabe bestimmter Arten berücksichtigt. Die anderen Vermeidungsansätze sind der Baudurchführung des bzw. der Bauvorhaben zugeordnet und sollten daher nach Erfordernis in der Baugenehmigung abgehandelt werden. Für die Ebene der städtebaulichen Planung ist gesichert, dass keine wesentlichen Eingriffe in artenschutzrechtliche Belange vorbereitet werden und der Bebauungsplan vollziehbar ist.

### **Immissionsschutz**

Nach Süden, Westen und Norden grenzen Gebiete an, in als Wohn- oder Mischbauflächen einzuordnen sind. Sie entsprechen also im Wesen der im Gebiet geplanten Entwicklung. Eine gegenseitige Störung unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes ist damit nicht zu erwarten.

---

<sup>6</sup> Beratungsgesellschaft Natur dbR: Bebauungsplan „Westlich der Oppenheimer Straße“ Stadt Nieder-Olm Artenschutzrechtlicher Beitrag - Bericht, Nackenheim, Dezember 2008; ergänzende Stellungnahme per Email zu Anregungen am 27. Feb. 2009

Immissionskonflikte könnten sich durch Einwirkungen aus östlicher Richtung ergeben. Dort soll ein ehemaliges Gewerbegebiet der Firma Eckes in ein Einkaufszentrum umgewandelt werden. Ein zugehöriges Bebauungsplanverfahren wurde im April 2009 zur Rechtskraft geführt.<sup>7</sup>

Hierzu hatte die Stadt Nieder-Olm ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das u.a. auch die Auswirkungen auf das Plangebiet ‚Westlich der Oppenheimer Straße‘ ermitteln sollte. Die Ausarbeitung liegt unter dem Titel ‚Gutachterliche Stellungnahme‘ mit Stand 15. Dezember 2008 vor.<sup>8</sup> Der Gutachter beurteilt ausgehend von einem differenzierten schalltechnischen Modell über Ausbreitungsrechnungen die Auswirkungen auf die Umgebung. Die Planung ‚Westlich der Oppenheimer Straße‘ betreffend wurden zwei repräsentative Immissionsorte festgelegt. Sie sind an den östlichen, also dem Einzelhandelsvorhaben zugewandten Seiten der geplanten überbaubaren Flächen verortet– vgl. die nachfolgende Skizze (Auszug aus der genannten gutachterlichen Stellungnahme, dort Anlage 9 ‚Lage der Immissionsorte für die Schallimmissionsberechnung‘; zur Orientierung wurde die Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans nachträglich gekennzeichnet).

Für die für das Einzelhandelsvorhaben maßgeblichen Schallemissionen kommt der Gutachter in Kapitel 5 ‚Schalltechnische Prüfung von Einzelaspekten des Nutzungskonzeptes‘ zu dem Schluss, dass die geplante Ausweisung eines Misch- bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes verträglich ist. Die schalltechnischen Immissionsrichtwerte der DIN 18 005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ sowie auch die Spitzenpegelwerte werden für den Tag wie für den Nachtzeitraum eingehalten.<sup>9</sup>

In dem genannten Schallgutachten wird neben den Emissionen des Einzelhandelsvorhabens auch der Verkehrslärm beurteilt. Eckwerte sind die Realisierung des Vorhabens einschließlich einer Prognoserechnung auf das Jahr 2020. Daraus kann in Verbindung mit dem zugrunde liegenden Verkehrsgutachten<sup>10</sup> die künftige Beaufschlagung mit Verkehrslärm auf das Plangebiet abgeleitet werden.



Für einen Immissionsort unmittelbar nördlich des Plangebietes (Oppenheimer Straße 43) wird mit einem Beurteilungspegel von 60,3 dB(A)<sup>11</sup> tags<sup>12</sup> der schalltechnische Orientierungswert der

<sup>7</sup> Bebauungsplan ‚Am Bahnhof – Teil 1‘ der Stadt Nieder-Olm, in der Fassung vom April 2009.

<sup>8</sup> ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH: Gutachterliche Stellungnahme Bebauungsplan ‚Am Bahnhof Teil 1‘ der Stadt Nieder-Olm, Wiesbaden, Dezember 2008

<sup>9</sup> siehe ITA, a.a.O. insbesondere ab Seite 37

<sup>10</sup> Ingenieurbüro Dipl. Ing. Dieter Bauer: Stadt Nieder-Olm, Bebauungsplan ‚Am Bahnhof – Teil I‘ Verkehrsuntersuchung, Wörth am Rhein, Dezember 2009

<sup>11</sup> Mit Datum 03. Apr. 2009 wurde seitens der ITA eine Ergänzung des oben genannten Gutachtens vorgelegt. Aufgrund der Reduzierung der im Bebauungsplan ‚Am Bahnhof – Teil 1‘ zulässigen Verkaufsfläche auf 8.400 m<sup>2</sup> sowie durch Berücksichtigung von Synergieeffekten vermindern sich, ausgehend von modifizierten Verkehrszahlen des Ingenieurbüros Bauer, die Beurteilungspegel. Für den Immissionsort Oppenheimer Straße 43 werden statt 60,3 nunmehr 60,1 dB(A) angegeben. Die im Begründungstext formulierten Einschätzungen werden davon nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen.

<sup>12</sup> d.h. in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr

DIN 18.005 ‚Schallschutz‘ im Städtebau von 60 dB(A) nahezu eingehalten. Der aus Sicht des Gutachters sinnvoll anzuwendende höhere Grenzwert der 16. BImSchV ‚Verkehrslärmschutzverordnung‘ von 63 dB(A) wird deutlich unterschritten. Ausweislich des Verkehrsgutachtens erhöht sich die maßgebliche Verkehrsmenge für das Prognosejahr 2020 entlang des Plangebietes in Bezug auf den genannten Immissionsort um 7,5 %.<sup>13</sup> Damit ist aufgrund der logarithmischen Berechnung für den Beurteilungspegel im Plangebiet keine maßgebliche Erhöhung gegenüber den obigen Werten gegeben. Insbesondere wird der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung in jedem Fall eingehalten. Da diese Pegelhöhe aus Sicht der Stadt Nieder-Olm in der innerstädtischen Funktionenmischung als vertretbar beurteilt wird, kann auf eventuelle Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan verzichtet werden. Der Einbau von Schallschutzfenstern für schutzwürdige Räume gemäß eines Lärmpegelbereichs III<sup>14</sup> der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ wird vorsorglich empfohlen, ebenso die Orientierung der tags genutzten Aufenthaltsräume zu der von der Oppenheimer Straße abgewandten Gebäudeseite.<sup>15</sup>

Für das Allgemeine Wohngebiet, das in zweiter Reihe zur Oppenheimer Straße errichtet werden soll, ist nach Rücksprache mit dem Schallgutachter aufgrund der deutlich größeren Abstände zur Straßenachse auch für die dortigen höheren Schutzstandards, gemessen an den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung keine Problematik zu erwarten.

## 6 VERFAHREN

### Art des Verfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung waren gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wurde.

### Beteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, von der innerhalb des beschleunigten Verfahrens abgesehen werden kann, wurde analog zu parallellaufenden Planungsverfahren mit großer Bürgerresonanz als freiwilliger Schritt durchgeführt, um insbesondere die Nachbarn frühzeitig zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Äußerung im Planungsprozess zu geben.

Seitens der Öffentlichkeit, hier im Wesentlichen von den westlichen und südlichen Nachbarn, wurden vor allem Vorbehalte hinsichtlich möglicher Störungen aus dem Gebiet und zu einer zu großen Höhe der Bebauung im Verhältnis zur Umgebung vorgetragen. Die nach ihrer Bewertung bestehende parkartige Situation solle erhalten bleiben. Hierzu wurden auch Erfordernisse des

---

<sup>13</sup> siehe Bauer, a.a.O., Abbildung 4; der Immissionsort Oppenheimer Straße 43 bezieht sich auf den Querschnitt 3, für das Plangebiet ist der Querschnitt 2 maßgeblich;

<sup>14</sup> maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)

<sup>15</sup> Im gesamten Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr ist ausweislich des Verkehrsgutachtens eine Belastung der Oppenheimer Straße mit weniger als 150 Fahrzeugen bei einem Schwerverkehrsanteil von 1 % berechnet, so dass nur eine sehr geringe Schallemission der Straße in diesem Zeitraum gegeben ist.



Artenschutzes angeführt. Diese Argumente waren auch Bestandteil der Anregungen in den nachfolgenden Offenlagen.

Der Stadtrat hat über die Anregungen mehrfach beraten. Den Bedenken der Anwohner zu potenziellen Störungen wurde Rechnung getragen, indem aus diesen und auch anderen Gründen die Gebietsart der zweiten Reihe der Bebauung, zu der unmittelbare Nachbarschaft besteht, von Mischgebiet (MI) in Wohngebiet (WA) umgewandelt wurde. Zu den Belangen des Artenschutzes wurde eine gutachterliche Beurteilung durchgeführt<sup>16</sup> und deren Ergebnisse gewürdigt.

Mögliche Spannungen, u.a. wegen der zulässigen Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung wurden ebenfalls mehrfach geprüft. Aufgrund der Festsetzungen zur Geschossigkeit und weiterer Bestimmungen zur Höhe sowie der Vorgabe einzelner Baufenster mit daraus abgeleiteter aufgelockerter Bebauung werden angesichts der formulierten Obergrenzen im Verhältnis zu den umgebenden Strukturen und bei den gegebenen Abständen keine kritischen Verhältnisse gesehen. Die künftige Bebauung wird als dem Standort angemessen bewertet. Insbesondere wurde deutlich gemacht, dass die Stadt bei der Entwicklung und Festlegung der Planungsinhalte nicht von vorneherein auf ein Einfügen im Sinne eines identischen Fortführens der Umgebung festgelegt ist. Auf die in der Bebauungsplanung zu beachtenden, im Baugesetzbuch normierten Zielvorgaben und Anforderungen sowie das Erfordernis der gerechten Abwägung der Belange wurde verwiesen. Dies schließt auch die in der Umgebung angetroffenen Strukturen und die Belange der Nachbarn mit ein. Es wurde entschieden, dass die geplante Bebauung eine nachvollziehbare und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und nach Art, Lage und Höhenentwicklung keine für den Standort, insbesondere im städtischen Zusammenhang, unübliche oder unzumutbare Bebauung darstellt.

Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, wie z. B. zum Lärmschutz oder zur Entwässerung, konnte durch Rückgriff auf vorliegende Gutachten bzw. durch ergänzende Betrachtungen und teilweise Aufnahme in die Planung entsprochen werden.

Zu Inhalt und Ergebnissen der Beteiligungsverfahren wird auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Stadtrat zur Durchführung der Abwägungsschritte vorlagen.

## **7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG**

### **Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Laut Aussage des Unternehmens sind die Anlagen bei der Bauausführung geeignet zu beachten. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Antrag hierzu benötigt.

Ebenso ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen ggf. eine frühzeitige Koordinierung mit der Deutschen Telekom AG notwendig.

### **Elektrokabel**

Im Plangebiet befinden sich nach Aussage des Elektroversorgungsunternehmens nur kurze Hausanschlussleitungen (Niederspannungsleitungen). Außerhalb des Planbereiches liegen bestehende Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabeltrassen in öffentlichen Verkehrs-

---

<sup>16</sup> siehe die Aussagen unter ‚Aspekte des Artenschutzes‘ ab Seite 12

flächen im Osten und Süden des Geltungsbereiches. Die Leitungen sind bei Baumaßnahmen geeignet zu beachten, im Vorfeld der geplanten Bebauung ist ggf. frühzeitig eine entsprechende Koordination erforderlich.

### **Wasserhaltung**

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **Nutzung von Niederschlagswasser**

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

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

### **Anbindung der geplanten Tiefgarage**

Nach der aktuellen Verkehrsregelung ist der Birkenweg im Abschnitt von der Oppenheimer Straße bis zur Einmündung ‚An den Ulmen‘ für den allgemeinen Verkehr nur einbahnig in West-Ost-Richtung und zusätzlich für Linienverkehr (Busverkehr) in umgekehrter Richtung befahrbar.

Diese besondere Situation ist bei der Anbindung der Tiefgarage, vornehmlich bei der Konzeption der Ein- und Ausfahrt bezüglich der Sichtverhältnisse sowie der Ab- und Einbiegevorgänge geeignet zu berücksichtigen. Die Leichtigkeit des Verkehrs und insbesondere die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer sind zu gewährleisten.

### **Empfehlungen zum passiven Schallschutz**

Bei Realisierung des Einzelhandelsvorhabens im Bereich ‚Am Bahnhof – Teil 1‘ ergibt sich im straßennahen Bereich durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Oppenheimer Straße für das Prognosejahr 2020 eine Überschreitung der Orientierungswertes für den Schallpegel in Mischgebieten laut DIN 18.005 ‚Schallschutz‘ im Städtebau‘ von 60 dB(A), nicht jedoch des Grenzwertes der 16. BImSchV ‚Verkehrslärmschutzverordnung‘ vom 63 dB(A).

Vorsorglich wird auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten der Einbau von Schallschutzfenstern für schutzwürdige Räume gemäß eines Lärmpegelbereichs III<sup>17</sup> der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ empfohlen. Ebenso wird die Orientierung der tags genutzten Aufenthaltsräume zu der von der Oppenheimer Straße abgewandten Gebäudeseite nahe gelegt.

---

<sup>17</sup> maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)

### Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Zur generellen Vermeidung von Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten werden folgende Maßnahmen empfohlen:


- Baumfällungen nur in vom Landespflegegesetz für den Außenbereich festgesetzten Zeiten (Zeitraum zwischen 31. September und 1. März). Außerhalb dieses Zeitraums ist ggf. eine weitere artenschutzrechtliche Begehung notwendig (VSR, FFH-Richtlinie).
- Der größere Holzstapel in der Nordwestecke des Geländes ist zum Schutz eventuell darin überwinternder Säuger (Igel, Bilche..) erst im Frühjahr und vor Oktober händisch abzuräumen, um den Tieren die Gelegenheit zu geben ihr Winterquartier zu verlassen.
- Zwischen Baufeldfreimachung und Erdarbeiten ist für zwei Werkstage der Tierwelt Gelegenheit zu geben, das große Grundstück zu verlassen (Vergrämungseffekt ausnutzen).
- Zur Begrünung der künftigen Hausgärten möglichst gebietsheimische Strauch- und Baumarten regionaler Herkunft verwenden, um ein günstiges Nahrungsangebot für Vögel und Kleinsäuger bereit zu stellen.
- Weiterhin wird eine ökologische Baubegleitung oder zumindest eine Abstimmung des Bauzeitenplans mit den Belangen des Artenschutzes dringlich empfohlen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Nieder-Olm



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juli 2009

 0818 Be - FzB/Be

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 25. Sep. 2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16. Okt. 2008 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Erörterungstermins am 10. Okt. 2008. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 02. Okt. 2008 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

### 4. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Halbsatz BauGB am 16. Okt. 2008 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 24. Nov. 2008.

### 5. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09. Okt. 2008 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wurde beachtet.

### 6. Auslegung des Planentwurfes:

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz BauGB in der Zeit vom 17. Okt. bis zum 17. Nov. 2008 aus.

### 7. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und der Auslegung in seiner Sitzung am 18. Dez. 2008 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

### 8. Erneute Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 bis 3 BauGB wurde am 20. Feb. 2009 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 13. Mrz. 2009.

**9. Bekanntmachung der erneuten Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß erfolgte am 12. Feb. 2009 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm. Die Hinweispflichten des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 sowie § 4a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB auGB wurden beachtet.

**10. Auslegung des geänderten Planentwurfes:**

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan mit der Begründung lag gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 bis 3 BauGB in der Zeit vom 20. Feb. bis zum 06. Mrz. 2009 aus.

**11. Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und der erneuten Auslegung in seiner Sitzung am 25. Jun. 2009 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

**12. Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 25. Jun. 2009 als Satzung beschlossen.

**13. Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Nieder-Olm, den .....

.....  
Unterschrift Dienstsiegel

**14. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

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

.....  
Unterschrift Dienstsiegel