STADT NIEDER-OLM
BEBAUUNGSPLAN ‚WEINBERG IV'

REDAKTIONELLE ZUSAMMENFÜHRUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

➔ DER URSPRÜNGLICHEN PLANFASSUNG

➔ DER 1. ÄNDERUNG VOM 02. FEB. 2012

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2
1.3 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE 4
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN 4
1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN 5
1.6 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN 5
1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 5
1.8 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 5
1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN 6
1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND 8
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) 9
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 9
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 11
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 11
4 ANHANG 13
4.1 ERGÄNZENDE PFLANZVORSCHLÄGE 13
4.2 EXTERNE KOMPENSATION 13

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.

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^2 Geschossfläche pro Grundstück begrenzt.[1]

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

Bezugspunkte

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

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

Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.[2]

---

[1] 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.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade[3] 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-**): THmax = 4,50 m[4]
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-**): THmax = 5,50 m
für Grundstücke in bergseitiger Lage zur Erschließungsstraße
(Planeintrag im Baufenster **-b-***): THmax = 6,25 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-**) THmax = 5,00 m
dies sind Grundstücke bei denen keine Erschließungsstraße eindeutig tiefer- oder höherliegend angrenzt;

➔ für Grundstücke in abweichender Lage
(Planeintrag im Baufenster **–a-**) THmax = 5,50 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:

---

[2] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können nicht zur Ermittlung des Bezugspunktes verwendet werden.

[3] siehe die voranstehende Definition der Bezugspunkte: Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

[4] Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu zulässigen Fassadenhöhen auf den Gebäuderückseiten unter Nr. 2.1.3 auf Seite 10 sind parallel zu beachten.

- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,50 m: GHmax= 10,00 m
  bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,25 m: GHmax= 10,75 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: GHmax = 9,50 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m: GHmax = 9,00 m

Die voran stehenden Obergrenzen der zulässigen Gebäudehöhen gelten bei Pultdächern nur, wenn diese versetzt angeordnet sind - Definition siehe unten[5].

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

- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,50 m: 7,50 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,25 m: 8,25 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: 7,00 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50m: 6,50 m

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

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 zu 50 % überschritten werden.

1.3 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 400 m^2 festgesetzt.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen und Stellplätze nur in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.[6] Bei Eckgrundstücken sind Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinien und überbaubarer Fläche ausgeschlossen.[7] An Ver-

---

[5] 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.

[6] Rückwärtige Grundstücksbereiche, in denen keine Garagen zulässig sind, liegen der Frontseite der Grundstücke gegenüber (für Eckgrundstücke vgl. die Definition unter Nr. 1.2.1 ab Seite 2) und weisen keine überbaubare Fläche auf.

[7] Eckgrundstücke grenzen mit zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen.

kehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg dürfen Garagen bis auf 1 m an diese heranreichen.[8]

Stellplätze sind auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche erlaubt.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

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

1.6 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der vorhandene Lesesteinwall zu erhalten.

1.8 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

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Aktiver Schallschutz

In der in Planzeichnung eingetragenen Fläche bzw. entlang der festgesetzten Linie 'Lärmschutzanlage' ist eine durchgängige Schallabschirmung zur westlich gelegenen Straße ‚Weinbergring' als Wall oder Wall/-Wandkombination zu errichten.

Die Höhe der wirksamen Beugungskante = Oberkante der Schallabschirmung ist per Planeinschrieb festgelegt. Sie bemisst sich über der nächstgelegen Fahrbahnoberkante des Weinbergrings.

Passiver Schallschutz

Für das Plangebiet wird Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Die Einzelvorhaben müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von November 1989 für den oben angegebenen Lärmpegelbereich erfüllen.[9]

---

[8] Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind parallel zu beachten.

Zusätzlich sind im Bereich zwischen dem Weinbergring und der parallel laufenden Erschließungsstraße in den zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.[10] Die Lüftungen haben den Anforderungen der DIN 4109 Kapitel 5.4 zu entsprechen.

1.9 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)

1.9.1 Pflanzbestimmung für öffentliche Flächen

Straßenbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind standortangepasste Arten zu verwenden. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 8 m abgewichen werden. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang 16 bis 18 cm oder größer, zu pflanzen.

Für die Standortgerechtigkeit ist u.a. maßgebend, dass die Bäume stadtklimaverträglich und verkehrsraumtauglich sind, geschlossene/verdichtete Bodenverhältnisse vertragen, einen höhenbetonten Wuchs bei einer Mindestbreite von 6 und dichte Belaubung haben, sowie keine im Verkehrs- bzw. Stadtraum kritischen Eigenschaften wie starken Fruchtfall oder aggressives Wurzelwachstum aufweisen.[11]

---

9 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	Lärm-pegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichträume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
3	**III**	**61 bis 65**	40	**35**	30

1 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.

2 Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

10 Davon ausgenommen sind die Räume, die zu der vom Weinbergring abgewandten Seite ausgerichtet sind.

11 Zur Orientierung kann die ‚Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag', Stand April 2006 herangezogen werden.

A1 - Böschungsbepflanzung

Die straßenseitige Böschung dieser Flächen für den Lärmschutz ist durch Strauchgruppen von 3 bis 5 Sträuchern je Gruppe zu begrünen. Je 5 m^2 Fläche sind mindestens 2 Sträucher zu pflanzen. Die nicht von Gehölzen bestandenen Flächen sind vorzugsweise mit einer krautreichen Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachfolgenden Artenliste unter Punkt 1.9.3 auszuwählen. Sträucher sind als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen.

1.9.2 Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 nachfolgenden Artenliste unter Punkt 1.9.3 auszuwählen.[12]

A 2 – Gebietsrandbepflanzung (6 m breit)[13]

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. Vorhandene Bäume sind vorzugsweise zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Bestehende Gehölze können verrechnet werden, soweit sie den voranstehenden Bestimmungen entsprechen.

Zu den landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets ist mit der Hecke ein Abstand einzuhalten. Dieser ist durch die Ausbildung eines zwei Meter breiten Grasweges zu gewährleisten, der von Bepflanzung freizuhalten ist. Die nicht bepflanzten Bereiche sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

Die zu pflanzenden Arten sind aus nachfolgenden Artenliste unter Punkt 1.9.3 auszuwählen. Bäume sind mindestens als Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen.

A 3 – Gebietsrandbepflanzung (2 m breit)

Zur Schaffung einer Randeingrünung des Gebietes ist eine Strauchhecke anzulegen.

Diese ist als durchgängige einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 15 lfdm sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen. Eventuell vorhandene Bäume sind vorzugsweise zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Die nicht bepflanzten Bereiche sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

Die zu pflanzenden Arten sind aus nachfolgenden Artenliste unter Punkt 1.9.3 auszuwählen. Sträucher sind als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen.

---

[12] Hinweis: Eine Empfehlungsliste für weitere Baumarten ist im Anhang zu finden.

[13] Hinweis: Zur zuverlässigen Verhinderung des Zutritts von Niederschlagswasser zum Plangebiet bei Starkregenereignissen wird im Zuge der Erschließungsarbeiten eine flache Erdanschüttung angelegt. Diese soll in die Pflanzung integriert werden.

1.9.3 Pflanzlisten

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

Baumarten für die Gebietsrandbepflanzung und für die privaten Grundstücke

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

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

1.10 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.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

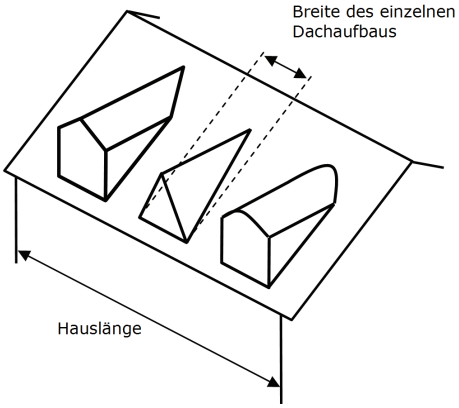
(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

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

2.1.2 Dachaufbauten

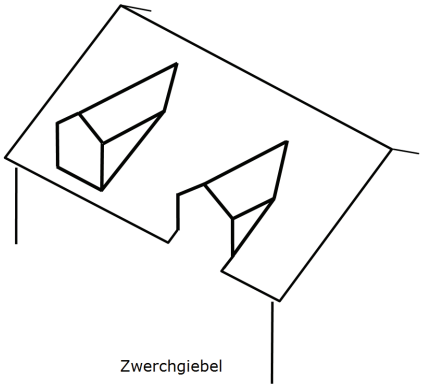


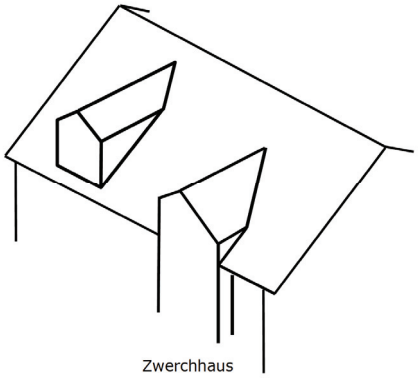
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf in ihrer Summe höchstens zwei Drittel der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen. Der einzelne Dachaufbau darf hierin nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Hausseite ausmachen. Die maßgebliche Länge des Hausseite ist dabei das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk.[14]

Zu den anzurechnenden und ihrer Breite beschränkten Dachaufbauten im voranstehenden Sinne gehören neben Gauben insbesondere auch Zwerchgiebel (= 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 Zwerchgiebel auch die Skizzen, die als typische aber nicht abschließende Beispiele zu verstehen sind.

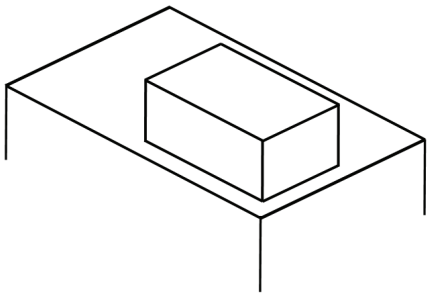
[14] Dachflächen, untergeordnete Anbauten wie Erker, Mauern, Versprünge oder Wintergärten zählen nicht zum Hauptbaukörper und sind daher bei der Messung der Hauslänge nicht zu berücksichtigen.





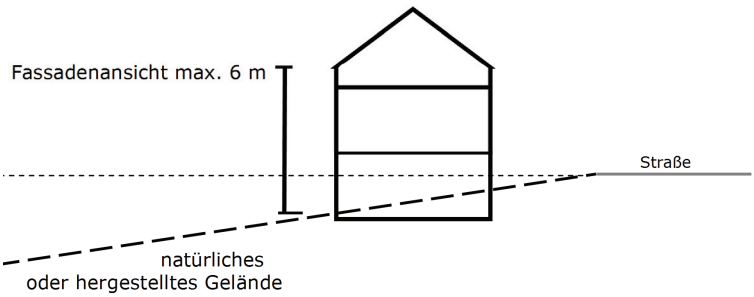
Die Trauflinie von Dachaufbauten im voranstehenden Sinne darf maximal 2,50 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen. Für Dachaufbauten ohne Trauflinie (z. B. solche mit flachen Dächern) darf die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand einschließlich Dachkonstruktion) höchstens 2,80 m über dem Rohfußboden liegen.

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



2.1.3 Fassadenhöhen bei Gebäuden in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße

Für Grundstücke in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße (**-t-**) wird festgesetzt, dass die rückwärtige (der Straße abgewandte[15]) Fassadenansicht eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten darf. Für Grundstücke mit der Bezeichnung **-t-*** erhöht sich die zulässige Fassadenansicht auf 6,75 m.



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[16]

---

15 Bei Eckgrundstücken ist das die der gekennzeichneten maßgeblichen Straßenseite gegenüber liegende Seite.

16 Das tatsächliche Gelände ist bei unverändertem Gelände das angetroffene natürliche Gelände. Bei verändertem Gelände ist das tatsächliche Gelände das durch Herstellung entstandene.

- 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.[17]

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.[18]

Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind nur bis zum Straßenniveau zulässig. Für Grundstücke in seitlicher Lage zur Erschließungsstraße (Planeintrag im Baufenster **-s-**) ist zusätzlich für die bergseitige Hälfte der Frontseite eine Abgrabung bis auf die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der der Frontseite des Grundstücks erlaubt.

2.2.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten, also zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.[19] Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind.

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 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.

---

[17] vgl. die Definitionen hierzu ab Seite 4

[18] Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

[19] 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 für die Stadt Nieder-Olm
im Auftrag der Strukturentwicklungsgesellschaft mbH der Sparkasse Rhein-Nahe

Immissionsschutz • Städtebau • Umweltplanung

Kaiserslautern, Juli 2011
ergänzt durch die 1. Änderung im Juli 2012

NO WB4 TF m1.Ä/be

4 ANHANG

4.1 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.

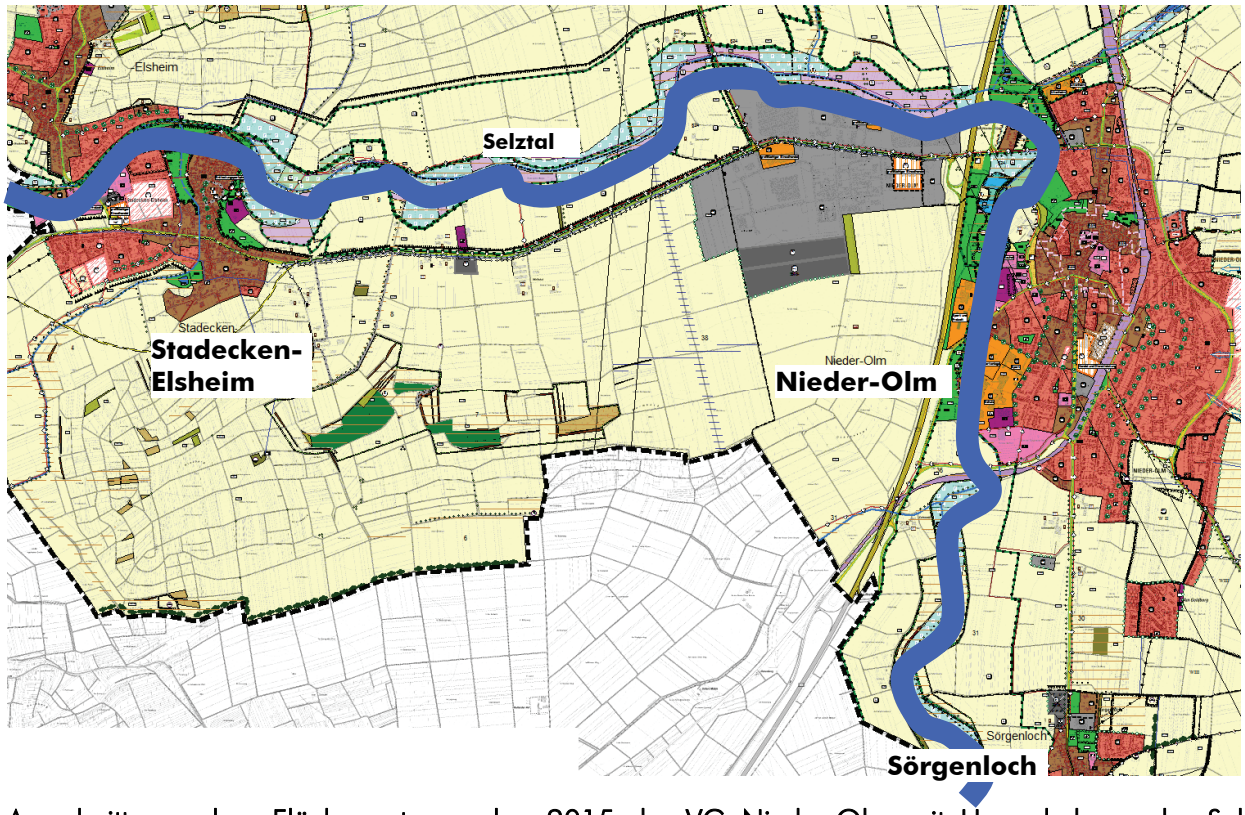
- Ahorn-Arten in Sorten
  (z. B.: A. platanoides ‚Deborah', Columnare, Emerald Queen', Royal Red', Acer ginnala)
- Blut-Kastanie (Aesculus carnea),
- Rot-Dorn (Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet)
- Grüne Hänge-Buche (Fagus sylvatica pendula)
- Blut-Buche (Fagus sylvatica purpurea)
- Blumen-Esche (Fraxinus 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)

4.2 EXTERNE KOMPENSATION

Zum Ausgleich der im Plangebiet nicht leistbaren Kompensationen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden extern in einer Größe von 1,5 ha Renaturierungsmaßnahmen im Selztal durchgeführt (Verbesserung der Bodenfunktionen landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Auenrenaturierung wie Extensivierung von Intensiv-Grünland, Anlage von Extensiv-Wiesen, etc.; die Aufwertung von Lebensraumfunktionen für Tierarten des Offenlands und des Halboffenlands wird besonders berücksichtigt.)

Zu diesem Zweck zahlt der Entwicklungsträger den erforderlichen Betrag an die Stadt, die diesen wiederum an den Selzverband weitergibt. Mit diesem Geld werden vom Selzverband dann konkrete Renaturierungsmaßnahmen im Selztal, im Abschnitt zwischen Sörgenloch und Stadecken-Elsheim, finanziert und umgesetzt.

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Nieder-Olm sowie dem Selzverband gesichert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 der VG Nieder-Olm mit Hervorhebung der Selz zwischen Sörgenloch und Stadecken-Elsheim