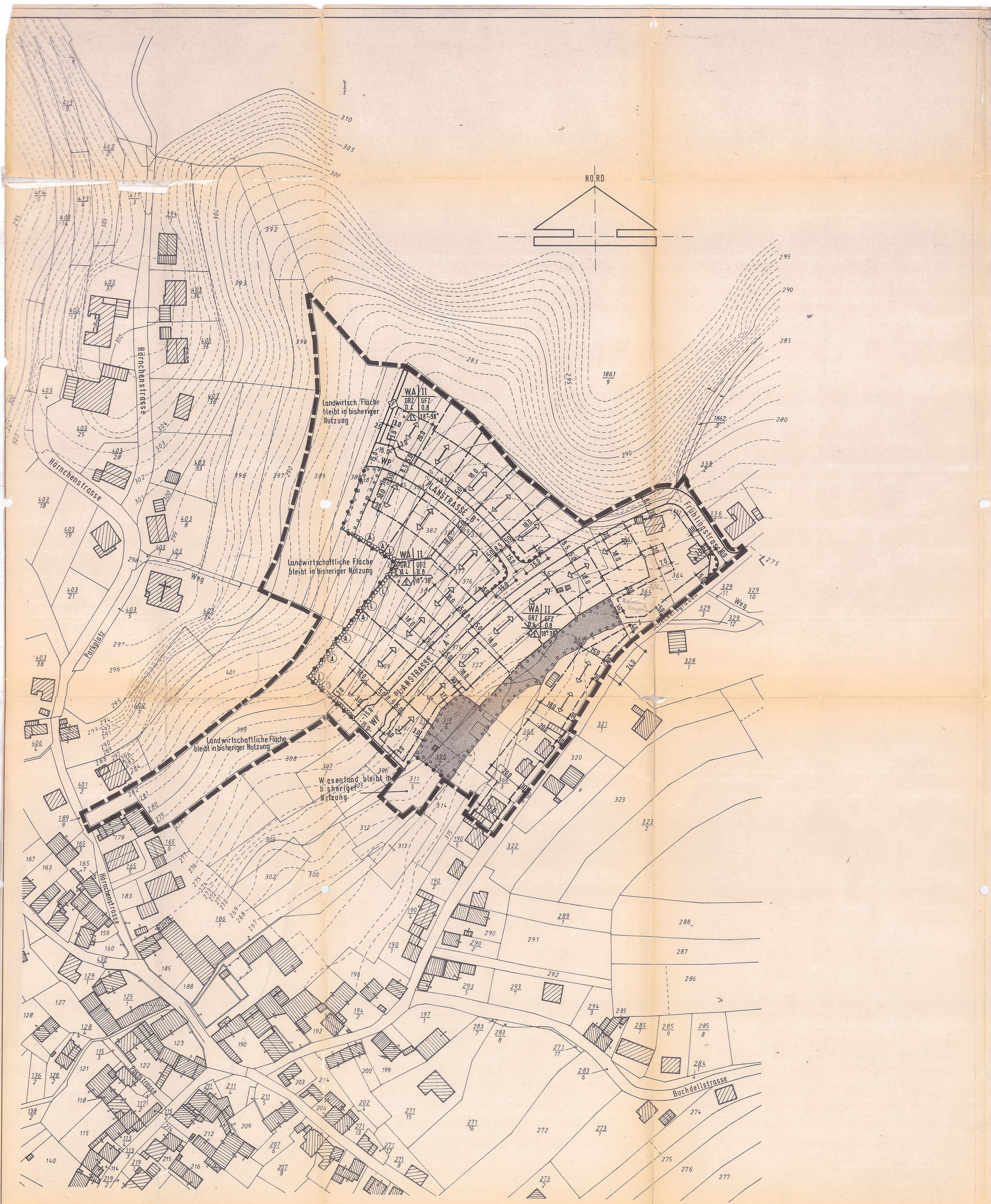

NORD
Hörnchenstrasse
Landwirtsch. Fläche bleibt in bisheriger Nutzung
Landwirtschaftliche Fläche bleibt in bisheriger Nutzung
Landwirtschaftliche Fläche bleibt in bisheriger Nutzung
Wiesenland bleibt in bisheriger Nutzung
WA II
GRZ 0.4
GFZ 0.8
18°-38°
WP
PLANSTRASSE "B"
PLANSTRASSE "A"
Frühlingstrasse
Scheckersgraben
Weg
Parkplatz
Poststrasse
Buchdellstrasse
310
305
300
295
290
285
280
275

Erläuterung der Planzeichen

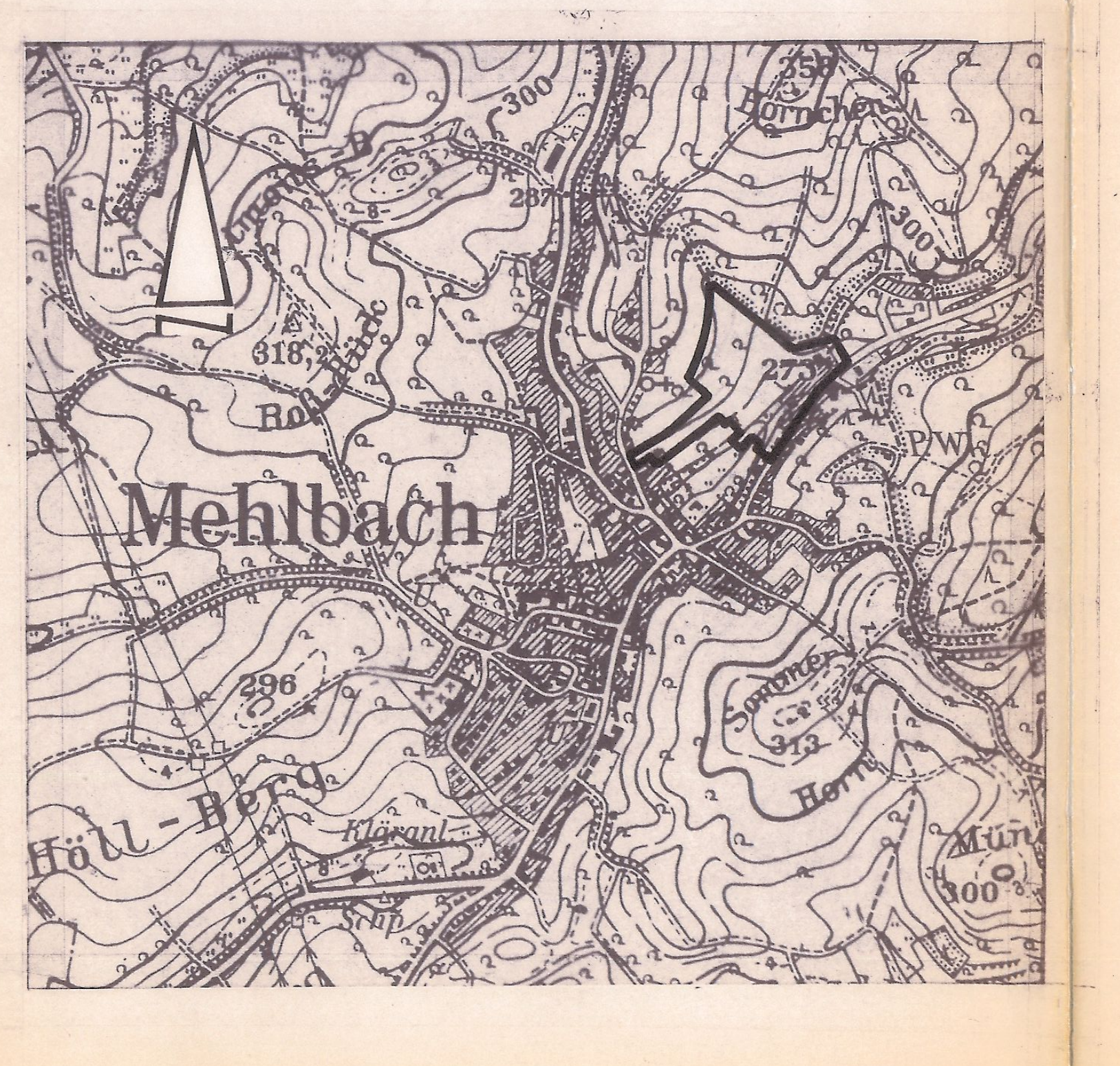
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 3 BauNVO)
II	Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschosse (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 u. 23 BauNVO)
18°-38°	Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BBauG)
△E	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)
-●-●-●-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
-·-·-	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 u. 23 BauNVO)
↔	Stellung der geplanten Gebäude -Hauptfirstrichtung- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
▨	Bestehende Hauptgebäude
▥	Bestehende Nebengebäude
376	Bestehende Grundstücke mit Flurnummer
—	Bestehende Grundstücksgrenzen
- - -	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
┼	Kennzeichnung von Punkten zwischen denen ein vorhandener Grenzverlauf als weiter bestehend oder zwischen denen eine Grenze als neu zu bildend vorgeschlagen wird
▭	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
—	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
WP	Wendeplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BBauG)
F	Fußweg (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BBauG)
○○○○○	Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BBauG)
▒	Private Grünfläche
5.0	Maßangabe in Meter
270	Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
◠	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Beschränkung der Pflanzhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)
oooooooo	Einreihige Pflanzung z.B. - Carpunus betulus / Hainbuche - Pinus nigra austrica / Österr. Schwarzkiefer - Pinus silvestris / Waldkiefer - Amelanchier canadensis / Felsenbirne - Sorbus aucuparia / Vogelbeere - Cornus sanguinea / Hartriegel - Cornus mas / Kornelkirsche
	Einzelbäume z.B.
(L)	Linde (Winterlinde)
(A)	Ahorn (Berg- oder Spitzahorn

Mindestgröße der Einzelbäume:
Hochstamm 3x verplanzt 12 - 14 cm

Eine artgemäße Entwicklung darf durch Schnittmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 :10 000



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

In dem Bebauungsplan "Kirschenbiss" hat der Gemeinderat von einer Bebauung in dem Gemeindewald Abstand genommen mit der Maßgabe, die Waldfläche zu erhalten. Ein Teil dieser Fläche soll verlagert und als Bauland zwischen den Straßen Hörnchen und Scheckersgraben ausgewiesen werden.

Planungsziel

Ziel der Planung ist es, Baulandfläche bereitzustellen mit der konzeptionellen Überlegung, Wohnbaufläche nach Westen und Süden erweitern zu können.

2. Erschließung

Das Baugebiet wird über den Scheckersgraben bzw. die Frühlingstraße erschlossen. Weiterhin ist ein Fußweg von der Planstraße B zu dem Waldweg vorgesehen, wobei dieser Fußweg nicht befestigt werden soll.

3. Flächengröße

Das Planungsgebiet umfaßt einschl. den angeschnittenen und bebauten Grundstücken ca. 4,2 ha mit 2o neu zu schaffenden Wohnhausgrundstücken und ca. 3o Wohneinheiten.

4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist teilweise in dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach enthalten und entspricht der vorgesehenen Nutzung.

5. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
a) Umlegung des Planungsgebietes
b) Überführung der öffentlichen Verkehrsflächen in das Gemeindeeigentum

6. Kosten der Erschließung

Die der Gemeinde bzw. der Verbandsgemeinde entstehenden anteiligen Erschließungskosten wurden geschätzt auf:

a) Gemeinde	3o.ooo,-- DM
b) Verbandsgemeinde	6o.ooo,-- DM

In vorstehenden Kosten ist keine Kanalsanierung enthalten.

7. Finanzierung

Die entstehenden Kosten werden über Darlehen finanziert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBauG- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschoßig bis maximal 3o m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBauO-).

b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,5o m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).

c) Pro Wohnung sind 2 Stellplätze für PKW anzulegen.

d) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

e) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

1.4 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt pro Geschoß 3,o m zuzüglich der zulässigen Kniestockhöhe entsprechend der Dachneigung. Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt.

1.5 Aufschüttungen

Aufschüttungen an den natürlichen Geländeflächen sind bis maximal 1 m gestattet.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen sind entsprechend der Planung von den Grundstücksbesitzern vorzunehmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 1 der Achten Landesverordnung vom o4.o2.1969 -GVBl. S. 78- i.V. mit §§ 129 Abs. 4 und 124 der Landesbauordnung -LBauO-)

2.1 Dachformen

a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.

b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen.

2.2 Dachneigungen

a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z.B. Dachgauben) sind ab 30° Dachneigung zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei einer Dachneigung von 18° - 25° die Höhe von 25 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette und von 26° - 38° die Höhe von 5o cm nicht überschreiten.

2.5 Antennenanlage

Antennenanlagen sind nicht zulässig. In dem Baugebiet wird eine Breitbandverkabelung vorgenommen.

2.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 6o cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,2o m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten. Das Einfriedungsmaterial an der Straßenseite ist nur in holzfarbenen Profilen zulässig.

2.7 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,2o m ab OK Bürgersteig errichtet werden.

Mehlbach, den 05.06.84

Gemeinde Mehlbach Verbandsgemeinde Otterbach

Hagn
(Ortsbürgermeister)

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am (18.05.82 / 20.07.82 / 28.09.82) 27.03.84 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am (14.04.83) + 05.04.84 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).

3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom (18.04.83) + 11.04.84 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 2 Abs. 5 BBauG).

Mehrere dieser Beteiligten haben bei der 1. Anhörung Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 14.06.83 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.06.83 mitgeteilt.

4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 30.05.83 + 27.03.84 in Form einer Bürgerversammlung [illegible] durchgeführt (§ 2 a Abs. 1, 2 und 3 BBauG).

5. Der Gemeinderat hat am (14.06.83 (20.09.83)) + 27.03.84 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BBauG).

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom (11.07.83 (10.10.83)) + 16.04.84 (Arbeitstag) bis einschließlich (12.08.83 + 11.11.83) + 18.05.84 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 2 a Abs. 6 Satz 1 BBauG).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am (30.06.83 (29.09.83)) + 05.04.84 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 a Abs. 6 Satz 2 BBauG).

Die nach § 2 Abs. 5 BBauG beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom (04.07.83 (05.10.83)) + 11.04.84 von der Auslegung benachrichtigt (§ 2 a Abs. 6 S. 3 BBauG).

Während der Auslegung gingen mehrere Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am (23.08.83 (03.01.84)) + 29.05.84 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom (31.08.83 (16.01.84)) + 30.05.84 mitgeteilt (§ 2 a Abs. 6 Satz 4 BBauG).

6. Der Gemeinderat hat am (03.07.84) + 29.05.84 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG).

Mehlbach, den 05.06.84 Hagn
(DS) -Ortsbürgermeister -

7. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG i.V. mit § 147 Abs. 3 BBauG).

I. Fertigung
Genehmigt
mit Verfg. vom 27.07.1984
61-610-13-Ka-Mehlbach
Kaiserslautern
den 27.07.1984
Kreisverwaltung
Conrau
OBERBAURAT

Die Genehmigung wurde ~~mit~~/ohne Auflagen erteilt (siehe Genehmigungsbescheid).

Der Gemeinderat hat am ...-... die durch Auflagen in der Genehmigungsverfügung geänderte Satzung nochmals beschlossen (§ 10 BBauG i.V. mit §§ 11 und 6 Abs. 3 BBauG).

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 23.08.84 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 Sätze 1 und 2 BBauG). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 BBauG).

Mehlbach, den 28.08.84 Hagn
(DS) -Ortsbürgermeister-

Diese Satzung wurde am 21. 5. 93 vom Ortsbürgermeister unterzeichnet und erhält somit gem. § 10 der DVO zu § 27 GemO das Datum vom 21. 5. 93

Mehlbach, 21. 5. 93
Hagn
Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am 18.05.1993 beschlossen, daß der Bebauungsplan rückwirkend zum 23.08.1984 in Kraft tritt.

Der Bebauungsplan wurde am 27.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 12 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen rückwirkend zum 23.08.1984 rechtsverbindlich (§§ 12 Satz 3 und 215 Abs. 3 BauGB)

Mehlbach, 14. 6. 93 Hagn
Ortsbürgermeister

GEMEINDE MEHLBACH
BEBAUUNGSPLAN „KIRSCHENBISS" SÜD
M 1:1000

I. Fertigung

Bearbeitung
INGENIEURBÜRO ASAL
Kaiserslautern, Barbarossastr. 30
VBI
i.A.

Proj.-Nr.: 80/82
Zeichen: Ge
Größe:
Kaiserslautern, im Oktober 1982

Änderungsvermerke:

Geändert im	Dezember	1982	U.L.
" "	Januar	1983	Ge
" "	März	1983	Ge
" "	August	1983	Ge