Bebauungsplan "Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof"   Ortsgemeinde Mehlingen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

SO 1-3 — Sondergebiet Trainingszentrum, Sport und Freizeit (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GFZ 2,4 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§20 Abs.2 BauNVO)
GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)
GF — Größe der Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß (§19 BauNVO)
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO)
TH = 10 m — Höhe baulicher Anlagen: hier Traufhöhe als Höchstmaß über der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbau (§18 BauNVO)
FH = 14 m — Höhe baulicher Anlagen: hier Firsthöhe als Höchstmaß über der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbau (§ 18 BauNVO)
WH = 11 m — Höhe baulicher Anlagen: hier Wandhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9Abs. 1 Nr.10 BauGB)

S — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Freihaltung der Anfahrsicht im Einmündungsbereich zur L395)

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VBZ)
PV — VBZ Private Verkehrserschließung
BUS — VBZ Bushaltestelle
WW — VBZ Wirtschaftsweg
Bereiche ohne Zufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Wasser (Brauch- und Löschwasserversorgung)
Elektrizität (Mittelspannungsstation 20KV)

Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Unterirdisch (bestehendes 20 kV Mittelspannungskabel der Pfalzwerke AG)

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für Wald

Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
L1 — Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Kaiserslautern, der Technischen Werke Kaiserslautern, der Pfalzwerke, der Telekom und der Gasanstalt Kaiserslautern
L2, L3 — Leitungsrecht zugunsten der Technischen Werke Kaiserslautern und der Pfalzwerke
L4 — Leitungsrecht zugunsten der Technischen Werke Kaiserslautern
L5 — Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke

Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)
M4 — Kennzeichnung von Flächen mit Textfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung i.S. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
H — Hinweis auf Altstandorte
§24 — Umgrenzung von Flächen mit Biotoptypen, die dem Schutz des §24 Landespflegegesetz unterliegen (nachrichtl. Übernahme i.S. des §9 Abs.6 BauGB)
BV — Bauverbotszone nach §22 LStrG (nachrichtl. Übernahme i.S. §9 Abs.6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(295) — Geplante Höhenlage des Geländes ü. NN (ohne Festsetzungscharakter)
278 — Bestehende Geländehöhen ü. NN (ohne Festsetzungscharakter)
V — Verkehrsgrün (Teil der Straßenverkehrsflächen, ohne Festsetzungscharakter)

I. Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit SO1, SO2 und SO3 gekennzeichneten Flächen werden als

"Sondergebiet Trainingszentrum, Sport und Freizeit"

im Sinne des §11 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung ist die Unterbringung von Anlagen und Gebäuden für Training und Wettkampf unterschiedlicher Hallen- und Freisportarten sowie ergänzender Einrichtungen und Nutzungen aus dem Sport-, Fitness-, sportorientierten Einzelhandel, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Schulungs-, Weiterbildungs- und Freizeitbereich.

Zulässig sind in diesem Sinne:

In den mit SO1 gekennzeichneten Flächen:

- Sporthallen
- Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen zu gesundheitlichen und sozialen Zwecken sowie vergleichbare sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, soweit sie der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechen und einer entsprechenden Nutzung dienen.
- Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment auf sogenannte "Fan" Artikel des bzw. der nutzenden Vereine begrenzt ist.

Als Fan Artikel werden dabei alle Artikel verstanden, die in der Gestaltung, in Logo, Namensgebung oder Farbgestaltung eindeutig auf den oder die das Gebiet nutzenden Vereine abzielen.

- Sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In den mit SO2 gekennzeichneten Flächen:

- Stellplätze

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus die in SO3 zulässigen Anlagen.

In den mit SO3 gekennzeichneten Flächen:

- Sport- und Spielplätze einschließlich der zu ihrem Betrieb, ihrer Pflege und Instandhaltung notwendigen Gebäude und Nebenanlagen wie Beleuchtungsmasten, Fanggitter, Tribünen, Lager- und Unterstellmöglichkeiten, Stellplätze, Umkleidemöglichkeiten, sanitäre Einrichtungen etc.

Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO sind gemäß §12 Abs.6 nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

Für das Höchstmaß der baulichen Nutzung sind für die Gebiete SO1 und SO3 die Eintragungen der Grundflächenzahl GRZ (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO) bzw. der Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 Bau BauNVO) in der Planzeichnung maßgebend.

Die maximale Trauf- und Firsthöhe wird bezogen auf die jeweils nächstgelegene Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrserschließung) senkrecht gemessen zum Fahrbahnrand, Oberkante Gelände bzw. Fahrbahndecke im Endausbau festgesetzt.

Die Traufline wird gemäß der Definition des oberen Abschlusses der Wandhöhe nach §8 Abs.4 Landesbauordnung definiert.

Die maximale Wandhöhe ist gemäß §8 Abs.4 Landesbauordnung definiert.

1.1.3 Bauweise (§22 BauNVO)

In den in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Teilflächen wird eine offene Bauweise im Sinn des §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

1.3 Bereich ohne Zufahrt (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Entlang der im Plan so gekennzeichneten Straßenabschnitte sind Zufahrten, insbesondere auch zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke, nicht zulässig.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen und Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr.13 und 21 BauGB)

- Die mit L1 gekennzeichnete Fläche wird zugunsten folgender Träger mit Leitungsrechten belastet:

- Zugunsten der an Stelle der Verbandsgemeindewerke mit der Abwasserentsorgung betrauten Stadtentwässerung Kaiserslautern mit der Befugnis zum Bau und zur Unterhaltung einer Schmutzwasserleitung.
- Zugunsten der an Stelle der Verbandsgemeindewerke mit der Erschließung zur Trink- und Brauchwasserversorgung betrauten Technischen Werke Kaiserslautern mit der Befugnis zum Bau und zur Unterhaltung einer Trinkwasser- sowie einer Brauch-/ Löschwasserleitung.
- Zugunsten der Pfalzwerke AG mit der Befugnis zum Bau und zur Unterhaltung einer unterirdisch verlegten Mittelspannungsleitung.
- Zugunsten der Deutschen Telekom AG mit der Befugnis zum Bau und zur Unterhaltung von Telekommunikationsleitungen.
- Zugunsten der Gasanstalt Kaiserslautern zum Bau und zur Unterhaltung einer Gasleitung.

- Die mit L2 und L3 gekennzeichneten Flächen werden zugunsten folgender Träger mit Leitungsrechten belastet:

- Zugunsten der an Stelle der Verbandsgemeindewerke mit der Erschließung zur Trink- und Brauchwasserversorgung betrauten Technischen Werke Kaiserslautern mit der Befugnis zum Bau und zur Unterhaltung einer Brauch-/ Löschwasserleitung.
- Zugunsten der Pfalzwerke AG mit der Befugnis zum Bau und zur Unterhaltung einer unterirdisch verlegten Mittelspannungsleitung.

Die mit L4 gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der an Stelle der Verbandsgemeindewerke mit der Erschließung zur Trink- und Brauchwasserversorgung betrauten Technischen Werke Kaiserslautern mit der Befugnis zum Bau und zur Unterhaltung einer Brauch-/Löschwasserleitung belastet.

Die mit L5 gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Pfalzwerke AG mit der Befugnis zum Bau und zur Unterhaltung einer unterirdisch verlegten Mittelspannungsleitung belastet.

1.5 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB) sowie für die Regenwasserversickerung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

1.5.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und deren Gestaltung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen angrenzenden Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches zurückzuhalten und zu versickern.

Auf den in der Planzeichnung mit M2, M3, M4, M5b und M5c gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu diesem Zweck zugleich auch Maßnahmen zur dezentralen und flächigen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des §9 Abs.1 Nr.14 zulässig.

Geringfügige Veränderungen der Bodenoberfläche zur Einleitung von Niederschlagswasser sind dort zulässig. Sie stehen mit dem Entwicklungsziel in der Regel in Einklang, sofern flächige Eingriffe durch Erdmodellierungen einen Anteil von etwa 5% der jeweiligen Fläche nicht überschreiten und zu schützende Gehölze nicht gefährdet werden.

Weitergehende Auflagen zu Erhalt und Entwicklung bestimmter Vegetationsbestände oder deren Anteile gemäß der nachfolgenden Festsetzungen (insbesondere auch die nach §24 Landespflegegesetz geschützten Flächen) sind bei der Auswahl der Lage und der Gestaltung ggf. zu beachten.

In Bezug auf die notwendige Dimensionierung sowie ggf. zu treffende Vorkehrungen zur Sicherung benachbarter Nutzungen sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten.

Für die mit M6 gekennzeichneten Flächen gelten die vorgenannten Festsetzungen entsprechend, allerdings vorbehaltlich eventuell weitergehender, v.a. wasserrechtlicher Auflagen zu Rückbau oder Sicherung der vorhandenen Versiegelung.

1.5.2 Festsetzung M1 (Erhaltung und Entwicklung von Wald

In den mit M1 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Mischwald zu erhalten. Entlang der Straße ist durch Unterbau mit Gehölzen (gemäß Artenliste A) und entsprechende Bestandspflege der Waldmantel zu stabilisieren.

1.5.3 Festsetzung M2 (Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen)

In den mit M2 gekennzeichneten Flächen sind die Gehölzbestände in ihrer derzeitigen hainartigen Charakteristik zu erhalten und weiterzuentwickeln. Durch Bestandspflege ist insbesondere der Anteil an einheimischen standortgerechten Baumarten (in Anlehnung an die beiliegende Artenliste B) sowie Strukturvielfalt und Altholzanteil zu erhöhen.

1.5.4 Festsetzung M3 (Umgestaltung von Kiefernbeständen)

In den mit M3 gekennzeichneten Flächen ist insbesondere durch Zurückdrängen der Kiefern ein aus standortgerechten heimischen Baumarten aufgebauter Mischwaldbestand (in Anlehnung an die beiliegende Artenliste B) zu entwickeln.

Die zentrale Einleitung von Oberflächenwasser und dessen Versickerung ist nach Maßgabe der entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung und zum Umfang der Einleitung zulässig und zu den o.g. Maßnahmen abzustimmen.

1.5.5 Festsetzung M4 (Auflichtung des Waldmantels)

Auf den mit M4 gekennzeichneten Flächen sind schrittweise Kiefern zurückzudrängen. In der Übergangszone vom außerhalb angrenzenden Wald zu den vorgelagerten Offenlandflächen ist ein reich strukturierter Waldmantel aufzubauen. Innerhalb dieses Waldmantels ist durch Auflichtung im Unterwuchs die Heidevegetation zu fördern. Durch initiale Anpflanzung von Gehölzen (gemäß Artenliste A) ist die Arten- und Strukturvielfalt zu erhöhen.

Die dezentrale Einleitung von Oberflächenwasser und dessen Versickerung ist nach Maßgabe der entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung und zum Umfang der Einleitung zulässig und zu den o.g. Maßnahmen abzustimmen.

1.5.6 Festsetzungen M5a,b und c (Erhalt und Entwicklung von Magerrasen und Heide)

Auf den mit M5a,b und c gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Sandrasen, Magerrasen und Zwergstrauchheiden insbesondere innerhalb der in der Planzeichnung als geschützte Fläche nach §24 Landespflegegesetzdargestellten Bereiche zu erhalten und durch Pflege zu entwickeln.

Zur Neu- bzw. Wiederentwicklung insbesondere auf verbuschten Teilbereichen sind der vorhandene Gehölzbewuchs und die Humusauflage weitgehend zu beseitigen. Über den Erhalt einzelner Bäume und Sträucher kann im Einzelfall i.S. der Strukturvielfalt und Gliederung der Ausführungsplanung bzw. Ausführung entschieden werden.

Der Gehölzfreie Offenlandanteil soll mindestens 80% betragen. In Abständen von etwa 3 bis 5 Jahren ist dazu jeweils die aufkommende Verbuschung zurückzudrängen. Zur Verjüngung der Heide sind weitere geeignete Maßnahmendurchzuführen, beispielsweise das abschnittsweise Entfernen der Humusauflage oder die regelmäßige Beweidung.

Die fachgerechte Pflege der Magerrasen und Heiden ist sicherzustellen. Als Pflegemaßnahmen kommen alternativ, bzw. auch differenziert auf Teilflächen, in Betracht:

- Einbeziehung der Teilflächen in ein Gesamtkonzept der Hütebeweidung für den Fröhnerhof
- extensive Koppelbeweidung (zeitliche Begrenzung auf Einzelflächen auf max. 2 Wochen, Tierbesatz max. 3 raufutterfressende Großvieheinheiten (RGV)/ha)
- periodische und abschnittsweise Entfernung der Rohhumusauflage (Abplaggen, d.h. mechanisches Abschieben der Humusauflage), selektives Entfernen von Gehölzaufwuchs oder
- jährliche Mahd im Spätsommer (nur auf den zwergstrauchfreien Flächen).

Innerhalb der mit M5b gekennzeichneten Flächen ist, zusätzlich zu den oben genannten Festsetzungen zur Begründung, die Herrichtung von bis zu zwei Meter breiten, unbefestigten oder mit Rindenmulch (bzw.vergleichbaren natürlichen Substraten) befestigten Fußweg zulässig. Die Gesamtlänge dieser Wege innerhalb der mit M5b und M6 gekennzeichneten Flächen darf 700 m nicht überschreiten.

Innerhalb der mit M5b und M5c gekennzeichneten Flächen ist die dezentrale Einleitung von Oberflächenwasser und dessen Versickerung nach Maßgabe der entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung und zum Umfang der Einleitung zulässig und mit den o.g. Maßnahmen abzustimmen.

1.5.7 Festsetzung M6 (Neuentwicklung von Magerrasen)

Innerhalb der mit M6 gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Versiegelung rückzubauen oder in einer Mächtigkeit von mindestens ca. 80 cm mit unbelastetem, sandigen und schwach bindigem Bodenaushub (autochtones Material des Buntsandsteins) zu überdecken. Auf den Auftrag von Mutterboden ist zu verzichten.

Die Flächen sind durch geeignete Verfahren (insbesondere auch Impfung mit Heu aus geeigneten Beständen, vgl. Artenliste E) als Magerrasen zu begrünen und zu pflegen.

Düngen und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Pflege und Entwicklung sind durch eine Mahd im Jahr nach dem 1.7. bei Abtransport des Mähgutes sicherzustellen. Auf bis zu 20 % der Fläche ist eine zweimal jährlich , erstmalig nach dem 15.5. erfolgende Mahd in Verbindung mit einer extensiven Nutzung für Sport und Freizeit zulässig.

Auf ca. 10 % der dargestellten Flächen sind Gehölze (gemäß Artenliste A und C) zu pflanzen. Auf den Pflanzflächen ist ersatzweise zur Beseitigung der vorhandenen Versiegelung der Auftrag von mindestens 200 cm unbelastetem Bodenaushub vorzunehmen. Darüber muß mindestens 10 cm humoser Oberboden aufgebracht werden. Innerhalb der mit M6 gekennzeichneten Flächen ist zusätzlich zu den oben genannten Festsetzungen zur Begründung die Herrichtung von bis zu zwei Meter breiten, unbefestigten oder mit Rindenmulch (bzw. vergleichbaren natürlichen Substraten) befestigten Wegen zulässig. Die Gesamtlänge dieser Wege innerhalb der mit M5b und M6 gekennzeichneten Flächen darf 700 m nicht überschreiten.

1.6. Sonstige Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr.25a und b BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.6.1 Allgemeine Durchgrünung

Mindestens 20% der mit SO1, SO2 und SO3 festgesetzten Sondergebietsflächen sind jeweils zu begrünen. Eine Begrünung von Dachflächen ist entsprechend anrechenbar, wenn eine Mindestsubstratdicke von 8 cm gewährleistet ist.

Fassadenteile mit einer Fläche über 50 qm oder Gliederung durch Fenster, Türen o.ä. sind durch Kletterpflanzen zu begrünen.

1.6.2 Festsetzungen M7a und M7b (Straßenbegleitende Baumpflanzungen)

Entlang der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Private Verkehrserschließung" festgesetzten Flächen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- In den mit M7a gekennzeichneten Abschnitten (Teilabschnitte mit Breiten von 20 m) sind beidseitig Straßenbäume in Abständen von 10 bis 15 m unter Verwendung der in der beiliegenden Artenliste C aufgeführten Arten zu pflanzen.
- In den mit M7b gekennzeichneten Abschnitten (Teilabschnitte mit Breiten von weniger als 20 m) sind einseitig Straßenbäume in Abständen von 15 bis 20 m unter Verwendung der in der beiliegenden Artenliste C aufgeführten Arten zu pflanzen.
- Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind in einer Flächengröße von mindestens 4 qm offen zu halten oder überfahrbar zu gestalten. Der Mindeststammumfang soll 18/20 cm (gemessen in einem Meter Höhe) betragen.

1.6.3 Bepflanzung von Stellplätzen

Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Es ist mindestens je 8 Stellplätze ein Baum gemäß beiliegender Artenliste C mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind in einer Flächengröße von mindestens 4 qm offenzuhalten oder überfahrbar zu gestalten.

Für die Stellplätze innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen gelten die diesbezüglichen Festsetzungen.

1.6.4 Festsetzung M8 (Entwicklung von Hecken)

Auf den mit M8 gekennzeichneten Flächen ist in der oberen Hälfte der Böschung eine mindestens fünfreihige Hecke neu anzulegen. Dabei sind gemäß der beiliegenden Artenlisten A, B und D pro 1,5 qm ein Strauch sowie pro 15 qm ein Baum zu pflanzen.

Die übrigen mit M8 gekennzeichneten Flächen sind als extensive Säume, Wiesen oder Heide, eventuell auch mit ergänzenden Einzelgehölzen oder Gehölzgruppen anzulegen bzw. zu unterhalten. Sie können durch maximal einmal jährliche Mahd, Beweidung oder durch Pflegemaßnahmen in mehrjährigen Abständen in Anlehnung der für M5 getroffenen Festsetzungen gepflegt und entwickelt werden.

1.7 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§9 Abs.1a BauGB)

Die Maßnahmen in straßennahen Waldflächen (M1) sind den Eingriffen durch den Ausbau der Straße mit Abbiegespuren und der Verlegung des Radweges zugeordnet. Die außerhalb des Geltungsbereichs auf Grund getrennt abzuschließender Vereinbarungen erfolgenden Aufforstungsmaßnahmen für Waldverluste sind mit einem Anteil von 12% (analog dem Anteil an den Waldverlusten insgesamt) ebenfalls dem Ausbau der Straße mit Abbiegespuren und der Verlegung des Radweges zugeordnet. Sie dienen zugleich dem Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes durch die Ausbaumaßnahmen.

Die übrigen Maßnahmen im Sinne des §9 Abs.1 Nr.20 und 25 innerhalb des Geltungsbereichs sowie der verbleibende Anteil von 88% an außerhalb des Geltungsbereichs auf Grund getrennt abzuschließender Vereinbarungen erfolgenden Aufforstungsmaßnahmen für Waldverluste (analog dem Anteil an den Waldverlusten insgesamt) sind den Eingriffen innerhalb des Sondergebietes und der zugehörigen privaten Erschließung zugeordnet.

2. Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als Festsetzungen (§86 Abs.1-4 LBauO und §86 Abs.6 in Verbindung mit §9 Abs.4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs.1 LBauO)

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtenden Licht sind unzulässig.

II. Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß §9 Abs.5 Nr.3 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

Nach §24 Landespflegegesetz geschützte Biotoptypen sind gemäß den Bestandserfassungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages nachrichtlich dargestellt.

Nicht dargestellt sind ebenfalls erfaßte Flächen, für die aber eine Befreiung von den Schutzvorschriften des §24 Landespflegegesetz gemäß §38 Landespflegegesetz mit Bescheid der oberen Landespflegebehörde vom 15.6.99 vorliegt.

Die Bauverbotszone entlang der L395 ist nach Maßgabe des §22 Landesstraßengesetz (LStrG) dargestellt. Es gelten die dort verbindlich vorgegebenen Beschränkungen und Zustimmungsvorbehalte.

IV. Hinweise

Ausgleich der Waldverluste, Rodungsgenehmigung

Für die Inanspruchnahme der Waldflächen ist eine gesonderte Rodungsgenehmigung beim zuständigen Forstamt einzuholen.

Das grundsätzliche Einverständnis sowie Art und Umfang des notwendigen Ausgleichs wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens bereits abgestimmt. Die Kompensation der Waldverluste (rd. 1,86 ha im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Otterberg) wird in Absprache mit dem zuständigen Forstamt über sonstige vertragliche Lösungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet.

Altstandorte

Neben den Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (i.S. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB) sind in der Planzeichnung weitere Flächen als Hinweis auf Altstandorte gekennzeichnet.

Hier besteht nach derzeitiger Kenntnis und Einschätzung kein akuter Sanierungbedarf. Insbesondere für diese Flächen ist aber infolge der Vornutzung davon auszugehen, daß im Zuge einer Überbauung die Standardauflagen der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz bei Bebauung nicht altlastenverdächtiger Altstandorte zu beachten sind.

Pflanzenbestände bei Leitungen

Im Bereich der mit Leitungsrechten belegten Flächen sollte zwischen Baumpflanzungen und Leitungstrassen möglichst 2,5 m, besser 5 m Abstand eingehalten werden. Genauere Vorgaben und ggf. Vorkehrungen sind im Einzelfall mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Entsprechendes gilt auch für das in der Planzeichnung dargestellte bestehende 20KV Erdkabel. Die genaue Lage vor Ort ist bei Bedarf, insbesondere wenn Bau- und/oder Gehölzpflanzungen innerhalb des o.g. Korridors erfolgen sollen, in Abstimmung mit der Pfalzwerke AG zu ermitteln.

Pflanzmaterial und Pflege

In Bezug auf Pflege und Unterhaltung insbesondere der Heiden und Magerrasen ist eine Abstimmung und ggf. Bündelung mit Maßnahmen innerhalb des benachbarten (geplanten) Naturschutzgebietes nicht zwingend, aber ökologisch wie auch in Bezug auf den Unterhaltungsaufwand empfehlenswert.
Zur Begrünung und eventuell "Impfung" bei Neuanlage soll nach Möglichkeit (natürlich in Abstimmung mit Schutzvorschriften und Pflegekonzept) auch auf autochtones, d.h. im Umfeld z.B. durch Mahd gewonnenes Material zurückgegriffen werden. Ca. 30% der Entwicklungsflächen sollen vor der "Impfung" ausgeschlossen werden.

Bei Maßnahmen innerhalb bestehender und zu erhaltender Waldflächen (M1, M2, M3, M4) sollte unbedingt auch eine forstliche Aufsicht vor Ort erfolgen, um eine bestandsschonende Vorgehensweise zu gewährleisten und die Sicherung der betroffenen wie auch angrenzenden Bestände nicht durch unsachgemäße Eingriffe zu gefährden.

Brunnen

Für den Betrieb des vorhandenen Brunnens als Brauchwasserentnahme (Beregnungswasser) wird ein eigenes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht davon unabhängig durch das öffentliche Trinkwassernetz.

Brauchwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasserabflüssen als Brauchwasser (einschließlich Beregnungszwecke) sollte ergänzend zu der oben genannten Versorgung v.a. im Zuge der fortschreitenden baulichen Erschließung durch Gebäude geprüft und in das Versorgungskonzept integriert werden.

Belagwahl

Im Interesse einer Minimierung der Eingriffe in Bodenfunktionen und des erforderlichen Aufwandes für Sammlung und Versickerung des Regenwassers sollten so weit wie möglich auch wasserdurchlässige Beläge zur Befestigung insbesondere von Parkplätzen und Wegen herangezogen werden.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sollten grundsätzlich begrünt werden. Im Einzelfall ist dazu aber insbesondere auch eine Abstimmung und Abwägung v.a. mit einer eventuellen Brauchwassernutzung notwendig. Diese ist infolge der bei begrünten Dächern stark reduzierten Wasserabflüssen unter Umständen stark eingeschränkt und behindert.

Beleuchtung

Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung der Spielfelder (Flutlichtanlage) ist derart zu konstruieren und zu optimieren, daß (in Abstimmung mit den spieltechnischen Erfordernissen) durch Begrenzung der Abstrahlung in die Umgebung, Begrenzung der Beleuchtungsstärke sowie Wahl der ausgewählten Lichtspektren Insekten möglichst wenig angelockt werden.

Brandschutz

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde von der Kreisverwaltung eine Umfangreiche brandschutztechnische Stellungnahme vorgelegt. Sie ist (vorbehaltlich genauerer Planungen und ggf. notwendiger Modifizierungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden) zur Information und Beachtung hier wiedergegeben:

1) Für die vorgesehene bauliche Nutzung halten wir eine Löschwassermenge von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden hinweg bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar für ausreichend.

Mindestens die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu gewährleisten. Die andere Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann aus anderen Löschwasserquellen gedeckt werden, z.B.

- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14210,
- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- große unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 142

sofern sich diese Löschwasserquellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten befinden. Hydranten sind in Abständen von maximal 100 m so anzuordnen, daß die Entfernung zu den einzelnen Gebäuden nicht mehr als 60 m beträgt.

2) Bei der Ausführung der Erschließung ist auf ausreichend große Zufahrten und die Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte zu achten. Für die Bemessung dieser Flächen kann sinngemäß die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - angewandt werden.

3) Bei der vorgesehenen Bebauung ist darauf zu achten, daß jede Wohnung bzw. jeder Aufenthaltsraum über notwendige Fenster verfügt, deren Fußboden nicht mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche liegt. Dies dient der Gewährleistung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr."

V. Pflanzenlisten (Artenlisten)

Artenliste A: Sträucher und Bäume im Bereich des Waldrandes

Die Pflanzung der nachgenannten Sträucher und Bäume dient der Anreicherung vorhandener bzw. neu entstehender Waldränder / Gehölzgruppen mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten. Im Wald ist die Pflanzung auf kleine Gehölzgruppen zu beschränken. Die Initialpflanzung dient der Anreicherung mit zusätzlichen, in den artenarmen Beständen bisher nicht oder nur schwach vertretenen Gehölzarten.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (bei Einleitung von Sickerwasser)
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum (feuchte Mulden)
Malus sylvestris	Wildapfel
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste B: Bäume im naturnahen Mischwald

Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen (M2)

Umgestaltung von Kiefernbeständen (M3)

Fraxinus excelsior	Stein-Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche (feuchte Senken)
Quercus robur	Stiel-Eiche

an stark aufgelichteten Stellen ansonsten auch Arten der Artenliste A

Zur Schaffung einer lichten Bestandsstruktur ist zu verzichten auf die Pflanzung von

Fagus sylvatica	Rotbuche

Artenliste C: Einzelbäume an Straßen und Stellplätzen

Neuentwicklung von Magerrasen (M6)

Anpflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen (M7)

Bepflanzung von Stellplätzen (M9)

- Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Stein-Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

- Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste D: Gehölze für Heckenanpflanzung

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose

Artenliste E: Gräser und Kräuter in Magerrasen

Die Entwicklung erfolgt ohne Aussaat im engeren Sinne durch Schaffung geeigneter Standortverhältnisse, Impfung mit eigens dafür gewonnenem Heu und entsprechende Pflege.

Der landespflegerische Planungsbeitrag enthält weitere fachliche Hinweise auf Kennarten zur Auswahl geeigneter Flächen.

Bebauungsplan
"Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof"

Ortsgemeinde Mehlingen
Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß gemäß §2 Abs.1 BauGB	31.03.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs.1 BauGB in Amtsblatt Nr. 30	22.07.1998
Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß §3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom: 15.03.1999 bis: 29.03.1999
in Form einer Einwohnerversammlung	22.03.1999
ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 10	10.03.1999
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB	24.03.1999
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4Abs.1BauGB 8 dieser Beteiligten haben Anregungen und Hinweise vorgebracht	ab 23.04.1999
Beschlußfassung über Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs.2 BauGB	30.06.1999
Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 Abs.2 BauGB	13.04.1999
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB im Amtsblatt Nr. 16	21.04.1999
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB	23.04.1999
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 Abs.2 BauGB	vom: 30.04.1999 bis: 31.05.1999
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB	30.06.1999
Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß §3 Abs.2 BauGB	19.07.1999
Dieser Plan wurde gemäß §10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Mehlingen als Satzung beschlossen	30.06.1999

Ausfertigung
Plan und Textteil stimmen mit dem Willen der Ortsgemeinde überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
~~Kreisverwaltung Kaiserslautern~~   Mehlingen den 06. Sep. 1999

[Siegel: Gemeinde Mehlingen + Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn] [Unterschrift]
Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß gemäß §10 BauGB und §86 LBauO Rh.-Pf. wurde öffentlich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung in Kraft

Enkenbach-Alsenborn den 08. Sep. 1999

[Siegel] [Unterschrift]
~~Bürgermeister~~ Ortsbürgermeister

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß §9 Abs.8 BauGB beigefügt.

Hinweis:
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln in der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften des §214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres bzw. bei Mängeln der Abwägung innerhalb 7 Jahren seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde (Verbandsgemeinde) geltend gemacht wird (§215 BauGB).

Ortsgemeinde Mehlingen

Bebauungsplan "Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof"

Maßstab: 1:1000   Kaiserslautern, 25.08.1999

GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH
HÖLZENGRABEN 2, 67657 KAISERSLAUTERN
TELEFON: 0631/34142-0
TELEFAX: 0631/34142-99
L.A.U.B.
Bearbeitet: Stoffel Jürgen   Bearbeitet: Stoffel Jürgen
Gezeichnet: Keller Ulrike   Gezeichnet: Keller Ulrike