

Ortsgemeinde Mehlingen



Bebauungsplan

„Niedermehlinger Pfad / Im Sand Änderung III“

- Textliche Festsetzungen -

Teil I | Planungsrechtliche Festsetzungen
Teil II | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Teil III | Hinweise und Empfehlungen

April 2022

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO §§ 1-23)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 – 5 BauNVO sind unzulässig.

MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 – 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 - 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16–20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte für die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze und der Anzahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der aufgezählten baulichen Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können ausnahmsweise zugelassen werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Trauf- und Firsthöhe gilt das jeweilige Straßenniveau im Bereich der straßenseitigen Baugrenze in der Grundstücksmittle des jeweiligen Baugrundstückes. Für die jeweiligen Gebiete gelten folgende Straßen:

- bei den Allgemeinen Wohngebieten die Höhe der Anliegerstraße „Am Alten Wasserhaus“ bzw. der Niedermehlinger Straße,
- bei den Mischgebieten die Höhe der Mittelstraße bzw. der Wiesenstraße,
- beim Gewerbegebiet die Höhe der Wiesenstraße,
- beim Dorfgebiet die Höhe des Wirtschaftsweges.

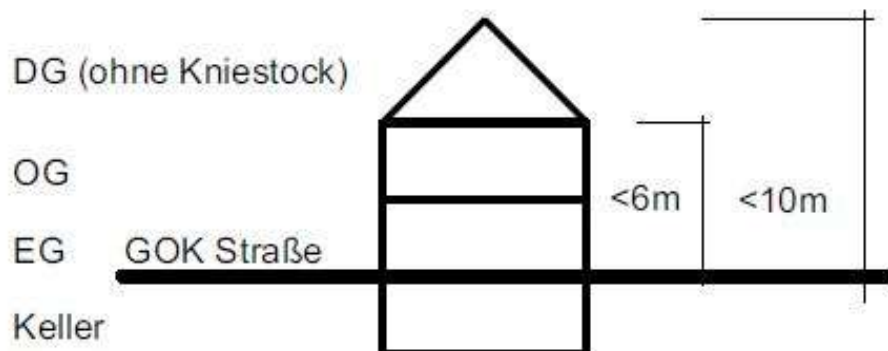
Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe bei geneigten Dächern gilt die Schnittkante der beiden Dachhäute.

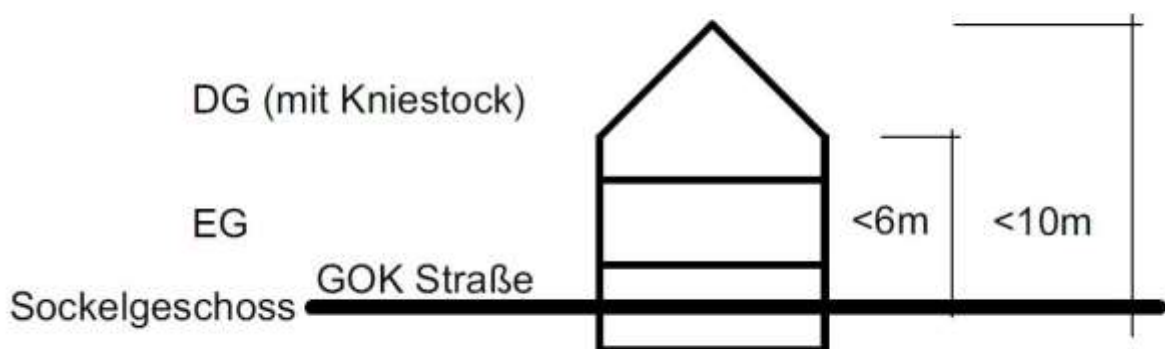
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Der Dachausbau (ohne Kniestock) ist zulässig, auch wenn der Dachraum nach der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBauO) ein Vollgeschoss darstellt.



Ebenso zulässig ist die Kombination eines Sockelgeschosses mit einem Vollgeschoss (EG) und einem Dachgeschoss (mit Kniestock), insofern der Sockel- oder Dachraum nach der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBauO) ein Vollgeschoss darstellen.



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im WA, MI, GE und MD ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Einzel-Doppel- sowie Hausgruppen. Hausgruppen sind auf eine maximale Länge von 25 m begrenzt.

Im WA 2 ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Diese ist so definiert, dass Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 20,00 m, Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 25,00 m zulässig sind und für die seitlichen Grenzabstände die Regelungen der offenen Bauweise gelten. Hausgruppen sind im WA 2 unzulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im gemäß §§ 12, 13 und 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück im WA 1, MI, GE und MD sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung ist für jede weitere Wohnung ein weiterer Stellplatz zu errichten.

Pro Wohneinheit im WA 2 sind mindestens 3 PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude im WA 2 sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und dem Dorfgebiet ist als Schutzzone von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, welche als verkehrsberuhigte Bereiche oder als Wirtschaftswege ausgewiesen sind.

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von der Niedermehlingerstraße zur Straße „Am Alten Wasserhaus“ ist auf den bestehenden Flurstücken 1269/3 und 1269/4 ein Leitungsrecht der Gemeinde zum Bau einer Hauptwasserleitung festgesetzt. Der Leitungsbereich ist auf beiden Seiten, gemessen von der Leitungsmitte, jeweils auf 1,50 m Breite von baulichen Anlagen freizuhalten.

10. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 und 25 BauGB)

Baumbestand

Der Baumbestand auf den Flurstücken 1270 / 5 und 1271 / 3 ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Unzulässig ist die Durchführung einer Flächenrodung (Kahlschlag).

Ortsrandgestaltung

Zur landschaftlichen Einbindung sind Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen am Ortsrand und entlang von Straßen und Wegen festgesetzt. Die Pflanzung und Pflege erfolgen durch die Gemeinde und sind den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden.

Gestaltung der privaten Grundstücke

Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Kinderspielplatz

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz mit Anbindung an die Geh- und Spazierwege festgesetzt.

Waldrandzone

Gemäß der Eintragung der Baugrenzen ist die Errichtung von Gebäuden nur mit 30m Abstand zum Waldrand möglich.

Regen- und Oberflächenwasserversickerung

Niederschlag ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücken auf natürliche Art und Weise zu versickern.

Für die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans gilt:

Anfallendes, nicht behandlungsfähiges Niederschlagswasser, welches nicht auf natürliche Art und Weise verdunsten oder versickern kann, ist in einer Zisterne mit Überlauf zu sammeln und als Brauchwasser, bspw. zur Gartenbewässerung, zu nutzen. Das überlaufende Wasser ist unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten breitflächig über die belebte Bodenzone auf der östlich des Mischgebietes liegenden Grünfläche zu versickern.

Je 100 m² versiegelter Bodenfläche ist ein Rückhalt von 5 m³ vorzusehen.

Stellplätze sowie Ein- und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachlandschaft

In den **allgemeinen Wohngebieten** sind Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig. Diese müssen einen Neigungswinkel von 30° - 45° aufweisen.

Garangengebäude sind auch mit Flachdächern zulässig.

Gauben, sonstige Dachaufbauten und Dachausschnitte für Terrassen sind grundsätzlich zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterialien sind Ziegel- bzw. Dachsteine, Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zugelassen. Kniestöcke mit einer max. Höhe von 0,75m sind erlaubt. Bezugspunkte sind die OK der Rohdecke und UK Fußfette.

In den **Mischgebieten** sowie im **Gewerbe-** und im **Dorfgebiet** ist der Neigungswinkel der Dächer auf 30° festgesetzt. Abweichungen von +5° / -5° sind zulässig.

Garangengebäude sind auch mit Flachdächern zulässig.

Gauben, sonstige Dachaufbauten und Dachausschnitte für Terrassen sind grundsätzlich zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterialien sind Ziegel- bzw. Dachsteine, Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zugelassen. Kniestöcke mit einer max. Höhe von 0,75m sind erlaubt. Bezugspunkte sind die OK der Rohdecke und UK Fußfette.

Fassadengestaltung

Die Oberflächen der Außenwände sind als Putz-, Naturstein- oder Klinkerfassaden auszuführen. Fassadenbegrünungen und Verblendungen mit Holz- oder Ziegelementen sind gestattet.

2. Hof- und Abstellflächen sowie Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Hof- und Abstellflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drainagepflaster etc. herzurichten.

Einfriedungen sind aus natürlichen Materialien, wie z.B. Holz oder Natursteinen zu errichten. Zulässig ist auch die Pflanzung lebender Hecken. Entlang der öffentlichen Straßen der allgemeinen Wohngebiete ist die Verwendung von Maschendraht untersagt und feste Sockel dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,50m über der OK Straßenoberfläche errichtet werden.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Befestigte Flächen

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollten aus erschließungs-technischen Gründen auf das notwendige Maß beschränkt und soweit keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Ökopflaster).

2. Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten des Untergrundes bzw. des Grundwassers auftreten, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzuklären.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen mit einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Für die Bodenplatte und erdberührten Bauteile wird eine Abdichtung nach DIN 18195, Teil 4 gegen nicht stauendes Niederschlags- bzw. Sickerwasser und gegen aufsteigende Bodenfeuchte in Verbindung mit einer Drainage, über die das Wasser frei abgeführt werden kann, empfohlen.

3. Archäologische Bodenfunde

1. Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht, besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme, und der Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Rein vorsorglich wird abschließend darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4. Benachrichtigung des Amtes für Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sichtbarwerden von künstlichen Auffüllungen, Schlacken oder sonstigen Verunreinigungen im Untergrund im Rahmen der Bebauung unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen ist.

5. Radonmessungen

Es wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden können.

Die dabei ermittelten Ergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Mainz weitergeleitet werden, so dass diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz verwendet werden können.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 / ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten dabei von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 Meter tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

6. Artenschutz

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen. Durch diese Maßnahmen werden auch die geringen Restrisiken für Fledermäuse in kleinen Tagesverstecken in den Gehölzen vermieden.

Abbruch- und Umbauarbeiten sollten so weit wie möglich ebenfalls im o.g. Zeitraum außerhalb der Brutzeit begonnen und möglichst ohne längere Unterbrechung fortgeführt werden. Im Fall erkennbarer Nutzungsspuren (alten Nestern u.ä.) kann es sinnvoll sein, die Zugänge außerhalb der Brutzeit zu verschließen, um eine erneute Nutzung zu verhindern und das Risiko einer Tötung zu vermeiden.

Vor Beginn von Baumfällungen und Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeit ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Dies kann auch eine zeitweilige Verschiebung von Arbeiten bzw. Teilarbeiten bedeuten.

Für den Rückbau und ggf. auch für den Umbau und Sanierung von Gebäuden gilt nach § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz:

„Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

7. Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des Baufensters auf den Flurstücken 1266 und 1671 sind in der Mittelstraße die entsprechenden Versorgungsleitungen zu verlegen.

8. Pflanzenliste (Vorschlagsliste, nicht abschließend)

Für alle Pflanzungen und Einsaaten ist gebietsheimisches Material zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Speierling	Sorbus domestica
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Walnuss	Juglans regia

Laubbäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

Traubenkirsche
Eberesche

Prunus padus
Sorbus aucuparia

Sträucher

Hainbuche
Haselnuss
Roter Hartriegel
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Gewöhnliche Heckenkirsche
Schlehe
Kriechrose
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Gewöhnlicher Schneeball
Wolliger Schneeball

Carpinus betulus
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus
Viburnum lantana