



Abrundungssatzung  
"Im Katerloch"  
der Gemeinde Mehlingen, OT Baalborn  
Kreis Kaiserslautern

Begründung



November 2013



Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Mehlingen war, übereinstimmt.

Mehlingen,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Horst Brennemann

- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: +49 6361 919-0  
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im November 2013

\_\_\_\_\_  
(Stempel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)



Begründung

GLIEDERUNG

1.	Allgemeines	5
1.1	Grund für die Aufstellung einer Abrundungssatzung	5
1.2	Erschließung	6
1.3	Planungsrechtliche Grundlagen	6
1.4	Geltungsbereich	7
2.	Städtebauliche Gründe	8
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	8
3.1		8
3.2	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.4	Höhe baulicher Anlagen	9
3.5	Bauweise	9
3.6	Überbaubare Grundstücksfläche	10
3.7	Nebenanlagen	10
3.8	Schallschutzmaßnahmen	10
3.9	Grünordnung	11
3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
4.	Erschließung	12
5.	Auswirkungen der Planung	12
5.1	Umweltbelange	12
5.2	Emissionen	13
6.	Zusammenfassung	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Planung	6
Abbildung 2:	Flächennutzungsplan	7



---

Begründung

Anhang

- Anhang 1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Anhang 2 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Begründung

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Mehlingen, Ortsteil Baalborn, möchte nördlich vom Ortseingang zwischen dem "Sembacher Weg" und der Straße "Im Katerloch" für ein Grundstück im Außenbereich eine Abrundungssatzung aufstellen.

Vom Geltungsbereich betroffen sind die Flurstücke 460/11 und 456/3 in der Gemarkung Baalborn.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,217 ha.

### 1.1 Grund für die Aufstellung einer Abrundungssatzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich, die mit einer ehemaligen Scheune bebaut ist. Die Scheune befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes. Südlich des Plangebietes befindet sich in einem ausgewiesenen Mischgebiet ein Wohnhaus. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein größerer Hallenbau. Das Plangebiet wird über das Flurstück 460/11 erschlossen. Des Weiteren besteht eine Anbindung an den "Sembacher Weg", der allerdings keine klassifizierte Straße darstellt und deshalb für die Erschließung des Plangebietes nicht genutzt werden kann.

Bei der Scheune wurde in den vergangenen Jahren zunächst das Dach saniert, später erfolgte, ohne Genehmigung, der Ausbau zu einem Wohnhaus. Inzwischen konnte der Eigentümer mit der Unteren Baugenehmigungsbehörde die Genehmigungsfähigkeit erreichen. Die Gemeinde ist jedoch gefordert, die Maßnahme nun bauplanungsrechtlich zu sichern. Deshalb hat der Gemeinderat von Mehlingen die Aufstellung einer Abrundungssatzung beschlossen. Damit soll für das Plangebiet und die neue Nutzung die städtebauliche Ordnung langfristig gesichert werden. Außer der ausgebauten Scheune soll keine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich mehr stattfinden. Die Erschließung soll ausschließlich über die Straße "Im Katerloch" erfolgen. Die Nutzung des landwirtschaftlichen Weges "Sembacher Weg" wird ausgeschlossen. Dies ist ebenfalls bauplanungsrechtlich festzusetzen.

## Begründung

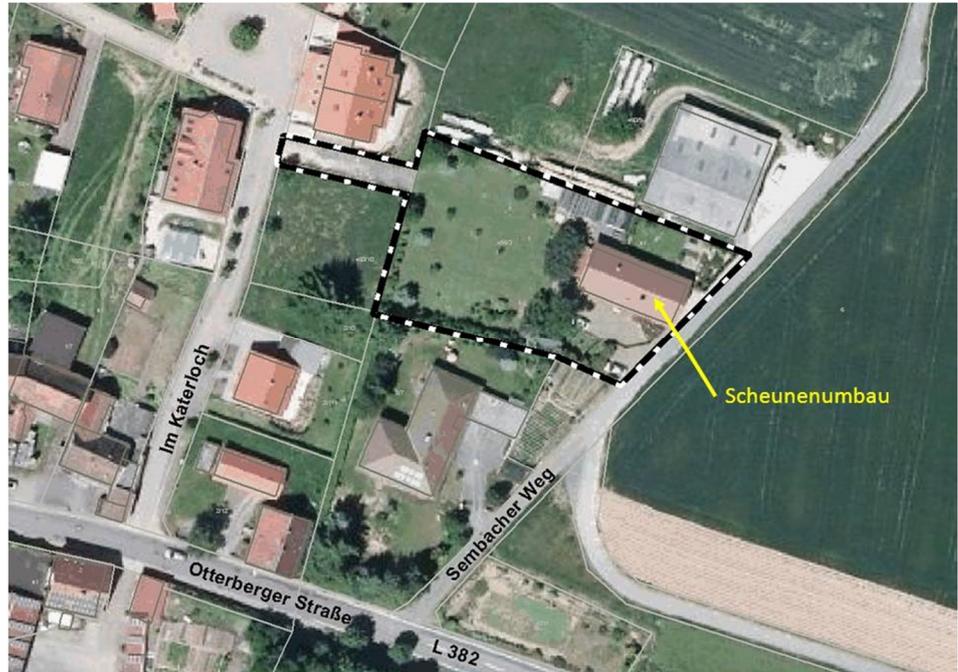


Abbildung 1: Planung

### 1.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße "Im Katerloch" voll erschlossen.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist für den Ortsteil Baalborn im Bereich des Plangebietes größtenteils eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Lediglich der Zufahrtsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan abgebildet. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Mischgebietsdarstellung.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung, sodass der Flächennutzungsplan noch entsprechend angepasst wird.



Begründung

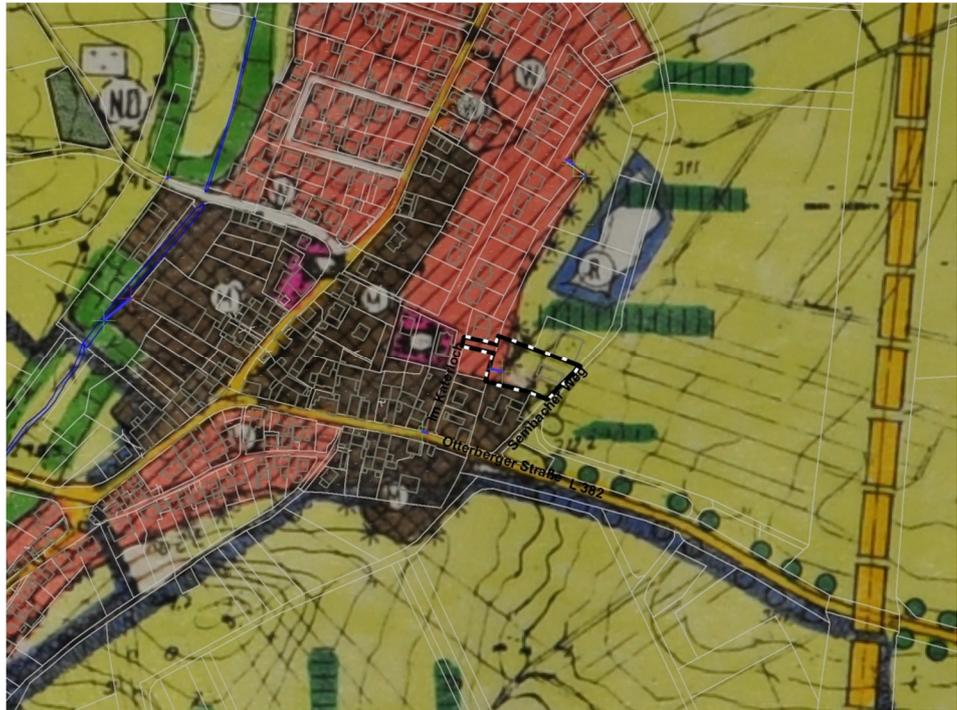


Abbildung 2: Flächennutzungsplan

#### 1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 460/11 und 456/3 in der Gemarkung Baalborn. Der genaue Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 2 171 m<sup>2</sup>.



Begründung

## 2. Städtebauliche Gründe

Die Gemeinde Mehlingen, Ortsteil Baalborn, möchte die Umnutzung einer Scheune am östlichen Ortsrand unterstützen und deshalb eine Abrundungssatzung zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Gebietes aufstellen. Da es sich um ein bereits bestehendes Gebäude handelt und sich südlich ein Wohngebäude und nördlich vom Plangebiet eine größere landwirtschaftliche Halle befindet, wird durch das bestehende Gebäude der Ortsrand nicht beeinträchtigt, sodass sich das Gebäude städtebaulich gut in die Gesamtumgebung einpasst. Der Ortsteil Baalborn möchte jedoch keine weitere Bebauung in diesem Bereich zulassen, wozu entsprechende Festsetzungen in der Abrundungssatzung getroffen werden sollen. Die Festsetzungen sollen sich an der angrenzenden Bebauung orientieren bzw. das bestehende Gebäude im Bestand sichern.

## 3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

### 3.1

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und einem der Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes für die Wohnnutzung
- städtebauliche Integration dieses Baukörpers in das benachbarte Neubaugebiet.



## Begründung

### 3.2 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nach Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig. Damit wird die Festsetzung des angrenzenden Baugebietes übernommen, um die Integration in die angrenzende Bebauung zu gewährleisten.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die Grundflächenzahl werden auf 0,4 festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit nur einem Vollgeschoss zugelassen. Als zusätzliche Vollgeschosse im Sinne der jeweiligen gültigen Landesbauordnung sind außerdem zulässig durch Hanglage entstehende Sockelgeschosse oder durch Ausbau der Dachräume, insofern der Dachraum nach Form und Konstruktion ein Vollgeschoss darstellt.

Diese Festsetzung entspricht ebenfalls den Festsetzungen des benachbarten Baugebietes, um die Integration zu gewährleisten.

### 3.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Firsthöhe von maximal 6,0 m festgesetzt. Dies entspricht dem derzeitigen Zustand mit einem geringen Spielraum nach oben und entspricht dem derzeitigen vorliegenden Bauantrag. Weitere Höhen möchte die Gemeinde nicht einräumen, um im Außenbereich keine überdimensionierten Gebäude errichten zu können. Dies gilt der Integration in die angrenzende Bebauung.

Die Festsetzungen zu Erdgeschoss, Fußbodenhöhe entsprechen den Festsetzungen des benachbarten Baugebietes und dienen der Integration in die angrenzende Bebauung.

### 3.5 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem derzeitigen Zustand und der Bauweise im angrenzenden Baugebiet.



## Begründung

### 3.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze definiert. Die Baugrenze wird durch die Baugrenze definiert. Die Baugrenze wurde so festgelegt, dass mit geringem Spielraum der Bestand festgesetzt ist. Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten sollen nicht erfolgen, um die Integration in dem Außenbereich zu ermöglichen. Des Weiteren sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagenstellplätze, Nebenanlagen zulässig, um notwendige Stellplätze, Garagen und die üblichen baulichen Anlagen eines Wohnbaugrundstückes ermöglichen zu können. Des Weiteren wird eine private Grünfläche festgesetzt, in der keine baulichen Anlagen zugelassen werden. Wege, Zufahrten und Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen sind jedoch in diesem Bereich zulässig, um die Erschließung zur Straße Im Katerloch zu gewährleisten.

### 3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur eingeschlossen und bis zu insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Des Weiteren sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung sind für jede weitere Wohnung ein weiterer Stellplatz herzustellen. Damit soll eine zu hohe Verdichtung des Baugrundstückes vermieden werden und die erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken geschaffen werden, um die Erschließungsstraße mit ruhendem Verkehr zu entlasten.

### 3.8 Schallschutzmaßnahmen

Die Festlegung der Schallschutzmaßnahmen dient dem passiven Schutz der zukünftigen Wohnnutzung, da sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 382 und zur Autobahn A 63 befindet. Der derzeitige Eigentümer hat jedoch die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu einer Wohnnutzung selbst gewählt und kennt die Situation. Es wird deshalb auf die möglichen Lärmimmissionen hingewiesen und die Empfehlung ausgesprochen, schutzbedürftige Räume von diesen Straßen abgewandt zu errichten.



---

Begründung

### 3.9 Grünordnung

Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen dienen dem Ausgleich und der Eingrünung der Fläche, um einen Übergang zur freien Landschaft zu verbessern.

### 3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die gestalterischen Vorgaben aus den benachbarten Baugebieten zu übernehmen, um die Integration des neuen Baugebietes zu ermöglichen. Dabei werden die Dächer mit 15° bis 40° festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind auch mit geringeren Dachneigungen möglich, um somit ausreichend Spielraum für die Dachformen zu gewährleisten und eine Anpassung an das benachbarte Baugebiet zu erreichen. Das Gleiche gilt für die Fassaden-, Hof- und Pkw-Abstellflächen und die Einfriedungen.



Begründung

4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße "Im Katerloch" komplett erschlossen. Das bestehende Gebäude ist bereits an die Erschließung angebunden, sodass keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße "Im Katerloch". Eine Anbindung über den "Sembacher Weg", der nur einen landwirtschaftlichen Weg darstellt, wird nicht zugelassen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit als private Grünfläche genutzt. Es ist davon auszugehen, dass vor der Umnutzung der Scheune die Umgebung der Freibereiche als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt wurde. Vorhandene Gehölze oder Bäume können erhalten werden und sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche als Privatgarten angelegt wird und sich durch die Umnutzung einer bestehenden Scheune keine Beeinträchtigungen bezüglich dieser Fläche ergeben werden. Um jedoch eine Eingrünung des Ortsrandes zu ermöglichen und somit den Übergang zur Landschaft zu verbessern, sollen auf dem Grundstück zum "Sembacher Weg" hin mindestens vier Obstgehölze angepflanzt werden.

Weitere landespflegerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.



## Begründung

### 5.2 Emissionen

In den Textlichen Festsetzungen wurde bereits unter VI.0 auf die benachbarte Landesstraße L 382 und Bundesautobahn A 63 hingewiesen und mögliche Lärmbeeinträchtigungen dargestellt. Der neue Nutzer des Grundstückes, für das die Abrundungssatzung aufgestellt wurde, ist der örtlichen Lage bewusst, da er die Umsetzung selbst gewählt und gewünscht hat. Die Gemeinde weist jedoch auf den derzeitigen Zustand aufgrund der benachbarten Straßen hin und empfiehlt deshalb, schutzbedürftige Wohnräume auf der von diesen straßenabgewandten Seiten zu errichten. Des Weiteren werden auch die Schallschutzklassen und VDI-Richtlinien durch Haltemaßnahmen hingewiesen, die bei der Realisierung entsprechend zu beachten. Ein aktiver Schallschutz ist in diesem Bereich weder städtebaulich sinnvoll noch technisch möglich.

### 6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Mehlingen möchte im Ortsteil Baalborn die Zulässigkeit eines Scheunenumbaues unterstützen und deshalb eine Abrundungssatzung für diesen Bereich aufstellen. Der Eigentümer der Scheune hatte unzulässiger Weise die Scheune zu einem Wohnhaus umgebaut. Eine Baugenehmigung liegt zwischenzeitlich im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung und der Gemeinde vor. Um den gesamten Planbereich nun bauordnungsrechtlich zu sichern, wird eine Abrundungssatzung aufgestellt, um die zukünftigen Nutzungen und baulichen Anlagen steuern zu können. Dabei wird das bestehende Gebäude in seinen derzeitigen Ausmaßen festgeschrieben. Sonstige Gebäude werden im Plangebiet nicht mehr zugelassen. Nebenanlagen sollen bis auf ein geringes Maß zulässig sein. Damit möchte die Gemeinde Mehlingen eine hohe Verdichtung im Randbereich der Gemeinde verhindern.

Landespflegerisch ist kein Eingriff zu erwarten. Aufgrund der zukünftigen dauerhaften Wohnnutzung und der Lage am Ortsrand soll durch Anpflanzen von vier Obstgehölzen am "Sembacher Weg" eine Eingrünung erreicht und der Übergang zur Landschaft verbessert werden. Sonstige landespflegerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung ist bereits vorhanden und somit sichergestellt. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht notwendig. Eine verkehrliche Anbindung erfolgt lediglich über die Straße "Im Katerloch". Sonstige Zuwegungen werden nicht zugelassen.



---

Begründung

Am 22.06.2012 hat der Gemeinderat Mehring den Entwurf des Bebauungsplanes sowie dessen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.



---

Begründung

Aufgestellt:

igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im November 2013

.....  
Dipl.-Ing. H. Jopp



---

Begründung

**Anhang 1**      **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**



---

Begründung

**Anhang 2**      **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**