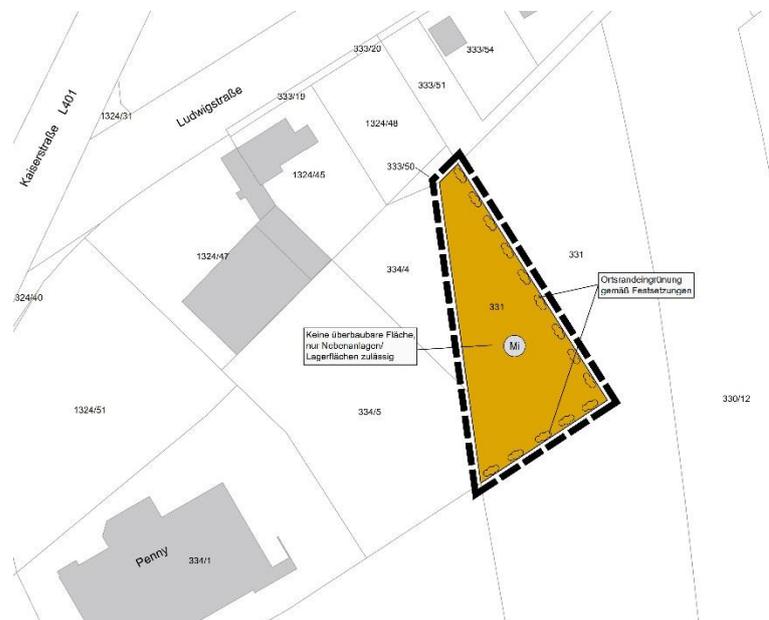




# Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Ludwigstraße"

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
in der Gemeinde Mehlingen  
Kreis Kaiserslautern

## Textliche Festsetzungen



September 2019





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Fesetzungen mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Mehlingen war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Ortsgemeinde Mehlingen  
Friedrichstraße 4  
67678 Mehlingen

Mehlingen,

den

---

Frau Monika Rettig  
- Ortsbürgermeisterin -

**Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2019

---

(Stempel, Unterschrift)

**Beschlüsse/Verfahren**

Satzungsbeschluss: 10.09.2019



## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### **I.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)

##### **I.1.1.1 Mischgebiet**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 5 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht zugelassen.

#### **I.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (MI) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es wird eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt. Dabei darf die GRZ für Stellplätze und Lagerflächen überschritten werden, aber maximal bis 0,8.



## **I.2 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO) sind mit dem Erdboden verbundene aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen, Lagerflächen, Lagerschuppen etc.). Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind im Mischgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

### **II.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zu verwenden. Auf den Lagerflächen dürfen keine Materialien mit wassergefährdenden Stoffen zum Schutz des Grundwassers gelagert werden.



### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

#### **III.1 Maßnahmen auf privaten Flächen**

##### **III.1.1 Schutz des Mutterbodens**

(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

##### **III.1.2 Randliche Begrünung**

Am östlichen und südlichen Rand der privaten Grundstücksfläche sind mindestens 60 Sträucher (1 Strauch/2,25 m<sup>2</sup>) der Artenliste D als randliche Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### **III.1.3 Bodenbeläge**

Die Zuwegungen und Stellplätze sollen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden, außer sie müssen zum Schutz des Grundwassers versiegelt werden.



## **IV. Sonstige Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

### **IV.1 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz**

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) hinzuweisen. 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 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird auf unbekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) hingewiesen, die ebenfalls zu berücksichtigen sind und nicht entfernt werden dürfen.

### **IV.2 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

### **IV.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Grundwasserschutz**

Der Umgang mit und der Transport von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß der geltenden wasserrechtlichen Gesetzgebung anzuzeigen. Es wird auf die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie auf die "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung - WAwS) hingewiesen.

### **IV.4 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verkehrsflächen**

Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die SGD Süd, Kaiserslautern, (Tel. +49 631 3674-0) zu informieren.



#### **IV.5 Heizungsanlagen**

Die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind gegebenenfalls zu integrieren.

#### **IV.6 Schutz vor Radon**

Für den Bereich der Gemeinde Schönborn besteht ein lokal erhöhtes mit lokal hohem Radonpotenzial (40 kBq/m<sup>3</sup> bis 100 kBq/m<sup>3</sup>). Es wird empfohlen, für Wohnnutzungen orientierende Radonuntersuchungen durchzuführen oder technische Vorkehrungen zu treffen, um das Eindringen von Radon im Kellerbereich zu verhindern. Hinweise sind beim Landesamt für Geologie und Bergbau erhältlich. Weitere Informationen sind im Radonhandbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz oder bei der Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt im Mainz (Tel. +49 6131 6033-1263) erhältlich.

#### **IV.7 Hinweise zu Boden und Baugrund**

Es wird auf die Regelwerke DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054 zum Baugrund hingewiesen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die Wasserempfindlichkeit der Böden hingewiesen (Rutschungsgefahr).

#### **IV.8 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung**

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser sollte vor Ort in begrünten Mulden in der privaten Grünfläche über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Dabei ist von ca. 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche/Dachfläche auszugehen.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

#### **IV.9 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung**

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern, einzuholen ist.



#### **IV.10 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden**

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern, einzuholen ist.

#### **IV.11 Hinweise zum Brandschutz**

Es ist aus Brandschutzgründen eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 h sowie eine ausreichend große Freifläche für die Feuerwehr zu gewährleisten.



## ANHANG 1

### PFLANZLISTEN

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Kastanie	( <i>Aesculus spec., Castanea sativa</i> )
Nussbaum	( <i>Juglans regia</i> )

#### Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

#### Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Wildkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraeaster</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )

#### Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	( <i>Malus domestica</i> )
Gartenbirne	( <i>Pyrus communis</i> )
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i> )
Mirabelle	( <i>Prunus domestica x cerasifera</i> )
Zwetschge	( <i>Prunus domestica</i> )
Sauerkirsche	( <i>Prunus cerasus</i> )
Weinbergspfirsich	( <i>Prunus persica</i> )



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

**Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche**

Schwarzerle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Grau-Weide	( <i>Salix cinerea</i> )
Ohr-Weide	( <i>Salix aurita</i> )
Silber-Weide	( <i>Salix alba</i> )
Purpur-Weide	( <i>Salix purpurea</i> )
Korb-Weide	( <i>Salix viminalis</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wasserschneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaea</i> )
Zweigriffliher Weißdorn	( <i>Crataegus oxyacantha</i> )

**Artenliste D: Straucharten**

Bibernellrose	( <i>Rosa spinosissima</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Weichselkirsche	( <i>Prunus mahaleb</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Berberitze	( <i>Berberis</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Sanddorn	( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Rotdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Schneeball	( <i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i> )

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.



Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

### **Artenliste E: Kletterpflanzen**

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)