

Gemeinde Mehlingen

**Bebauungsplan "Im Dellchen –
1. Änderung gem. § 13 BauGB"**

**Begründung zum Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

**BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.toblt.net**

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB
(Ergänzung zur Ursprungsbegründung des Bebauungsplanes "Im Dellchen")

1. Erläuterung der Planänderungen

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Dellchen" wurden die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im südwestlichen Teil geändert; statt der vorgesehenen 4 wurden 5 Baugrundstücke ausgewiesen.

Die Neuparzellierung erfordert auch eine Änderung der auf diesen Baugrundstücken festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Um die Bebauung des mittleren Grundstückes zu ermöglichen, wird im Rahmen der Änderung an Stelle der bisher festgesetzten 2 Einzelbaufenster ein durchgehendes Baufenster über alle 5 Grundstücke festgesetzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mehlingen hat daher in seiner Sitzung am 24.10.2000 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von den Beteiligten wurden keine Anregungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 27.08.2001 hat Frau Doris Schulz die nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplanes "Im Dellchen" beantragt:

- Änderung der hinteren Baugrenze im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 271/19. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurden in diesem Bereich die Parzellierungsvorschläge des Bebauungsplanes nicht übernommen, so dass eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich wird.
- Neuvermessung des Grundstückes Fl.Nr. 271/19
- Neuvermessung des Grundstückes Fl.Nr. 280/7 auf Kosten des Grundstückes Fl.-Nr. 280/9
- Neuvermessung der Grundstücke Fl.-Nr. 271/9 bis 271/14.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 dem Antrag der Frau Doris Schulz zugestimmt und eine weitere Änderung des Bebauungsplanes "Im Dellchen" beschlossen.

Am 20.10.2001 teilte Frau Doris Schulz mit, dass nur die hintere Baugrenze im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 271/19 geändert werden soll.

In seiner Sitzung am 25.11.2001 hat der Gemeinderat auf Antrag der Eheleute Preiß folgende weitere Planänderungen beschlossen:

- Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.-Nr. 298/20 wird in östlicher Richtung bis zur Flucht der Baufenster auf den Grundstücken Fl.-Nr. 298//22 und 298/21 erweitert.
- Die in den textlichen Festsetzungen verankerte Bestimmung, wonach Nebengebäude nur innerhalb der Baufenster zulässig sind, soll gestrichen werden. Damit können Nebengebäude auch außerhalb der Baufenster erreicht werden.

2. Landespflegerische Auswirkungen der Planänderungen

Die unter Punkt A aufgeführten Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die landespflegerische Eingriffs- Ausgleichsbilanz. Abwägungserhebliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht berührt.

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung des Bebauungsplanes "Im Dellchen" zu verstehen.

Gemeinde Mehlingen

Bebauungsplan "Im Dellchen"

**Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9
Abs. 8**

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

STADTPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

**BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (06 31) 6 40 35
TELEFAX (06 31) 6 33 06**

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB**1. Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß**

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und der Veränderung der Haushaltsstruktur ist in der Gemeinde Mehlingen momentan eine starke Nachfrage nach Wohnbauland vorhanden. Darüber hinaus ist auch wegen dem geringen Baulandpotential im angrenzenden Oberzentrum Kaiserslautern künftig mit einem steigenden Druck auf den Wohnbaulandmarkt Mehlingens zu rechnen. Dies ist auch durch zahlreiche Anfragen von Bauwilligen belegt.

Gleichzeitig gehen die vorhandenen Flächenreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten zur Neige. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Dellchen" soll dem zur Zeit bereits bestehenden Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden. Das vorrangige städtebauliche Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld zu günstigen Preisen.

Der Rat der Gemeinde Mehlingen hat daher in seiner Sitzung am 14.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Dellchen" beschlossen.

2. Gesamtkonzept der Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand Mehlingens / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch rechtskräftigen "alten" Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1985 war für den Planbereich eine Wohnbaufläche einer Bauzeiltiefe entlang des bestehenden Ortsrandes dargestellt.

Als Vorstufe für den Bebauungsplan-Entwurf wurde ein Strukturkonzept für das in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Gesamtgebiet erstellt. Die Beschränkung auf die im "alten" FNP vorgesehene Bautiefe wurde dabei nicht für sinnvoll gehalten, da einerseits der Wohnbauflächenbedarf für den Planungszeitraum nicht hätte abgedeckt werden können und andererseits Probleme bei der Oberflächenentwässerung durch auf das Baugebiet aus der freien Flur zufließendes Wasser befürchtet wurden. Die inzwischen seit 1997 rechtskräftige Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt daher eine größere Wohnbaufläche zwischen der bestehenden Bebauung und der B 40 dar. Diese ist in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt. Die südliche Begrenzung dieser Wohnbaufläche reicht bis zur Hangkuppe des vorhandenen Höhenzuges.

Der Bebauungsplan "Im Dellchen" stellt den ersten Bauabschnitt dieser Wohnbaufläche dar und ist mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Lage des Plangebietes / Verkehrliche Anbindung

Da bereits im ersten Bauabschnitt der im FNP vorgesehenen Bauflächen, d.h. im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes "Im Dellchen", die Anlagen für die Entwässerung vorgehalten werden müssen, schließt dieser Bauabschnitt direkt an die vorhandene Bebauung an der Eckstraße an.

Das Plangebiet liegt in einer von der B 40 und der südlichen Plangebietsgrenze nach Norden bzw. Nordosten hin sanft abfallenden Mulde. Die südliche Planbegrenzung stellt in etwa den Kuppenverlauf dieses Höhenzuges dar.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 9,3 ha. Hinzu kommen in einem zweiten räumlichen Teil-Geltungsbereich Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von ca. 1,25 ha.

Verkehrlich kann das Baugebiet an die Ludwigstraße angeschlossen werden. Der Ortskern Mehlingens mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, Schule, Kindergarten etc. ist fußläufig schnell erreichbar. Die Erschließungsstraße des Baugebiets "Im Dellchen" endet am westlichen Plangebietsrand. Das Straßensystem ermöglicht somit eine Weiterführung in einem späteren 2. und 3. Bauabschnitt.

In der Ludwigstraße besteht Anschluß an den Öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien).

4. Nutzungssituation im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei Ackerland überwiegt. Lediglich im östlichen Planbereich und entlang des bestehenden Ortsrandes finden sich einige höherwertige Streuobstflächen, die zum überwiegenden Teil in das Planungskonzept eingebunden werden konnten. Im Südosten des Gebietes befindet sich der alte Friedhof Mehlingens, der ebenfalls mit Bäumen bestanden ist.

5. Schutzgebiete / Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete festgesetzt. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen liegen nicht vor.

6. Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan "Im Dellchen" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Bewohnern und deren Wohnbedürfnissen am besten gerecht wird. Eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen soll verhindert bzw. minimiert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung der Bauleitplanung für das Baugebiet "Im Dellchen" u.a. folgende Grundsätze angewandt:

- Ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte sowie günstige Orientierung
- Angebot unterschiedlicher Bauweisen vom freistehenden Einfamilienhaus über Doppelhäuser bis zu Reihenhäusern
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung
- Intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Verbesserung des Wohnwertes
- Intensive Bepflanzung des Baugebietes an seinen Außenrändern zur Einbindung in die Landschaft
- Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien
- Ausgleich der Wasserführung durch Vermeidung von Versiegelung und Versickerung von Oberflächenwasser

7. Erläuterung der Planung / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da das Baugebiet im Flächennutzungsplan einheitlich als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, sieht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes keine wesentlichen Nutzungsdifferenzierungen vor.

Der Bebauungsplan setzt ein "Allgemeines Wohngebiet" fest. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden dabei ausgeschlossen, um den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren. Diese Nutzungen können und sollen aus Sicht der Ortsentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt werden. Im Plangebiet "Im Dellchen" soll vor allem der Wohnbedarf der Bevölkerung abgedeckt werden.

Der alte Friedhof wird als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Bei der Ausnutzung der Grundstücke spielt die Topographie eine große Rolle, da sich die Höhe der späteren Bebauung zum Ortskern hin (hangabwärts) auf das Ortsbild stärker auswirken wird, als hangaufwärts. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen ermöglichen und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Aus diesem Grunde werden die Traufhöhe von Gebäuden talseitig und bergseitig der Straße unterschiedlich beschränkt.

Die Grundflächenzahl wird, insbesondere wegen der geringen Grundstücksgrößen im Sinne eines flächensparenden Bauens und zur Gewährleistung sinnvoller Grundrisse, mit 0,4 festgesetzt.

7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Das Bauprogramm sieht eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in offener Bauweise vor. Dies entspricht sowohl den Vorstellungen der Gemeinde Mehlingen als auch den vorliegenden Bauwünschen von privaten Bauinteressenten. Es ermöglicht somit -je nach finanzieller Situation und individuellen Wohnwünschen- unterschiedliche Bauformen innerhalb des Plangebietes.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die ausschließlich durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine dem Wohngebiet entsprechende Grundstücksnutzung dimensioniert.

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes wird durch die Festlegung der Haupt-Gebäuderichtung in paralleler oder rechtwinkliger Ausrichtung zur Straße gesichert. Dadurch wird auch dem Bauherrn noch ein Gestaltungsspielraum - insbesondere auch wegen der unterschiedlichen topographischen Verhältnisse im Baugebiet- erhalten.

7.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken", insbesondere der rückwärtigen Gartenbereiche zu verhindern.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal zwei begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung von ortsuntypischen Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

7.5 Verkehrliche Belange

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus.

Das Plangebiet ist derzeit durch einen Stichweg zwischen den Gebäuden Ludwigstraße 17 und 25 erreichbar. Diese Anbindung ist jedoch aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Ludwigstraße für eine KFZ-Erschließung nicht geeignet.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes ist daher über das derzeitige Gartengrundstück Ludwigstraße Nr. 27 vorgesehen. Die bestehende Anbindung zwischen Ludwigstraße 17 und 25 dient weiterhin nur den direkt hieran angeschlossenen Grundstücken.

Eine ständig befahrbare Verbindung zur Eckstraße wird nicht eingerichtet, da die Eckstraße mit ihrem geringen Querschnitt nicht geeignet ist, zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Eine fußläufige Anbindung, vor allem auch als Schulweg, wird jedoch vorgesehen. Innerhalb dieses Fußweges können auch die für das Plangebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden (vgl. Kap. Nr. 7.6). Darüber hinaus soll dieser Fußweg notbefahrbar sein (z.B. Absperrung durch Poller), so daß im Falle einer Straßensperrung der Hauptzufahrt zum Baugebiet (z.B. durch Unfall, Straßenbauarbeiten oder dergleichen) eine Notzufahrt zur Eckstraße besteht. Zusätzlich ist ein Fußweg zum alten Friedhof vorgesehen.

Die Straßenerschließung berücksichtigt bereits eine Weiterführung Richtung Westen zum II. und III. Bauabschnitt der im FNP ausgewiesenen Gesamt-Wohnbaufläche.

Diese innere Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße, die im Zuge der Realisierung der späteren Bauabschnitte als Ringstraße ausgebildet werden soll, von der wiederum kürzere Ringstraßen und eine Stichstraße abzweigen. Die Straßenräume sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und dementsprechend als Mischfläche gestaltet werden.

7.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Entwässerung / Schmutzwasser / Oberflächenwasserbehandlung:

Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Diese wurde nach Absprache mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der in der Ludwigstraße verlaufende Mischwasserkanal ist bereits an der Grenze seiner Kapazität, so daß eine Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers nur zur Eckstraße hin möglich ist. Hierzu ist es notwendig, im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 30 einen Anschluß an den dortigen Mischwasserkanal zu schaffen.

Die Wasserversorgung des Plangebietes sollte möglichst über eine Ringleitung erfolgen, so daß auch aus diesem Grunde eine Anbindung nicht nur an die Ludwigstraße, sondern auch an die Eckstraße notwendig ist.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden wurde durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda + Partner ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Die für die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden charakteristischen Durchlässigkeiten schwanken zwischen 10×10^{-5} und 6×10^{-6} . Die Böden sind somit in Bezug auf ihre Durchlässigkeiten für dezentrale und für zentrale Versickerungsanlagen geeignet. Da im Bereich der durchgeführten Bohrungen Nr. 7-9 die Felsoberfläche sehr dicht unter der Geländeoberfläche ansteht, wird für den ersten Bauabschnitt (Plangebiet "Im Dellchen") -auch im Zusammenhang mit dem sich im jahreszeitlichen Wechsel ausbildenden Bergwasserspiegel- von einer dezentralen Versickerung abgeraten.

Dementsprechend sieht das Planungskonzept folgende Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung vor.

- Minimierung der Versiegelung durch geringe Straßenbreiten und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Hofflächen,
- Zentrale Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers. Lediglich das nicht versickerbare Oberflächenwasser soll durch eine Rohrleitung (Notüberlauf) dem nächsten Vorfluter (Graben östlich der Hauptstraße) zugeleitet werden.

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser aus der Straßen- und Dachentwässerung soll, soweit es nicht auf den Privatgrundstücken versickert, verdunstet oder als Brauchwasser genutzt wird, in einem Regenwasserkanal zum Tiefpunkt des Baugebietes geleitet werden und auf hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zurückgehalten und versickert werden. Auf diesen Flächen sollen naturnah gestaltete und bepflanzte Versickerungs- und Verdunstungsmulden angelegt werden. Die Gestaltung dieser Flächen kann in die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft integriert werden.

Der erste Bauabschnitt berücksichtigt bereits die Aufnahme des bei starken Regenereignissen aus der freien Flur auf das Baugebiet zufließenden Oberflächenwassers. Hierzu wird durch eine Bebauung bis zur Hangkuppe das Zufließen solchen Wassers von Süden her vermieden. Auch das von Südwesten und Westen her zufließende Wasser wird durch eine am Nord-West-Rand des Baugebietes vorgesehene Sammel- und Versickerungsmulde aufgefangen. Diese Versickerungsanlage dient gleichzeitig dem Ausgleich der Wasserführung für nachfolgende, spätere Bauabschnitte.

Für überschüssiges Wasser bei starken Regenereignissen ist von den geplanten Versickerungsanlagen aus ein Notüberlauf zum nächsten Vorfluter vorzusehen. Diese Regenwasserleitung muß vom Plangebiet aus entweder durch die Eckstraße/Fuhrgasse/Hauptstraße oder durch die privaten Gartenbereiche bis zum östlich der Hauptstraße entwässernden Graben verlegt werden.

Die detailliertere Planung und Bemessung der Gräben und Versickerungsanlagen wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und im Zusammenhang mit der Straßen- und Entwässerungsfachplanung erfolgen.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahrrechte dienen der Sicherung der Erschließung der an den Bebauungsplan angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

Das Leitungsrecht im Verlauf des derzeitigen Wirtschaftsweges parallel zur Ludwigstraße wird zugunsten der Pfalzwerke AG für eine dort verlaufende 20-KV-Doppel-Kabelleitung festgesetzt. Begünstigte der sonstigen in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte sind die Verbandsgemeindewerke Enkenbach-Alsenborn zur Anlage und Unterhaltung von Regen- und Schmutzwasserkanalleitungen.

7.8 Landespflegerische Belange:

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der begleitend zur Bauleitplanung erarbeitet wurde.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sollen durch die getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan werden daher in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und son-

stigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für diese Maßnahmen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sicherstellen. Sie sollen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen. Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung der Baukörper gewährleisten.

Dadurch dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Die aus landespflegerischer Sicht wertvolleren Planbereiche (z.B. Streuobstbestände) wurden bei der Überplanung des Gebietes bereits weitestgehend von einer Bebauung freigehalten. Des Weiteren wurden im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich Teil I) u.a. folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen;
- Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf den Privatgrundstücken sowie Festsetzungen zur Fassadenbegrünung;
- Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Ortsrandeingrünung nach Westen hin;
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung;
- Ökologische Behandlung der Oberflächenwässer durch Verdunstung und Versickerung;
- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen verbleibt zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit, das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann. Hierzu werden ca. 1,25 ha externe Ersatzflächen für landespflegerische Maßnahmen zusätzlich erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde aus diesem Grunde um einen zweiten räumlichen Teil-Geltungsbereich ergänzt. In diesem 2. räumlichen Geltungsbereich werden die für den externen Ausgleich erforderlichen Flächen sowie die darauf durchzuführenden landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen (in Ergänzung zu den im Geltungsbereich Teil I bereits getroffenen landespflegerischen Festsetzungen) kann der durch

den Bebauungsplan entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

7.9 Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird bestimmt, daß die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

7.10 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen

Die festgesetzten landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan den jeweiligen Eingriffen -getrennt nach privaten und öffentlichen Eingriffen- zugeordnet. Diese Zuordnung ist Voraussetzung für eine Kostenerstattung durch eine entsprechende Ortssatzung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz.

7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen.

Es soll ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluß auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Aussagen zur Dachgestaltung und Grundstückseingrünung sowie zur Art der Flächenbefestigung und -einfriedung. Ebenso bedeutsam sind gestalterische Festsetzungen, die sich im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Festsetzungen auf die Höhe der Gebäude auswirken.

Durch die in den textlichen Festsetzungen getroffene Bestimmung, daß je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen sind, soll die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr eingedämmt werden. Dies entspricht auch der Forderung der Landesbauordnung, wonach die Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen Voraussetzung für die Errichtung baulicher Anlagen ist.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB erforderlich. Die Anordnung der Umlegung wurde bereits durch den Gemeinderat Mehlingen beschlossen.

Die im Bebauungsvorschlag M. 1:1000 vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung des Plangebietes dienen.

Ende der Begründung