

# STADT RAMSTEIN-MIESENBACH, STADTTEIL MIESENBACH BEBAUUNGSPLAN: "TENNISPLÄTZE"

M:= 1 : 1.000

TEIL: "A"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan „Tennisplätze“ der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

## Allgemeines

Die Tennisanlage im Stadtteil Miesenbach besteht seit rund 20 Jahren und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als bestehende öffentliche Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen. Insgesamt sind 4 Tennisplätze vorhanden. Auf der Westseite der Anlage (Richtung L 366) besteht eine einfache Unterkunft (Baracke) mit Aufenthalts- und Sanitäreinrichtungen sowie unbefestigte Parkflächen.

Der Sportverein (Tennisabteilung) möchte nun die Behelfsbauten durch einen zeitgemäßen und bedarfsgerechten Neubau mit Erweiterung des Sanitärbereiches ersetzen.

Nachdem für den Bereich der Tennisanlage kein Bebauungsplan besteht, wird zur Sicherstellung der Bebauung ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren betrieben.

## Ziele, Zweck, Auswirkungen

Die Nutzungsvorgabe „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ wird im Rahmen dieses vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB auch als weitere Nutzung für das gesamte Grundstück (Größe = 5.411 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Auf der Westseite wird für die Tennisportnutzung ein Baufenster ausgewiesen, das die für den Tennissport notwendigen Räumlichkeiten wie Umkleieräume, Dusch- und Toilettenanlage, Aufenthaltsraum sowie Geräteunterstellmöglichkeiten sichert.

Unter Beachtung der Lage der Tennisplätze und der Abstandsfläche zur L 366 ist nur eine begrenzte bauliche Nutzung der Grundstücksfläche möglich.

Mit der Festsetzung eines Vollgeschosses und der Grund- und Geschossflächenzahl mit maximal 0,2 wird somit nur eine Minimalbebauung zugelassen, die sich am Bestand der Anlagennutzung orientiert, wobei die Größe des Baufensters die Ausnutzung zusätzlich noch einschränkt.

Nachdem die Tennisplätze bereits 1981 und 1985 baurechtlich genehmigt wurden, Behelfsbauten errichtet, Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt, ein Schutzwall (42 x 7 x 3,50 m) zur Landesstraße angelegt, Wegeverbindungen, Zufahrten- und Parkflächen seit rund 20 Jahren schon bestehen, kommt eine Beurteilung nach § 35 BauGB nicht mehr in Betracht, d. h. durch die umfangreichen anthropogenen Einflüsse ist die Fläche nach § 34 BauGB zu werten, da die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich faktisch erst durch die Landesstraße auf der Westseite gezogen wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB). Nachdem der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festsetzt, sind die Voraussetzungen bzw. die Grundlagen für eine Verfahrensbeurteilung nach § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Einschränkung der Grundstücksnutzung ist durch eine querende 20-kV-Freileitung zusätzlich gegeben.

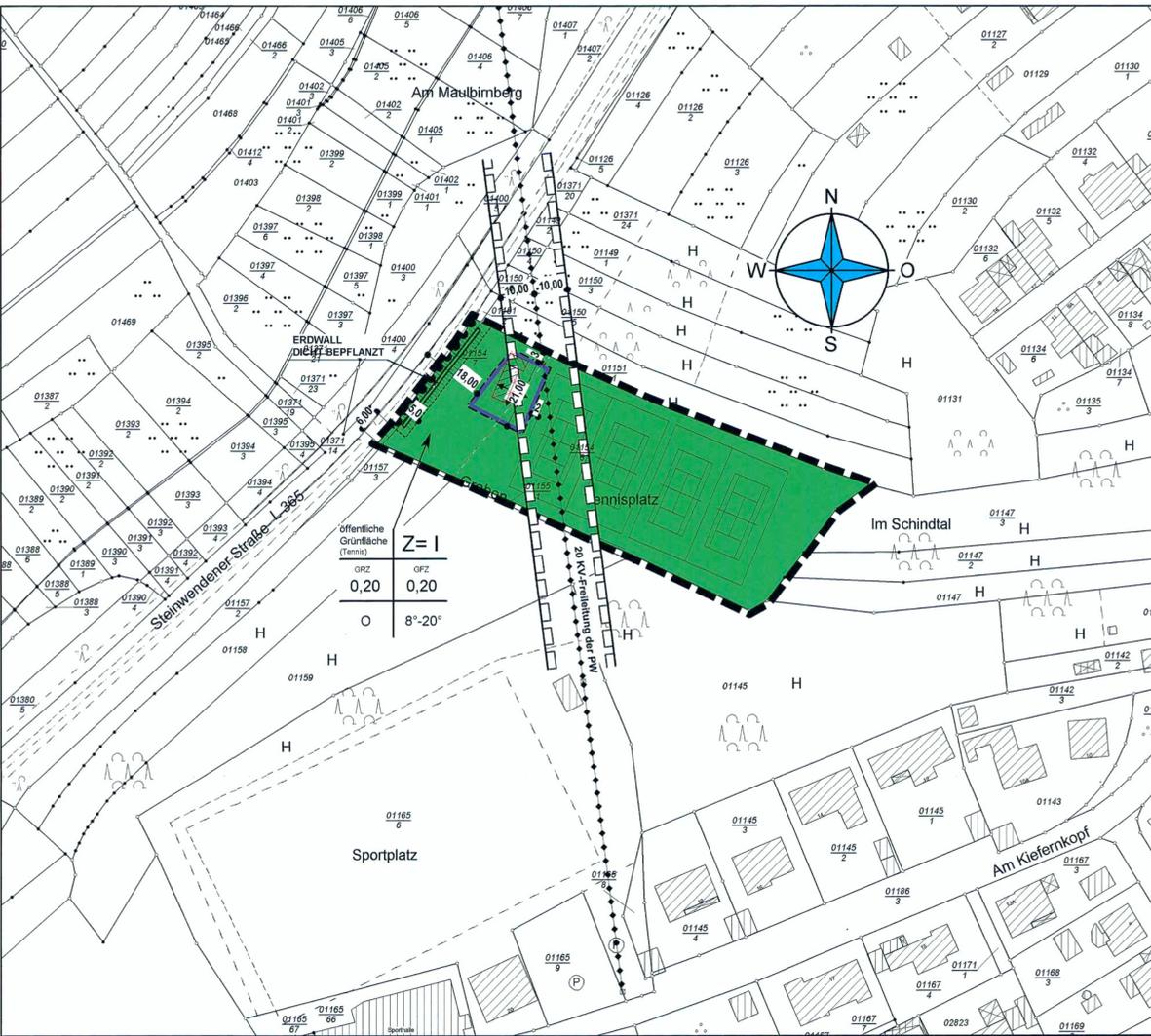
Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung im Schutzbereich der Freileitung ist mit dem Leitungsbetreiber (Palzwerken) abzustimmen. Im Schutzbereich der Freileitung dürfen keine Bäume angepflanzt werden.

Wegen der Nähe der Tennisanlage zur angrenzenden Wohnbebauung Richtung Osten hat die Stadt eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb der Tennisanlage einschließlich Tennisheim und Parkplätzen auch unter Berücksichtigung der Geräuschemissionen durch den angrenzenden Fußballplatz mit den schutzwürdigen Nutzungen der Nachbarschaft vertraglich ist.

Bisher war die Nutzung der Tennisanlage auch kein Problem bzw. es ergaben sich aus der Nachbarschaft keine Beschwerden über Lärmbelastungen, d. h., die schalltechnische Untersuchung untermauert lediglich die bisher gemachten Erfahrungen. Durch die Betreuung dieses Bebauungsplanverfahrens entstehen neben den Gutachterkosten der Stadt keine weiteren Kosten, da die Erschließungseinrichtungen in der Vergangenheit bereits hergestellt wurden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss für den im vereinfachten Verfahren aufzustellenden Bebauungsplan wurde am 15.12.2006 vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB).
- Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB erfolgte am 29.06.2007.
- Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB und § 13 BauGB erfolgte am 05.07.2007.
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.07.2007 bis einschließlich 14.08.2007.
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 02.07.2007 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB) und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.09.2007.
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat Ramstein-Miesenbach als Satzung beschlossen am 21.09.2007.



## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z=I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
10° - 20°	DACHNEIGUNG

### BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O	OFFENE BAUWEISE
—	BAUGRENZE

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

◆◆◆◆	OBERIRDISCH
------	-------------

### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
---	------------------------

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

□	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 UND Abs. 6 BauGB)
□	BÖSCHUNGEN
□	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

## Textliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan „Tennisplätze“ der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

#### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennis“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die für die Betriebung einer Tennisanlage erforderlich sind.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die maximal zulässige Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) jeweils 0,2 betragen.

##### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

##### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen (ausschließlich für zweckgebundene Anlagen und Einrichtungen für den Tennissport) gemäß den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften über die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

##### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da der Neubau des Unterkunftsgebäudes auf dem Standort des bestehenden provisorischen Gebäudes errichtet werden soll, werden für das neue Gebäude nur geringe neue Flächen (70 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen.

Laut dem Fachbeitrag Naturschutz wird die Ersatzmaßnahme auf der Flurstücks-Nummer 4476 durchgeführt.

Weitere landschaftspflegerische Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

##### Nachrichtlich übernommene Regelungen/Hinweise:

Bezüglich des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) dürfen gegen den Straßenbausträger der L 366 keine Forderungen erhoben werden.

Den Straßengrundstücken und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen keine zusätzlichen Wässer zugeleitet werden, sowie deren Abläufe nicht behindert werden.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalsystem ist nicht zulässig.

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.

Bei der Ausführung von Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe den Beginn der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen. Die bauausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zutage kommende archaische Fund ist dem Amt unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Bauherren haften gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe die Einhaltung der obigen Forderungen. Die Bauherren sind verpflichtet, der Generaldirektion Kulturelles Erbe jeden zutage kommenden Fund zu melden.

Sollten archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe für Rettungsgrabungen ein angemessener Zeitraum einzuräumen.

Bei der Planung, Bauausführung und der nachfolgenden Nutzung sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.

Im Schutzbereich der 20-kV-Leitung dürfen keine Bäume angepflanzt werden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

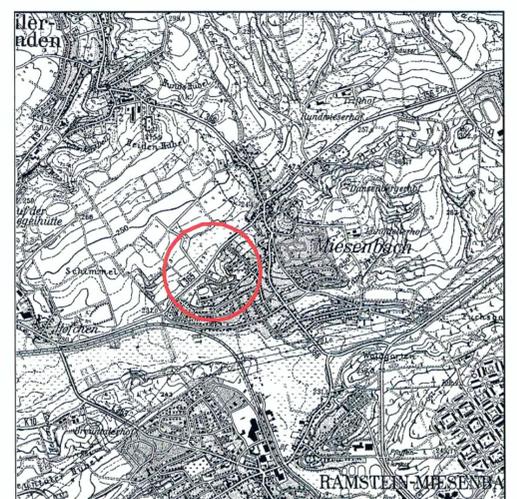
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, Seite 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. 2007, S. 105)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, Seite 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl. 2006, S. 57)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 28. September 2002 (SGBI. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3180)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DschPfG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Seite 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, Seite 387)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)

## STADT RAMSTEIN - MIESENBACH STADTTEIL MIESENBACH

# BEBAUUNGSPLAN: “TENNISPLÄTZE”

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. = 1 : 25.000



ENTWURF UND BEARBEITUNG 03.08  
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN - MIESENBACH