

TEXTFESTSETZUNGEN

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.0 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1996; BGBl. I S. 2253
- 2.0 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990; BGBl. I S. 132
- 3.0 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990; BGBl. I S. 58
- 4.0 Die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 27.03.1997; GVBl. S. 64
- 5.0 Die Landesbauordnung (LBO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01.04.1991; GVBl. S. 20
- 6.0 Das Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LANDESPFLEGESETZ) in der Fassung vom 01.05.1987; GVBl. S. 70

B) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) 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 Vergnügungsgaststätten 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 Planungsgebiet nicht zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

- Gemäß den Bestimmungen der §§ 16, 17, 19, 20 der BauNVO werden:
 - die GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ) auf 0,4 und
 - die GESCHOßFLÄCHENZAHLEN (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.Die ausgewiesenen Grund- und Geschößflächen sind Höchstwerte. Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. Nach § 51(2), 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse auf MAXIMAL II-GESCHOß festgesetzt. Als zusätzliche Vollgeschosse im Sinne der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBO) sind außerdem zulässig:
 - durch Hanglage entstehende Sockelgeschosse;
 - durch Ausbau der Dachräume, insofern der Dachraum nach Form und Konstruktion ein Vollgeschöß darstellt.Die HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN wird nach § 51(2) BauNVO wie folgt festgesetzt:
 - Traufhöhe maximal 6,50 m;
 - Firsthöhe maximal 10,50 m.Als Bezugspunkt wird das natürliche Geländeniveau im Bereich der vorderen Baulinie genommen.

3.0 BAUWEISE (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- Nach § 22(2) BauNVO wird eine OFFENE BAUWEISE für Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen festgesetzt.

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- 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, ist nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Einganges des Bauantrages, von der Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen.

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- Die Anliegerstraße wird als VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG mit einem Oberflächenbelag aus Pflaster verkehrsberuhigt ausgebaut.

6.0 NEBENANLAGEN (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur eingeschobig 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.

7.0 GRÜNDUNG (§ 9(1) Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 17 LfG)

- STRASSENBELEUCHTUNG: Auf jedem Baugrundstück ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

8.0 GESTALTUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind von den Eigentümern landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 25% der jeweiligen Baugrundstückflächen sind mit Bäumen und Sträuchern als Großgrünmasse anzulegen. Zu pflanzen sind vorwiegend einheimische Laubgehölze. Die restlichen Grundstücksflächen sind mit Grassaart einzugründen. EMPFOHLENE PFLANZMATERIAL: BAÜME z.B. Apfelbaum (malus domestica); Kirschenbaum (prunus communis); Birnbaum (pyrus communis); Walnuß (Juglans regia); Esche (Fraxinus excelsior); Winterlinde (tilia cordata); Sommerlinde (tilia platyphyllos); Feldahorn (acer camp.); Bergahorn (acer pseudoplatanus); Birke (betula pendula); Kiefer (pinus sylvestris); Eiche (Quercus robur); Spitzahorn (acer platanoides); Holbeine (fagus sylvatica); STRÄUCHER z.B. Hartweige (cornus sanguinea); Schlehe (prunus spinosa); Haselnuß (corylus avellana); Brombeere (rubus fruticosus); Weißdorn (crataegus monog.); Holunder (sambucus nigra); Felsenbirne (amelanchier canad.); Hundsrose (rosa canina);

9.0 REGENWASSERNUTZUNG (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

- Zulässig ist es Oberflächenwasser und Dachflächenwasser aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen bzw. zur Versickerung zu bringen.

10.0 SICHTWINKEL (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

- Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Stöckbehinderung (Bepflanzung, Einfriedung u.s.w.) über 0,8m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnkante, freizuhalten.

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86(6) LBAU DACHLANSCHAFT

- 1.0 Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Walddach mit einem Neigungswinkel von 20° - 45° auszuführen. Dachneigungen von Garagen und Nebengebäuden sind auch mit einer Dachneigung mit weniger als 30° gestattet. Garagen, sonstige Dachaufbauten und Dachauschnitte für Terrassen sind grundsätzlich zulässig. Als Dachbedeckungsmaterialien sind rot- bis brauntönige Ziegel bzw. Dachsteine, Kupferblechdeckungen sowie Dachbegrünungen zugelassen.

- 2.0 Die HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN wird nach § 51(2) BauNVO wie folgt festgesetzt:
 - Traufhöhe maximal 6,50 m;
 - Firsthöhe maximal 10,50 m.Als Bezugspunkt wird das natürliche Geländeniveau im Bereich der vorderen Baulinie genommen.

3.0 BAUWEISE (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- Nach § 22(2) BauNVO wird eine OFFENE BAUWEISE für Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen festgesetzt.

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- 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, ist nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Einganges des Bauantrages, von der Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen.

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- Die Anliegerstraße wird als VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG mit einem Oberflächenbelag aus Pflaster verkehrsberuhigt ausgebaut.

E) BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Parzellen:
 - Flurnummer 156 1.330 qm
 - Flurnummer 156/4 2.767 qm
 - Flurnummer 157 3.030 qmGesamtfläche 7.127 qm

2.0 PLANUNGSZIEL

- Der Bebauungsplan "IM HANFGARTEN" bezweckt eine Abrundung der Ortslage von Mehlingen nach Nord-Osten und eine Baulückenschließung in der Dreihübelstraße.

3.0 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

- Das Planungsgebiet grenzt im Westen an den Altortbereich, wo landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Im Süden und Südosten befindet sich ein Mischgebiet entlang der Dreihübelstraße mit Wohnbebauung und Gewerbe. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als ein Mischgebiet dargestellt.

4.0 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

- Das Neubaugelände soll sich an die umgebende Bebauung anpassen. Es ist deshalb eine II-geschossige Bebauung mit Dachlandschaft vorgesehen. Die Grund- und Geschößflächenziffern sind geringer als nach der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete zulässig. Die Grund- und Geschößflächenziffern entsprechen vielmehr den Bestimmungen für Wohngebiete. Somit ist eine aufgelockerte Bauweise am Ortsrand gewährleistet. Das verkehrsberuhigte Planungsgebiet soll mit einer Pflasterstraße an die Dreihübelstraße angebunden werden. Der vorgesehene ebenerdige Straßenausbau macht Fußgänger und Fahrzeugverkehr zu gleichberechtigten Straßenbenutzern. Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes soll zur Flurstraße hin erfolgen. Das Regenwasser von den Dachflächen soll auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

F) PLANVERWIRKLICHUNG

- Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch gemäß §§ 45-79 nicht erforderlich. Die Erschließung und die Erschließungskosten werden von den privaten Grundstückseigentümern selbst getragen.

G) DÜBLUNGSPFLICHT

- Das Planungsgebiet "IM HANFGARTEN" ist als Mischgebiet festgesetzt. Der angrenzende Altortbereich von Mehlingen ist ebenfalls ein Mischgebiet mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben. Davon ausgehende Immissionen sind im Rahmen der Mischgebietsfunktion (M) zu dämpfen.

H) VERFAHRENSABLAUF

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.06.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2(2) Satz 2 BauGB)

- Der Beschluß des Bebauungsplan aufzustellen wurde am 26.08.1992 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. (§ 2(1) Satz 2 BauGB)

- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 27.05.1993 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. (§ 4(1) BauGB)

- Sieben dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 12.04.1994 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 13. Mai 94 mitgeteilt.

- Der Gemeinderat hat am 12.04.1994 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 3(2) Satz 1 BauGB)

- Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 16.05.1994 bis einschließlich 16.06.1994 öffentlich ausgelegt. (§ 3(2) Satz 2 BauGB)

- Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3(2) Satz 2 BauGB)

- Die nach § 4(1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.1994 von der Auslegung benachrichtigt. (§ 3(2) Satz 3 BauGB)

- Während der Auslegung gingen 2 Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 25.04.94 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19. Dez. 94 mitgeteilt. (§ 3(2) Satz 4 BauGB)

- Der Gemeinderat hat am 25.10.1994 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)

- Mehlingen, den 31. Jan. 95

Der Ortsbürgermeister:
[Signature]
Ortsbürgermeister
Kaiserslautern, den 31. Jan. 95
den 19. März 1995
Kreisverwaltung
gez.

[Signature]
BAUDIREKTOR



PLANZEICHEN - LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH Maximale Höhe der baulichen Anlagen
- FH Traufhöhe
- GRZ Firsthöhe
- GFZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschößflächenzahl

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsberuhigte Anliegerstraße als 30-km-Zone

4. BAUWEISE

- O Offene Bauweise

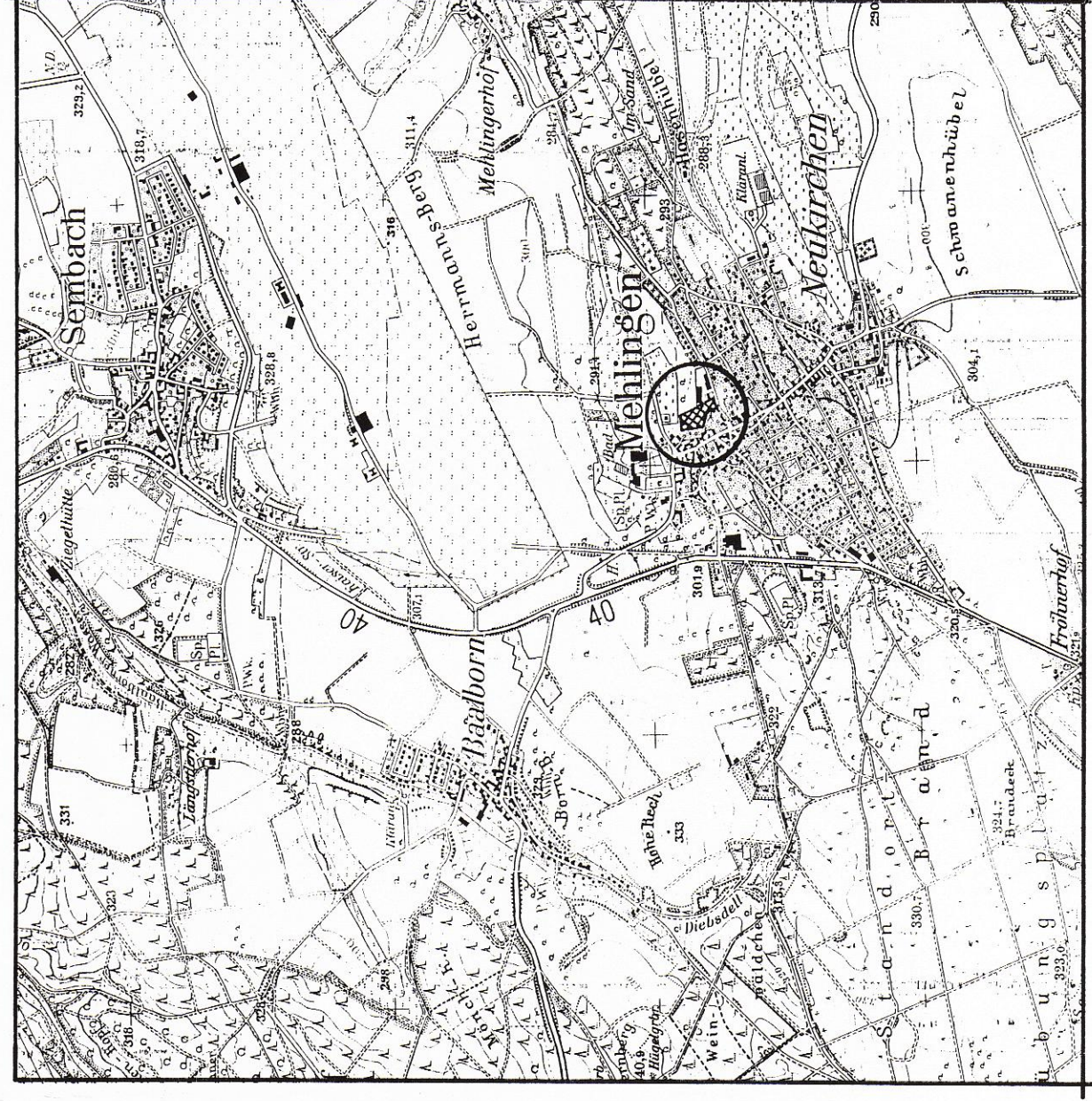
5. G R Ü N F L Ä C H E N

- Pflanzgebot für großkronige Laubbäume
- Pflanzgebot für Sträucher und Hecken

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- N U T Z U N G S S C H A B L O N E
- Baugebietsart
- TH = Traufhöhe
- FH = Firsthöhe
- GRZ = Grundflächenzahl
- GFZ = Geschößflächenzahl
- Bauweise
- SICHTDREIECK

GEMEINDE MEHLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"IM HANFGARTEN"



PLANNER: ARCHITEKT DIPL.-ING. RALF GAUL