



Bebauungsplan

„Im Hanfgarten, 2. Änderung“

Ortsgemeinde Mehlingen

Hauptstraße 37
67678 Mehlingen

Textliche Festsetzungen mit Planzeichnung

Fassung: Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 20.10.2026

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) 36245-99

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

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 22.12.2025 (GVBl. S. 728)

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.

4 Überbaubare 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 sind nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, in der jeweils gültigen Fassung zum 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.

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:

Stellplätze und Nebenanlagen 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. Gauben, 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 Geschossdecke 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.

Baugrunduntersuchungen und Bodenschutz

Bei Baugrunduntersuchungen sind die DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bohrungen

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Versorgungsleitungen der Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Vor Baubeginn ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Versorgungsleitungen der Pfalzwerke

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Verbandsgemeindewerke

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten. Zur Rückhaltung ist ein Retentionsvolumen von 50 l je m² befestigter Fläche sowie ein Drosselabfluss von 0,6 l/s je 100 m² angeschlossener Fläche vorzuhalten.

Denkmalschutz

Es ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen. Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Archäologie

Im Rahmen der Bauausführung sind die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]) zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund von der ausführenden Baufirma unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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.

F Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am 08.07.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hanfgarten“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 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 27.10.2025 bis einschließlich 28.11.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.10.2025 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 10.03.2026 gewürdigt.

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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 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 27.10.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.11.2025 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.03.2026 gewürdigt.

4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mehlingen hat in seiner Sitzung am 20.10.2026 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 __. __. 2026 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.

Ausfertigungsvermerk

Dieser Bebauungsplan „Im Hanfgarten, 2. Änderung“ stimmt mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Mehlingen, den _____.____.2026

.....

Kristina Zick

Ortsbürgermeisterin

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn tritt der Bebauungsplan „Im Hanfgarten, 2. Änderung“ in Kraft

G Geltungsbereich

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