



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

Textliche Festsetzungen



November 2013



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Mehlingen war, übereinstimmt.

Mehlingen,

den _____

Herr Horst Brennemann
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

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

Rockenhausen, im November 2013

Beschlüsse/Verfahren:

Beschluss Entwurf am 26.06.2012



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Für den neu zu bebauenden Bereich des Planungsgebietes wird nach § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach §§ 16 (3), 17 (1) und 19 (1-4) BauNVO für das "Allgemeine Wohngebiet" auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird nach §§ 16 (2), 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. Als zusätzliche Vollgeschosse im Sinne der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBauO) sind außerdem zulässig:

- durch Hanglage entstehende Sockelgeschosse
- durch Ausbau der Dachräume, insofern der Dachraum nach Form und Konstruktion ein Vollgeschoss darstellt.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird nach §§ 16, 20 BauNVO festgesetzt:

- Traufhöhe maximal 4,0 m und Firsthöhe maximal 6,0 m.

Als Bezugspunkt wird der landwirtschaftliche Weg an der Ostseite des Grundstückes in der Mitte der Grundstücksseite festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 1,0 m maximal über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Hauseingangs angelegt werden. Bei Einschnitt des Gebäudes in das natürliche Gelände darf abweichend hiervon auf der hangseitig gemessenen Gebäudeflucht die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 0,15 m maximal über dem vorhandenen Gelände angelegt werden.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Nach § 22 (2) BauNVO wird "Offene Bauweise" festgesetzt.



Textliche Festsetzungen

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

4.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne §§ 12,13,14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Es wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hier sind keine baulichen Anlagen zugelassen. Wege, Zufahrten und Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig.

5.0 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen sind nur eingeschossig und nur bis zu insgesamt maximal 30 m² Grundfläche zulässig.

5.2 Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung ist für jede weitere Wohnung ein weiterer Stellplatz zu errichten.

6.0 Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Bebauung wird die Einhaltung der Schallschutzklasse SSK 3 nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" festgesetzt. Es wird empfohlen, schutzbedürftige Räume auf der L 382 und der A 63 abgewandten Seite zu errichten.

7.0 Grünordnung
(§ 9 Abs. (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 17 Lf1G)

7.1 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von den Eigentümern landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Mindestens 25 % der jeweiligen Baugrundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern als Großgrünmasse anzulegen. Zu pflanzen sind vorwiegend einheimische Laubgehölze. Die restlichen Grundstücksflächen sind mit Grassaat einzugrünen.



7.2 Empfohlenes Pflanzmaterial

Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Birke	(Betula pendula)
Walnuss	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Apfelbaum	(Malus domestica)
Kirschbaum	(Prunus communis)
Birnbaum	(Pyrus communis)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sträucher:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monog.)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Felsenbirne	(Amelanchier canad.)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Spireen	(Spiraea vanhouttei)



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

1.0 Dachlandschaft

Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Walmdach mit einem Neigungswinkel von 15° bis 40° auszuführen.

Dachneigungen von Garagen und Nebengebäuden sind auch mit einer Dachneigung mit weniger als 15° 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 Rohdecke und UK Fußpfette.

2.0 Fassaden

Die Oberflächen der Außenwände sind als Putz-, Naturstein- oder Klinkerfassaden auszuführen.

Fassadenbegrünungen und Verblendungen mit Holz- oder Ziegelementen sind gestattet.

Unzulässig ist das Anbringen von Kunststoffelementen.

3.0 Hof- und PKW-Abstellflächen

Hof- und Pkw-Abstellflächen sind aus wasserdurchlässigem Belag, wie z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drainpflaster etc., zu errichten.

4.0 Einfriedungen

Einfriedungen sollen aus natürlichen Materialien, wie z. B. Holz oder Natursteinen, errichtet werden.

Zulässig ist auch die Pflanzung lebender Hecken entlang der Grundstücksgrenzen.

Entlang der Erschließungsstraße ist die Verwendung von Maschendraht untersagt und feste Sockel dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über OK Straßenoberfläche errichtet werden.

Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsfläche erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Straßenoberfläche errichtet werden.



III. Hinweise

1.0 Radon

Es werden orientierende Radonmessungen im Boden empfohlen. Es wird auf das Radonhandbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz bzw. beim LUWG (www.luwg.rlp.de) hingewiesen.