



Bebauungsplan

„Im Hanfgarten“, 2. Änderung

Ortsgemeinde Mehlingen

Hauptstraße 37
67678 Mehlingen

Textliche Festsetzungen mit Planzeichnung

Fassung: Entwurf zur formellen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 01.10.2025

Bearbeitung:



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung
mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m.

Ursprüngliche Festsetzung B 1.0:

Für das Planungsgebiet wird aus der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes folgend gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach §6(2) ausgeschlossen:

Nr. 7 Tankstellen;

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach §6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

§ 1 Abs. 6 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Überbaubaren Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m.

Ursprüngliche Festsetzung B 4.0:

§ 23 Abs. 1
BauNVO

Nach §23 BauNVO sind Gebäude nur zwischen der vorderen Baulinie und der hinteren Baugrenze zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen offenen oder überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen, wie z.B. bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllboxen und Fahrräder Pfalz in der ist nach jeweils der Landesbauordnung gültigen Fassung zum Rheinland Zeitpunkt des Einganges des Bauantrags, von der Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen.

Wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Die Zulässigkeit von Garagen offenen oder überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen, wie z.B. bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllboxen und Fahrräder Pfalz in der ist nach jeweils der Landesbauordnung gültigen Fassung zum Rheinland Zeitpunkt des Einganges des Bauantrags, von der Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen.

6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m

Ursprüngliche Festsetzung B 6.0:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur eingeschossig und nur bis zu maximal 30qm Grundfläche zulässig. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 PKW – Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung ist für jede weitere Wohnung ein weiterer Stellplatz zu errichten.

Wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur eingeschossig und nur bis zu maximal 30 m² Grundfläche zulässig.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1 Dachlandschaft

§ 88 Abs. 1 Nr. 1
LBauO

Ursprüngliche Festsetzung C 1.0:

Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Walmdach mit einem Neigungswinkel von 30° – 45° auszuführen. Dachneigungen von Garagen und Nebengebäuden sind auch mit einer Dachneigung mit weniger als 30° gestattet. Gaupen, sonstige Dachaufbauten und Dachausschnitte für Terrassen sind grundsätzlich zulässig. Als Dacheindeckungsmaterialien

sind rot- bis brauntönige Ziegel bzw. Dachsteine, Kupferblecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zugelassen. Kniestöcke mit einer maximalen Höhe von 0,75 m sind erlaubt. Bezugspunkte sind OK der Geschosdecke und UK der Fußpfette.

Wird durch folgende Festsetzung ersetzt:

Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Walmdach mit einem Neigungswinkel von 20° – 45° auszuführen. Dachneigungen von Garagen und Nebengebäuden sind auch mit einer Dachneigung mit weniger als 30° gestattet. Gaupen, sonstige Dachaufbauten und Dachausschnitte für Terrassen sind grundsätzlich zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Kniestöcke mit einer maximalen Höhe von 0,75 m sind erlaubt. Bezugspunkte sind OK der Geschosdecke und UK der Fußpfette.

D Bestand früherer Festsetzungen

Die sonstigen im Bebauungsplan „Im Hanfgarten“ enthaltenden Festsetzungen einschließlich der getroffenen Festsetzungen in der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Im Hanfgarten“ bleiben von der vorliegenden 2. Änderung unberührt.

E Hinweise

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Hinsichtlich der im Plangebiet der jeweiligen Nutzung entsprechend zu errichtende Stellplätze wird auf die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen RLP vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) verwiesen. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze richten sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen; dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen (§ 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 LBauO). Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze werden maßgeblich durch die Art des Bauvorhabens bestimmt und sind im Einzelfall, soweit erforderlich auch in Verfahren nach § 66 und § 67 LBauO, von der Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der Gemeinde - soweit die Gemeinde nicht selbst Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt - festzulegen. Die Anlage der Verwaltungsvorschrift enthält Richtzahlen, die dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf entsprechen. Die Richtzahlen dienen als Anhalt, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse im Einzelfall festzulegen.

F Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am __. __. 2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hanfgarten“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __. __. 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am __. __. 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom __. __. 2025 bis einschließlich __. __. 2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __. __. 2025 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __. __. 2025 gewürdigt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am __. __. 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom __. __. 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __. __. 2025 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __. __. 2025 gewürdigt.

4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am __. __. 2025 den Bebauungsplan „Im Hanfgarten, 2. Änderung“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

5. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am __. __. 2025 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

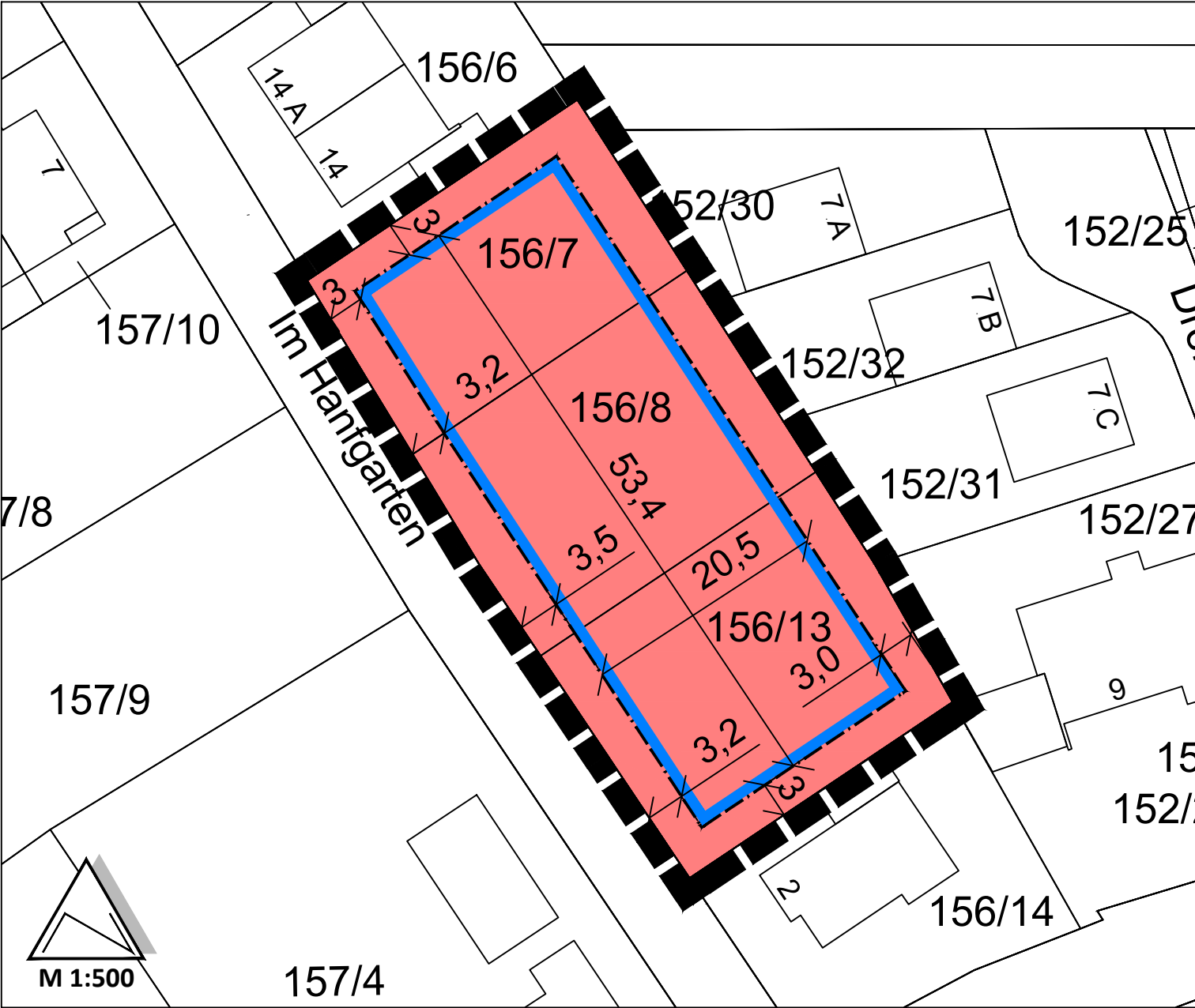
Planzeichnung

Der räumliche Geltungsbereich für die geänderten Festsetzungen kann der als Anlage beigefügten Planzeichnung entnommen werden. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

Ortsgemeinde Mehlingen

Bebauungsplan "Im Hanfgarten, 2. Änderung"

Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Im Hanfgarten"



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

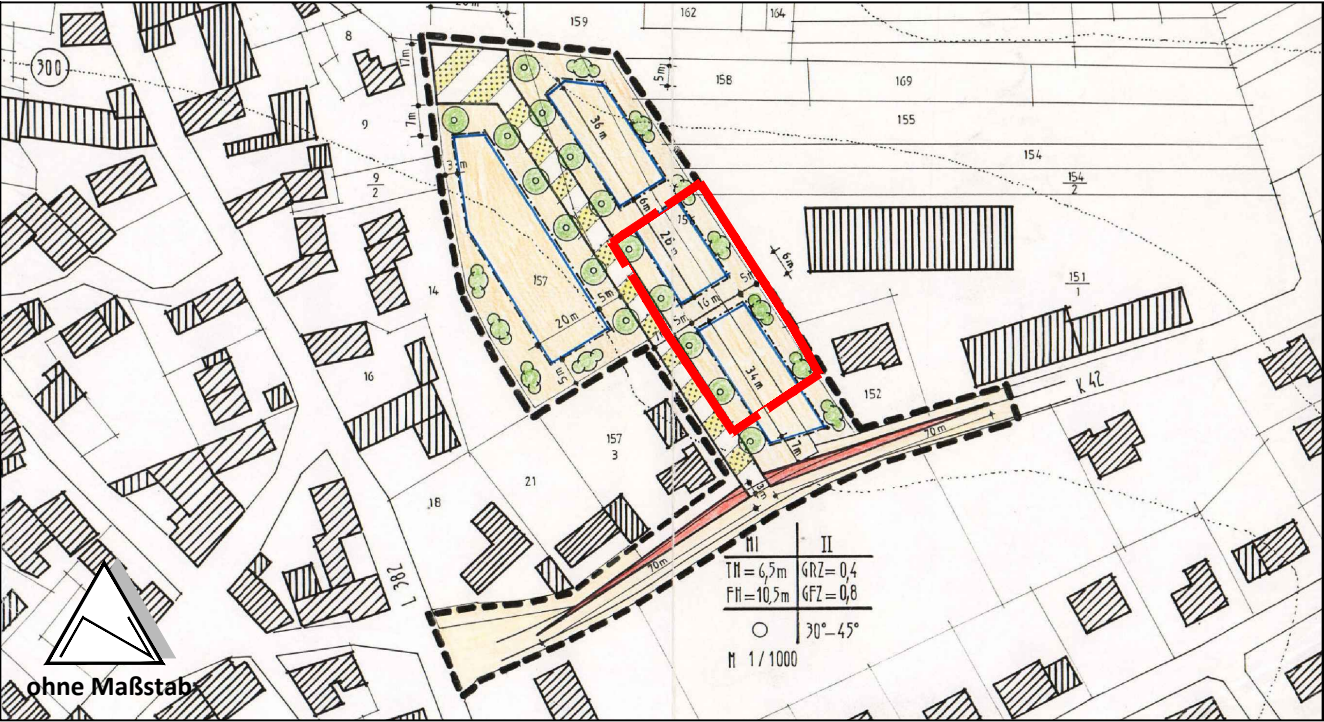
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teiländerung im bestehenden Bebauungsplan "Im Hanfgarten"



Übersichtsplan



Auftraggeber

Ortsgemeinde Mehlingen

Projekt

Bebauungsplan "Im Hanfgarten, 2. Änderung"

	Name	Datum	Planstand	Entwurf	Anmerkung(en): Entwurf
	Se	30.09.2025	Maßstab	1:500	
Bearbeitet	Se	30.09.2025	Blattgröße	A3 (297x420)	
Gezeichnet	dre	30.09.2025	Projekt-Nr.	PK25-001	

FIRU

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

www.firu-mbh.de

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl1@firu-mbh.de

Berliner Straße 10
13187 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-29
firu-berlin@firu-mbh.de