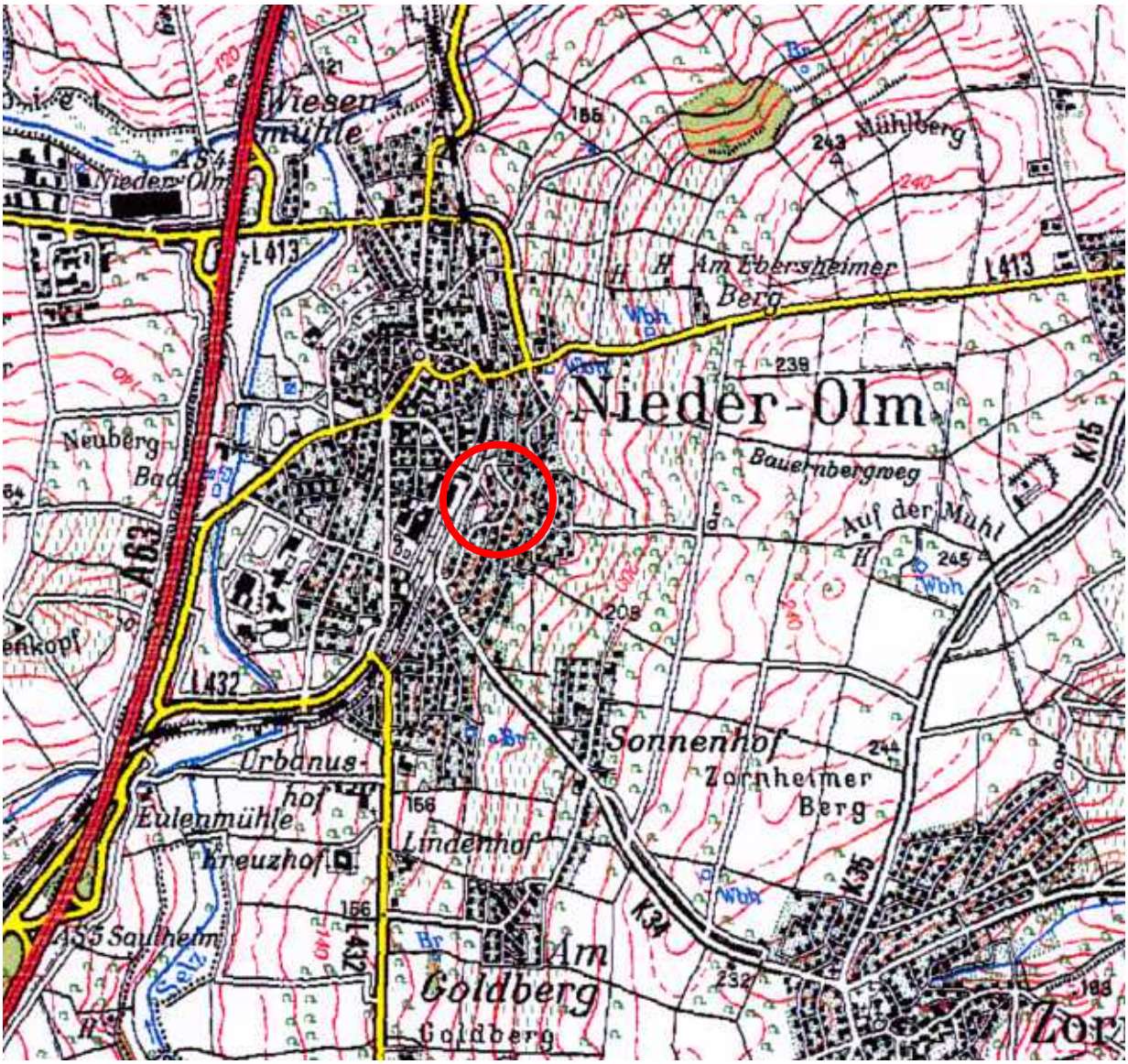
Stadt Nieder-Olm

Bebauungsplan „Am Bahnhof - Teil II“

Begründung



Mühlhause, Freimuth & Partner
Probeck’scher Hof
Rheinweg 30
65375 Oestrich-Winkel
contact@smp-architekten.de
www.smp-architekten.de

Inhalt:

Vorbemerkung 3

1. Planungsrechtliche Grundlagen 3

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes 3

3. Zweck der Planung und Planungsziele 6

4. Erschließung 6

5. Planerisches Konzept 9

6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften 12

7 Kosten für die Erschließung 14

8 Anhang: Gutachten 15

Vorbemerkung

Nach § 9 (8) BauGB ist jedem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist während des Aufstellungsverfahrens fortzuschreiben.

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan:
Durch den Beschluss des Stadtrates der Stadt Nieder-Olm vom 25.10.2007 befindet sich die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm derzeit im Änderungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, 2. Änderung sieht für den Geltungsbereich Mischgebiet vor.

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof – Teil II“ der Stadt Nieder-Olm wird aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, 2. Änderung entwickelt sein. Der Bebauungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

2.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt in der

Gemarkung:	Nieder-Olm,
Flur:	6
Es umfasst die Flurstücke	394/3, 396, 397/2, 397/3, 398/3, 413, 412/1, 411/1

Das Gebiet liegt im zentrumsnahen Bereich von Nieder-Olm, ca. 400m südöstlich des Ortskerns. Die Anbindung an die Innenstadt erfolgt durch die Bahnhofstraße.
Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden und im Osten:	von der Berliner Straße
im Westen:	von der Zornheimer Straße sowie die Bahnlinie.
im Süden:	durch angrenzendendes Gebiet mit Mischgebietcharakter

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 17.625 m².

2.2 Topographie

Das Gelände fällt von Nord-Osten nach Westen (Berliner Straße – Zornheimer Straße) um ca. 12,30 m.
In Nord-Süd Richtung fällt es um ca. 4,85 m.

Die Höhenschichtlinien zeigen ein Gefälle von 144.20 m üNN im Norden bis 135,08 m üNN im Westen.

Im Osten befindet sich eine recht steile Böschung in Nord-Süd Richtung mit einem Böschungswinkel von bis zu 30 Grad. Der Hochpunkt der Böschung liegt im Osten, der Tiefpunkt liegt im Westen.

2.3 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet befand sich früher im Besitz der seit 1857 in Nieder-Olm ansässigen Fa. Eckes, einem international tätigen Hersteller von Fruchtsäften und früheren Hersteller von Spirituosen. Das Gebiet war seither Teil der für Verwaltung und Produktion genutzten Flächen in Nieder-Olm. Im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Unternehmens wurde das Grundstück von der Fa. Eckes AG veräußert. Das Grundstück wird aber auch weiterhin durch die Eckes AG genutzt.

Das Gebiet verfügt über einen Gebäudebestand. Auf dem Grundstück befinden sich Verwaltungsgebäude, Laborgebäude, Test-Abfüllanlagen u.ä. Es findet jedoch auf dem Gelände keine Produktion von Spirituosen oder Säften statt.
Die Bestandsgebäude befinden sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches, der Zornheimer Straße und der Bahnlinie zugewandt, ca. bis zur von Norden nach Süden verlaufenden Böschungsunterkante.

Im nördlichen und vor allem im östlichen Bereich – hier angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Berliner Straße – ist das Gebiet unbebaut. Hier befindet sich eine Wiesenfläche (Grünlandeinsaat) sowie vereinzelte Bäume und Baumgruppen.

2.4 Boden

Nieder-Olm liegt im nördlichen Teil des Rheinhessischen Hügellands bzw. im Mainzer Becken, am östlichen Ufer der Selz.
Im Gebiet um Nieder-Olm herrschen Lössböden von hoher Qualität vor.

Bodenschutz und Altlastensituation:
Kontamination oder Altlasten sind nicht zu erwarten. Gleichwohl wird im Rahmen der Umweltprüfung das Gebiet auf ehemalige altlastenverdächtige Nutzungen untersucht.

Der Fund von Gebäudedenkmälern ist nicht zu erwarten. Sofern bei Erdarbeiten trotzdem Funde in Erscheinung treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu verständigen.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sind rutschgefährdete Hänge bekannt. Das Plangebiet ist in der Hangstabilitätskarte des linksrheinischen Mainzer Beckens als „Rutschgebiet“ aufgenommen. Es liegt an der Grenze zwischen dem nachgewiesenen Rutschgebiet und dem als „nicht sicher nachgewiesenes Rutschgebiet“ gekennzeichneten Bereich. In Verbindung mit konkreten Bauvorhaben wird dem Verantwortlichen die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität dringend empfohlen.

Vor Einleitung von Wasser (z.B. Versickerung von Dränagewasser) in den Hang ist zu prüfen, ob dies die Hangstabilität gefährdet. Die Einleitung von Wasser in den Hang ist nur an Stellen gestattet, an denen dies die Hangstabilität nicht beeinträchtigt. Gegebenenfalls muss das Wasser mittels separater Kanäle an für die Versickerung geeignete Stellen geleitet werden. Alternativ sind wasserdichte Keller vorzusehen. Die Ableitung von Dränagewasser in Gewässer oder in das Kanalnetz wird ausgeschlossen.

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser (z.B. Dachentwässerung) ist auf dem Grundstück wegen der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der vorzufindenden Tone und Schluffe und auch im Hinblick auf das latente Rutschgebiet nicht zu empfehlen. Aus ökologischer Sicht und zur Eindämmung der Belastung des örtlichen Entwässerungssystems ist eine Versickerung von Wasser aber grundsätzlich erwünscht. Vor Einleitung von Wasser in den Hang ist zu Prüfen, ob dies die Hangstabilität gefährdet. Die Einleitung von Wasser in den Hang ist nur an Stellen gestattet, an denen dies den Hang nicht beeinträchtigt. Gegebenenfalls ist das Wasser mittels separater Kanäle an für Versickerung geeignete Stellen zu leiten. Eine Ableitung der Oberflächenwässer in das Kanalnetz ist zulässig.

Die Ableitung von Dränagewasser in Gewässer oder das Kananlnetz wird ausgeschlossen. Sofern Dränagewasser nicht versickert werden kann sind alternativ wasserdichte Keller vorzusehen.

2.5 Grundwasser

Da keine gesicherten Erkenntnisse oder Messdaten über die Grundwassersituation vorliegen, kann hierüber keine präzise Aussage gemacht werden.

Im Hinblick auf eine grundsätzliche Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit ist von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand auszugehen. Vor konkreten Baumassnahmen wird

dem Verantwortlichen empfohlen, nähere Details durch hydrogeologische Gutachten prüfen zu lassen.

2.6 Nähe zu Bahnanlagen

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich Bahnanlagen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).
Während Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper (wenn z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird) werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren des Eisenbahnbetriebs Typhone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

3. Zweck der Planung und Planungsziele

Auch nach dem Verkauf des Gebietes möchte die Fa. Eckes AG weiter in Nieder-Olm ansässig bleiben. Die vorhandenen Verwaltungsgebäude und die Laborgebäude werden zu diesem Zweck weiterhin von der Fa. Eckes AG und zugehöriger Untenehmen genutzt.

Durch den Verkauf des Firmengeländes ergibt sich nun die Möglichkeit Teile des Plangebietes einer neuen gemischten Nutzung durch Dritte zuzuführen. Insbesondere ist dies im Bereich des westlichen und noch unbebauten Gebietsteils möglich. Ziel ist es hier die Voraussetzungen zu schaffen, um eine Wohnnutzung anzusiedeln, aber auch das Etablieren von Dienstleistungen, Handwerksbetrieben und Gewerbe weiter zu ermöglichen. Das Plangebiet soll sich hierbei den umliegenden Gebieten mit überwiegend Mischgebietscharakter anpassen.
Ebenfalls soll aber auch dem bisherigen und zukünftigen Hauptnutzer des Gebietes, der Fa. Eckes AG, weiterhin die Möglichkeit gegeben werden an seinem an gestammten Standort zu verbleiben. Dies schließt auch ein, dass dieser - falls dies in der Zukunft notwendig wird – die Möglichkeit hat zu expandieren.

Es besteht also nun die Möglichkeit innerhalb des Ortszusammenhangs Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Versorgung und notwendige Infrastruktur ist bereits vorhanden und muss nicht geschaffen werden, was sowohl aus wirtschaftlichen Gründen, als auch aus ökologischen Gründen sinnvoll ist. Die Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen gewachsenen Struktur trägt auch dazu bei der Zersiedelung entgegen zu wirken.

Zur Verwirklichung der o.g. Ziele hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm daher am 21.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof – Teil II“ beschlossen.

4. Erschließung

Da das Plangebiet sich innerhalb des Ortszusammenhangs befindet und bereits bebaut ist, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist.

4.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch das bereits vorhandene Ortsnetz gewährleistet. Auf dem Plangebiet befinden sich bereits Trinkwasserleitungen, die die vorhandenen Gebäude andienen.
Zuständig ist die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH.

4.2 Strom

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das bereits vorhandene Ortsnetz gewährleistet. Die auf dem Gebiet befindlichen Gebäude werden bereits mit Elektrizität versorgt.
Zuständig für die Unterhaltung des Ortsnetzes sind die Elektrizitätswerke Rheinhessen AG.

4.3 Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist über das vorhandene Ortsnetz gewährleistet.
Zuständig ist die Gasversorgung Rheinhessen.

4.4 Abwasser

Durch den Anschluss an das vorhandene Abwassersystem ist die Entsorgung von Abwasser (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) gewährleistet. Zuständig ist die Verbandsgemeindewerke Nieder-Olm.

Die Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser) wird ausdrücklich begrüßt. Ebenso ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus ökologischen und auch wirtschaftlichen Gründen und zur Entlastung des vorhandenen Systems willkommen.

4.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Anbindung der Zornheimer Straße bzw. der Berliner Straße an die Oppenheimer Straße. Die L432 führt nach Süden, die L413 nach Norden, jeweils zum Autobahnanschluss. Die L401 führt nördlich Richtung Mainz. Die Zornheimer Straße (K34) führt östlich Richtung Mommenheim.

Das Gebiet kann direkt von den bestehenden öffentlichen Straßen wie folgt erschlossen werden:

Aus Richtung Westen:	Zornheimer Straße (bestehende Einfahrten)
Aus Richtung Norden:	Berliner Straße
Aus Richtung Osten:	Berliner Straße

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gesichert.

4.6 ÖPNV

Der Geltungsbereich ist durch das Netz des ORN Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH, Buslinien 640, 652, 657 und weitere erschlossen.
Ebenso besteht eine Anbindung an das Bahnnetz der Deutschen Bahn AG durch Regionalbahn und Regionalexpress. Die Bahnanlagen mit dem Bahnhof befinden sich direkt westlich des Plangebiets.

5. Planerisches Konzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Planungsziele zu erreichen werden im Geltungsbereich zwei Mischgebiete (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen sind Nutzungen, die der derzeitigen Nutzung des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung entsprechen. Im einzelnen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungen, die sich nicht in die nähere Umgebung eingliedern und nicht der bereits vorhandenen Nutzung entsprechen sind nicht zulässig. Insbesondere sind dies Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §4a (3) Nr. 2 BauGB.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Unterteilung in zwei MI-Gebiete mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund der Topographie des Geländes und der heterogenen Umgebungsbebauung (im Westen K34/Zornheimer Straße, Bahnlinie mit Bahnhof, dahinter Produktions- und Lagerflächen – im Norden, Süden und Osten Wohnbebauung).

Die Abgrenzung der Gebiete mit unterschiedlichen Maßen baulicher Nutzung orientiert sich an der topographischen Situation und verläuft daher etwa entlang der vorhandenen Böschungsoberkante.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:
Südwestliches MI-Gebiet (MI_1):
Die Festsetzungen des südwestlichen Mischgebietes orientieren sich am Gebäudebestand der auf dem Grundstück aktuell vorhanden ist. Festsetzungen der First- und Traufhöhen sind so gewählt, dass neue Baukörper sich gut einfügen, jedoch auch die Regel-Geschosshöhen von modernen Baukörpern für eine Verwaltungs- / Labornutzung (entsprechend der aktuellen Nutzung des Gebietes) berücksichtigt sind.

Nordöstliches MI-Gebiet (MI_2):
Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im nordöstlichen Mischgebiet (der Berliner Straße zugeordnet) an der vorhandenen Bebauung entlang der Berliner Straße. Die First- und Traufhöhen wurden so gewählt, dass eine neue Bebauung sich hier in die Umgebung einfügt.
Aufgrund der topographischen Gegebenheiten besteht die Möglichkeit, dass bei Zugrundelegung des natürlichen Geländes Untergeschosse in Teilbereichen Vollgeschosse nach §2 (4) LBauO werden. Um in diesem Fall – im Sinne der Gleichbehandlung – zu gewährleisten, dass zwei oberirdische Vollgeschosse oberhalb der Bezugsebene Berliner Straße möglich sind, bleiben Untergeschosse generell bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse unberücksichtigt.

Grundflächenzahl:
Die Grundflächenzahl ist so gewählt, dass Sie sich den bereits vorhandenen Nutzungen und Baukörpern anpasst und trotzdem noch Raum für verträgliche Nachverdichtung entsprechend einem Mischgebiet bietet.

Um zu gewährleisten, dass der erforderliche Bedarf an Stellplätzen für die vorherrschende Nutzung (Verwaltung) insbesondere im Gebiet MI_1 gedeckt werden kann, wird die Regelung einer maximalen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten hier ausgeschlossen. Eine generelle Überschreitung der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 wird festgesetzt. Um der im BauGB geforderten Begrenzungen von Bodenversiegelungen „auf das notwendige Maß“ zu entsprechen sind hier die Regelungen aus Punkt 2.5 der Textlichen Festsetzungen „Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.
Somit ist ein verträglicher Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleistet.

Unterer Bezugspunkt:
Die Festlegungen des unteren Bezugspunktes für die gemachten Höhenangaben (First-, Trauf- und Gebäudehöhen) sind wie folgt:

Südwestliches MI-Gebiet (MI_1):
Aufgrund der Größe und Tiefe des Grundstückes und der Tatsache dass dieser Teilbereich insgesamt genutzt wird (innere Verkehrserschließung) und aufgrund der topographischen Gegebenheiten wurde als unterer Bezugspunkt das vorhandene Gelände festgesetzt. Aufgrund leidvoller Erfahrungen der Stadt Nieder-Olm werden - um sicherzustellen, dass hier nicht durch Veränderung des tatsächlichen Verlaufs des Geländes die erlaubten Gebäudehöhen manipuliert werden können – die im Plan „Höhenplan für MI_1“ dargestellten vor Ort aufgenommenen Geländehöhen mit NN-Bezug als natürliches Gelände festgesetzt. Wenn Zwischenhöhen für konkrete Bauvorhaben erforderlich werden, so können diese interpoliert werden. Um genauere Werte zu ermitteln können durch einen Vermesser ebenfalls Zwischenhöhen ermittelt werden. Die im Höhenplan dargestellten Geländehöhen dienen in diesem Falle der Überprüfung der Richtigkeit und Plausibilität der gemachten Angaben für Zwischenhöhen.

Die ermittelten Höhen wurden im Bezug auf das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplan von einem Vermesser vor Ort aufgenommen. Die Geländehöhen sind auf Normal-Null bezogen. Der Anschluss wurde durch eine Reihe von GPS-Festpunkten realisiert, die mit dem System SAPOS der Landesvermessung Rheinland-Pfalz bestimmt wurden. Durch die Einbeziehung der amtlichen Korrekturwerte sind die Höhenangaben an den GPS Festpunkten direkt amtl. NN-Höhen des Landesnetzes Rheinland-Pfalz.

Nordöstliches MI-Gebiet (MI_2):
Hier gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe der vorhandenen Erschließungsstraßen. Maßgeblich für die Ermittlung der unteren Bezugshöhe ist die Straße aus der die Haupterschließung des Grundstückes erfolgt.
Der untere Bezugspunkt wird wie folgt ermittelt:
Projektion der Eingangsseitigen Fassade (Breite) auf den Höhenverlauf der Straße an der vorderen Grundstücksgrenze. Ermittlung der Höhen des Straßenverlaufs an den Gebäudeecken der erschließungsseitigen Fassade. Bildung des Mittelwertes aus den so ermittelten Höhen.

Anzahl der Wohneinheiten:
Diese Festlegung wurde getroffen, um hier eine angemessene Auslastung des Wohngebietes bei Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu schaffen. Sie trägt ebenfalls zur Reduzierung der infrastrukturellen Belastung bei.

5.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
In den Bebauungsplan sind Regelungen die den behutsamen Umgang mit der Natur fördern eingeflossen.

Generell wird das gärtnerische Anlegen und die dauerhafte Unterhaltung von Grundstücksflächen, die nicht überbaut sind festgelegt. Zur Anpflanzung sind generell bevorzugt heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Entlang des Gebietsrandes, insbesondere nach Norden Süden und Osten, also zu den bestehenden Gebieten mit vorwiegender Wohnnutzung hin wird eine private Grünfläche mit einer Tiefe von 3,00m festgesetzt. Dieser dient der Eingrünung des Gebietsrandes und der verbesserten Integration des Vorhabens in die nähere Umgebung.

Einen behutsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden schafft die Regelung, wonach die Flächen für Zufahrten, Stellplätzen, Fußwegen und dergleichen mit Wasser- und Luftdurchlässigen Decken zu befestigen sind.

Flachdächer von Neubaukörpern die nicht mit einer Nutzung (wie Dachterrassen, Stellplätze o.ä.) belegt sind zu begrünen, zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe in das Ökosystem.

5.4 Lärmschutz
In der Stellungnahme der Kreisbehörde Mainz-Bingen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gefordert die Berechtigung von Mischgebieten im Bezug auf den Lärmschutz nachzuweisen. Verwiesen wurde hierbei auf die stark befahrene Zornheimer Straße und die vorhandene Eisenbahnlinie.
Es wurden ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung der zu Grunde zu legenden Verkehrszahlen und ein Lärmgutachten durchgeführt.

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich im Bereich bis 20m von der Achse der Zornheimer Straße geringe Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel vorhanden sind.

Zum Schutz der Mischgebiete werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die Ermittlung von notwendigen baulichen Maßnahmen erfolgt nach DIN 4109 Kapitel 5. Die laut Tabelle 8 der DIN 4109 resultierenden Schalldämm-Maße „erf. $R'_{W,res}$“ sind einzuhalten.

Die Verkehrsuntersuchung Stand Dezember 2008 des Ing. Büro Bauer, Wörth sowie die schalltechnische Untersuchung, Stand 07.11.2008 des Büro ISU, Bitburg werden Bestandteil dieser Begründung.

6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dienen der Eingliederung neuer Baumaßnahmen in die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück und in die nähere Umgebung. Durch die gemachten Festsetzungen soll ein homogenes Erscheinungsbild der Bebauung in der Berliner Straße und eine Eingliederung der Maßnahme und ein städtebaulicher Übergang der östlich vorhandenen Gebiete mit vorwiegend Wohnnutzung hin zur Bebauung entlang der Zornheimer Straße geschaffen werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereichs sind hier bezüglich der baulichen Gestaltung besondere Anforderungen gestellt, um das Gebiet in die vorhandenen benachbarten Gebiete einzugliedern. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften dienen diesem Zweck.

6.1 Dachform

Als Dachformen sind alle Schrägdächer bis zu einer Neigung von 35° (MI_1) bzw. 38° (MI_2) sowie Flachdächer zugelassen. Dies entspricht den auf dem Grundstück befindlichen bzw. den in der näheren Umgebung vorherrschenden Dachformen.

6.2 Versatz bei Pultdächern

Zur Einhaltung einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung wird festgesetzt, dass bei Versetzten Pultdächern der Versatz den Mindestwert nicht unterschreiten, den Höchstwert jedoch nicht überschreiten darf.

6.3 Traufhöhen von Satteldachgauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln

Zur Erlangung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und somit zur Einfügung in die nähere Umgebung wird festgesetzt, dass Satteldachgauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel den Festgesetzten Wert für die Traufhöhe nicht überschreiten dürfen. Als Bezugspunkt wird hier der Rohfussboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt. Hiermit wird gewährleistet, dass die Traufhöhe in jedem Falle auf die notwendige Höhe die aus der Nutzung resultiert reduziert wird und keine störenden Dachaufbauten oder zu massiven Zwerchgiebel/ -häuser entstehen.

6.4 Dacheindeckung

Aufgrund des baulichen Brandschutzes sind Bedachungen als harte Bedachungen auszuführen.

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von spiegelnden oder reflektierenden Materialien wird ausgeschlossen um ein einheitliches städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten.

Oberflächen die der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen werden von den Gestaltungsvorschriften für Dacheindeckungen ausgenommen.
Die Nutzung von Sonnenenergie dient der Eindämmung des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen oder radioaktiven Isotopen. Sie verringert daher unter anderem die Immission von Feinstaub und wirkt der Freisetzung von Treibhausgasen entgegen. Aus ökologischer Sicht wird die Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) ausdrücklich begrüßt.

6.5 Werbeanlagen

Um die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben innerhalb des Plangebietes zu begünstigen sind Werbeanlagen zugelassen.

Lichtwerbungen sind erlaubt. Blink- und Wechsellichtwerbung wird ausgeschlossen, aufgrund des gewünschten gesamteinheitlichen Erscheinungsbildes und um nicht gewerbliche Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

7 Kosten für die Erschließung

Der Geltungsbereich ist insgesamt in privatem Besitz. Die Kostentragung sämtlicher Erschließungskosten wird zwischen dem Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich und der Stadt Nieder-Olm in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Stadt Nieder-Olm
vertreten durch den Stadtbürgermeister

Ort, Datum Unterschrift

8 Anhang: Gutachten