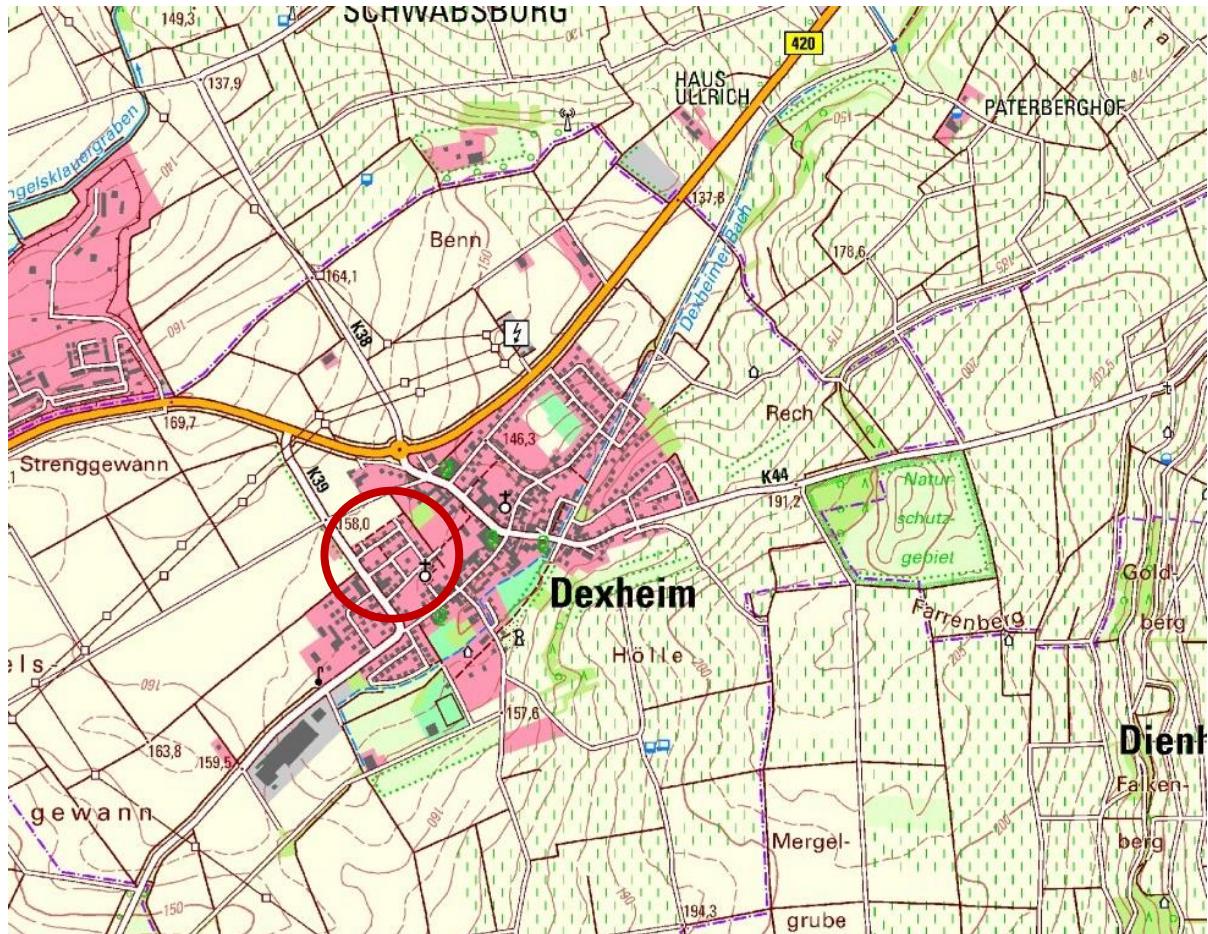


# **ORTSGEMEINDE DEXHEIM**

## **Bebauungsplan Dexheim-West „Dexheim-West“; 1. Änderung und Ergänzung**



**Begründung**

**Stand: 20.01.2022**

*Satzungsexemplar  
Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern  
M. Sc. H. Leidecker / Dipl.-Ing. J. Ohnesorg

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## **Inhaltsverzeichnis**

---

1. ALLGEMEINES .....	3
1.1 Geltungsbereich .....	3
1.2 Aufstellungsbeschluss .....	4
2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG .....	4
3. PLANUNGSERFORDERNIS .....	5
3.1 Allgemeines .....	5
3.2 Gründe für die Änderung .....	5
4. Übersicht über die Änderungen .....	6
4.1 Textliche Änderungen .....	6
4.2 Zeichnerische Änderungen .....	8
5. AUSLEGUNG .....	11
5.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	11
5.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	11
6. ABWÄGUNG .....	11
6.1. Allgemeines .....	11
6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung .....	11
7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	12
8. FLÄCHENSTATISTIK .....	13
9. REALISIERUNG .....	14
10. KOSTEN .....	14

## 1. ALLGEMEINES

In der südwestlichen Gemarkung der Ortsgemeinde Dexheim ist ein Bebauungsplan „Dexheim-West – einschl. 2. Änderung Bebauungsplan Höhgewann“ realisiert worden. Der Bebauungsplan hat bereits 21. Juli 2011 Rechtskraft erlangt.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans soll um den zweiten Teilbereich der Flurstück Nr. 19 erweitert werden. Um die externen Ausgleichsflächen rechtlich zu sichern, wird ein zweiter Geltungsbereich der Planzeichnung hinzugefügt. Zusätzlich sollen Unstimmigkeiten zwischen der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen einheitlich gestaltet werden.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dexheim-West“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vollzogen werden.

### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet „Dexheim-West“; 1. Änderung und Ergänzung der Ortsgemeinde Dexheim ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Es umfasst zwei Geltungsbereiche.

#### **Geltungsbereich 1 umfasst folgende Flurstücke:**

##### **Flur 2**

Flurstücksnummer: 249, 252/1, 252/2, 257, 268, 275, 285, 305 (teilweise), 306, 307, 308, 311, 312, 313, 16 (teilweise), 17 (teilweise), 18 (teilweise), 19, 22, 23/2, 24, 247, 248, 250, 264, 265, 266, 267, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 310.

Die Flurstücke 286, 287 und 288 (teilweise) sind Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höhgewann“ und dort als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

##### **Flur 16**

Flurstücksnummer: 223.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Dexheim-West“ setzt sich aus dem bestehenden Geltungsbereich (einschließlich 2. Änderung Bebauungsplan „Höhgewann“) des Bebauungsplans in Verbindung mit der kompletten Flurstücksnummer 19 zusammen.

#### **Geltungsbereich 2 umfasst folgende Flurstücke:**

##### **Flur 12**

Flurstücksnummer: 85 und 91.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches 2 sichert rechtlich die festgesetzten externen Ausgleichsflächen.

## 1.2 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan „Dexheim-West“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Dexheim-West“ wurde am 08.10.2020 vom Rat der Ortsgemeinde Dexheim gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 13.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Dexheim-West“ nicht beeinträchtigt, da im Zuge der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dexheim-West“ im Wesentlichen beibehalten werden.

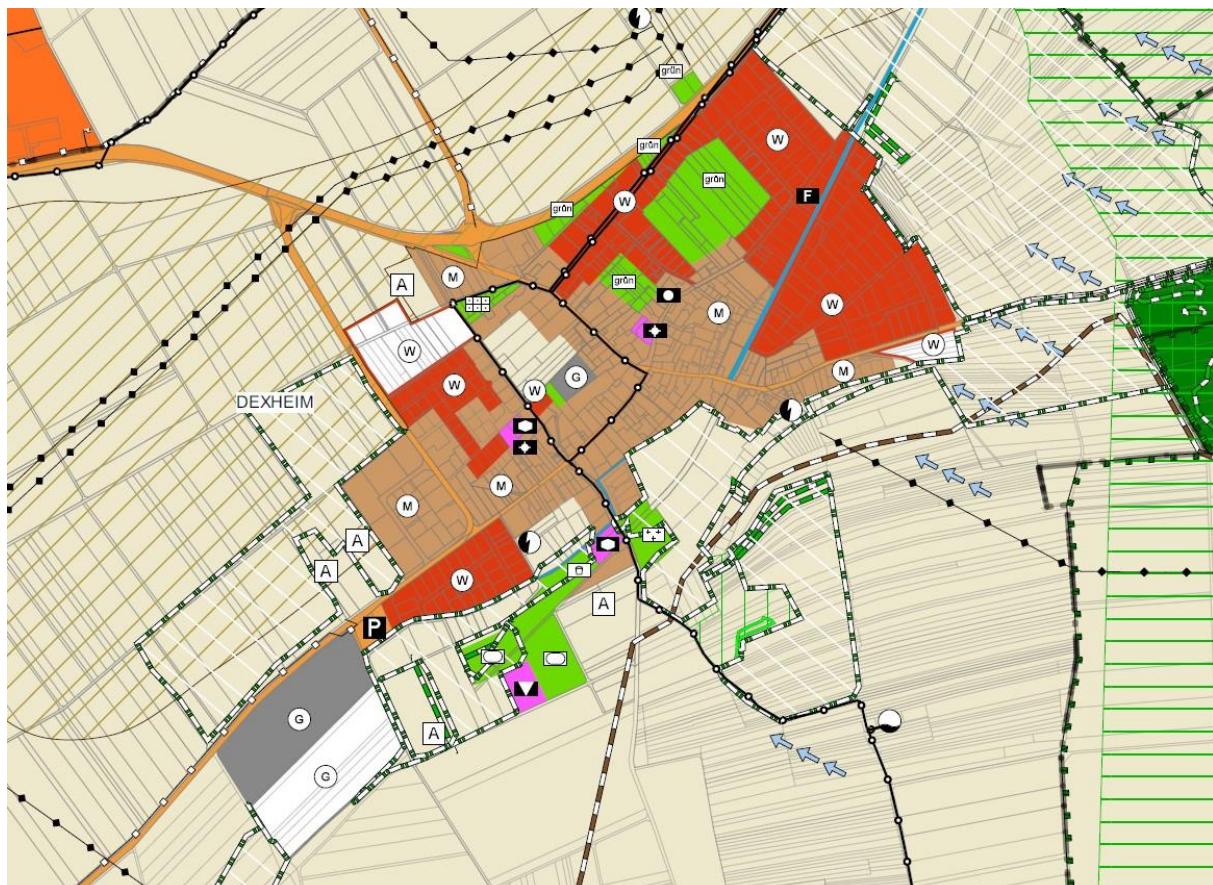


Abb. 1: Flächennutzungsplan 2030 mit Ausschnitt Dexheim

Durch die 1. Änderung und Ergänzung werden die Grundzüge der Planung berührt. Das Flurstück Nr. 19 wird in der Darstellung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes 2030 zur Hälfte als Wohnbaufläche und zur anderen Hälfte als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtung angepasst. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit Rechnung getragen.

### 3. PLANUNGSERFORDERNIS

#### 3.1 Allgemeines

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Dexheim-West“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

#### 3.2 Gründe für die Änderung

Zur rechtlichen Sicherung der **geplanten Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 19** und der **externen Ausgleichsflächen** sowie zur **inhaltlichen Anpassung** zwischen Planzeichnung und der textlichen Festsetzung werden sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen erforderlich.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dexheim-West“ mit der 2. Änderung B-Plan „Höhgewann“ müssen aufgrund der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches 1 und der Aufnahme des Geltungsbereiches 2 angepasst werden.

Um die städtebauliche Ordnung und die Eingliederung in die vorhandene Bebauung zu ermöglichen, wird auf dem **Flurstück Nr. 19** ein allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzt. Hierbei steht die Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund. Das Baufenster wird zur Wahrung der Blickachse der denkmalgeschützten katholischen Kirche „Maria Himmelfahrt“ versetzt zur Keltenstraße festgelegt. Die Baufenstertiefe richtet sich dabei nach der angrenzenden Bebauung (Keltenstraße Hausnummer 39, 39A, 41) bzw. nach den definierten Baufenstern dieser Grundstücke. Durch den schmalen Zuschnitt der Flurstücknummer 19 wird auf die Festsetzung einer Fristrichtung verzichtet. Somit ist es dem Bauherrn möglich, sowohl die Fristrichtung der angrenzenden Bebauung als auch die der Kirche aufzugreifen. Die aktuell planzeichnerisch festgesetzte Fläche für PG-Gartenland wird in diesem Zuge teilweise als WA1 umgewandelt, um die Zufahrt des Grundstücks sicherzustellen. Für die Errichtung einer Garage/Carport wird eine bestimmte Fläche definiert, wodurch es dem Grundstückseigentümer möglich sein wird, diese zum Fußweg (Flurstück Nr. 254) ohne Grenzabstand zu errichten.

Aufgrund der notwendigen rechtlichen Sicherung der beiden **externen Ausgleichsflächen** (Flur 12, Flurstücke 85 und 91) werden die zuvor aufgeführten Maßnahmen unter dem unverbindlichen Hinweis Nr. 17 in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB“ übernommen.

Darüber hinaus ergeben sich **Änderungen der textlichen Festsetzungen** aufgrund von Unstimmigkeiten zur zeichnerischen Darstellung. Die Anpassung betrifft die planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Hierbei wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschossen entsprechend an die Nutzungsschablonen angepasst, wonach nur

ein Vollgeschoss (WA1, WA2, MI1) möglich ist. Ein zweites Geschoss ist in diesen Bereichen nur im Dachraum oder Keller realisierbar.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich eine Abweichung für das Flurstück Nr. 19. Hier wird eine Umgrenzung der Fläche für Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) festgesetzt, wodurch es nur in dieser Fläche möglich ist eine Garage/Carport zu errichten.

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Dachneigung wird entsprechend für Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von  $8^\circ$  -  $25^\circ$  auf  $8^\circ$  -  $20^\circ$  festgesetzt und somit an die Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen angepasst.

Der Planhinweis Nr. 17 wird komplett gestrichen. Der Hinweis Nr. 18 erhält die Nummerierung 17. Darüber hinaus werden die Planhinweise um den Hinweise Nr. 18 (Grundwasserschutz) und Nr. 19 (Altablagerungen, Altstandorte und gefahrenverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion) ergänzt.

#### 4. ÜBERSICHT ÜBER DIE ÄNDERUNGEN

##### 4.1 Textliche Änderungen

###### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

###### 1. Mass der baulichen Nutzung/zulässige Höhe der Baukörper §9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 + 18 BauNVO

[...]

- Ein zweites Geschoss ist bei der eingeschossigen Bebauung (WA1, WA2, MI1) nur im Dachraum oder Kellergeschoss zulässig.

[...]

###### 4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

[...]

- Carports und Garagen müssen gemäß §23 (5) BauNVO zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3m einhalten. Ausgenommen sind die in der Planurkunde mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen.  
Abweichend hiervon gilt für das Flurstück Nr. 19: Garagen und Carports dürfen nur in der Planurkunde mit „Ga“ gekennzeichneten Bereich errichtet werden.

**11. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen  
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB**

**11.1 Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

[...]

**11.2 Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**Maßnahme Eö 1.5 – Anlage hochwertiger Biotopstrukturen**

**Flur 12, Flurstücke 85 und 91**

Im Bereich der gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 85 (ca. 2.826 m<sup>2</sup>) und 91 (ca. 894 m<sup>2</sup>) in Flur 12 erfolgt die Anlage hochwertiger Biotopstrukturen.

Unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten sind dichte Feldgehölze mit einer Mindestpflanzdichte von 1 St. Gehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> und einem max. Anteil an mittel- und großkronigen Bäumen von 3% zu entwickeln. Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzen einer Art zusammen gepflanzt werden.

Die Mindestqualität für Sträucher beträgt: 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm; für Bäume Heister 3x verpflanzt, Höhe 250-300cm (s. Pflanzliste).

**Externer Ausgleich in Kooperation mit dem Selzverband**

Der verbleibende Ausgleich von ca. 10.900 m<sup>2</sup> wird in Kooperation mit dem Selzverband nachgewiesen.

## **B Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBauO**

### **1. Bebauung**

- Im WA 1, WA 2 und MI 1 sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Dachneigung von  $28^\circ$  -  $45^\circ$  und Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von  $8^\circ$  -  $20^\circ$  zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig an Gebäuden mit Satteldach angebauten Garagen als Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von  $20^\circ$  hergestellt werden können. Bei traufseitig an Gebäude mit Pultdach angebauten Garagen ist das Pultdach der Garage mit der gleichen Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes auszubilden.

[...]

## **C Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

- Den Grundstückseigentümern wird die Durchführung einer geomagnetischen Voruntersuchung empfohlen.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzulegen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de)
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

[...]

- ~~- Funde und Fundstellen sind nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.~~
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 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 (§ 21 Denkmalschutzgesetz RLP – Verursacherprinzip).

## 17. Eingriffsregelung – Externe Kompensation

- Der externe Ausgleich erfolgt auf den von der Gemeinde angekauften Flst. Nr. 85 + 91 in Flur 12. Hier sind unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten dichte Feldgehölze mit einer Mindestpflanzdichte von 1 St. Gehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> und einem max. Anteil an mittel- und großkronigen Bäumen von 3% zu entwickeln. Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzen einer Art zusammen gepflanzt werden.
- Die Mindestqualität für Sträucher beträgt: 2 x verpflanzt, Höhe 60–100 cm; für Bäume Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm. Der verbleibende Ausgleich wird in Kooperation mit dem Selzverband nachgewiesen.
- Die Umsetzung der externen Ausgleichsfläche wird gemäß § 1 a (3) BauGB vertraglich zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Mainz-Bingen und der Gemeinde Dexheim geregelt.

## 18. 17. Empfehlung von Gehölzarten

[...]

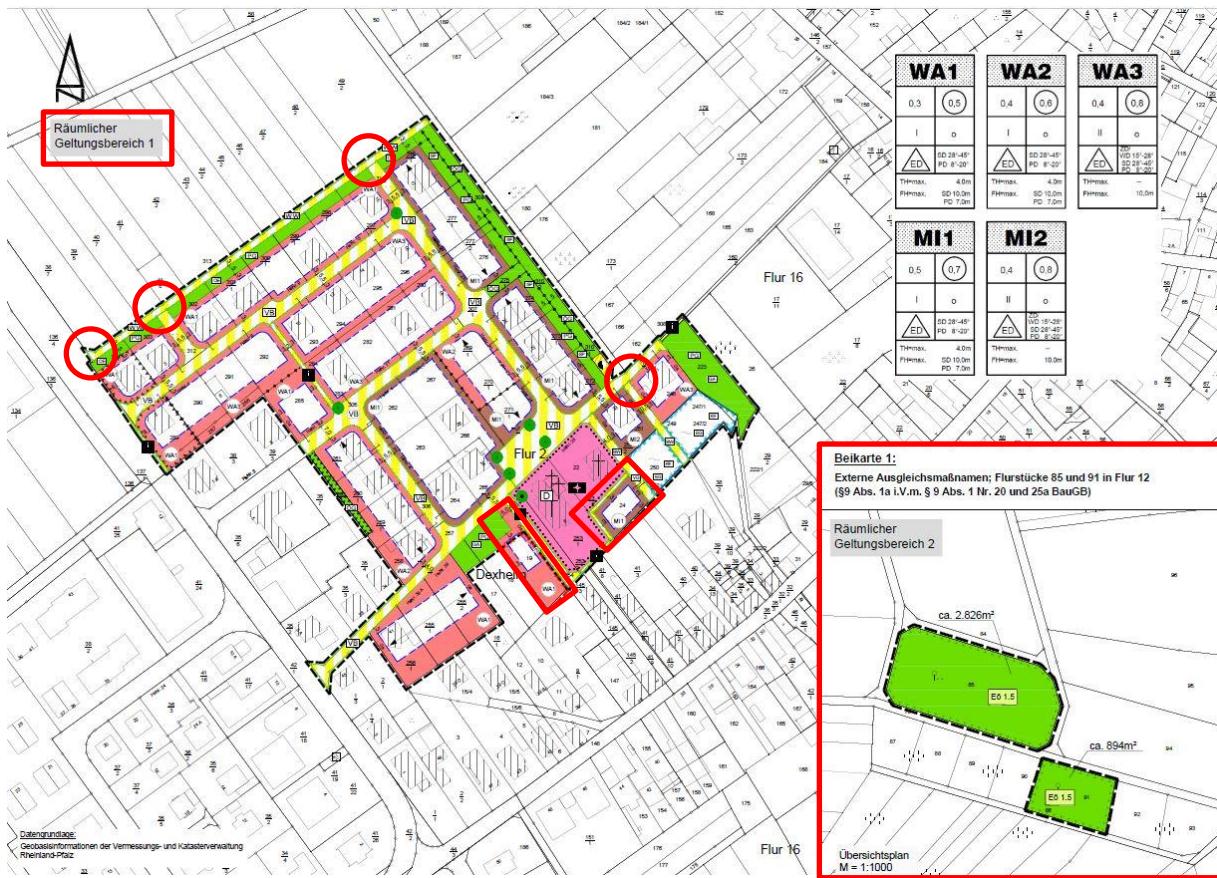
## 18. Grundwasserschutz

- Die Errichtung eines Gartenbrunnens ist bei der zuständigen Unteren Wasserschutzbehörde anzulegen.
- Bei der Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserschutzbehörde durchzuführen.

## 19. Altablagerungen, Altstandorte und gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion

- Es besteht die Anzeigepflicht nach §5 Abs. 1 LBodSchG für Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter / Pächter) bei ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Diese ist unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu melden.

## 4.2 Zeichnerische Änderungen



**Abb. 2: Übersicht über die zeichnerischen Änderungen**

Durch die Änderung und Ergänzung im Bereich der textlichen Festsetzungen und die Berichtigung durch Umlegung ergeben sich planzeichnerische Anpassungen:

- Berichtigung durch Umlegung
  - Vermessungspunkte zu Beginn des Fußweges
  - Anbindung der Planstraßen an den Fußweg an der nordwestlichen Grenze
  - Nutzungsänderung Flurstück Nr. 23/2: „Nicht überbaubare Grundstücksfläche“ zu „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“
- Änderung und Erweiterung
  - Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches am Flurstück Nr. 19
  - Nutzungsänderung von Flurstück Nr. 19
    - Komplettes Flurstück wird in Geltungsbereich aufgenommen
    - Nutzungsänderung zu WA1 mit PG-Gartenland
    - PG-Gartenland wird um den Bereich der Zufahrt reduziert
    - Definition eines Baufensters
    - Festsetzung der Fläche für Garage/Carport
  - Entfernung der Fläche für Abfallentsorgung
  - Benennung der beiden Geltungsbereiche
  - Einfügen der Beikarte 1 für den Geltungsbereich 2

## 5. AUSLEGUNG

### 5.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom **21.10.2021** bis einschließlich **22.11.2021** in der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz; Fachbereich 3 – Bauliche Infrastruktur; Sant` Ambrogio Ring 33, 55276 Oppenheim während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

### 5.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **13.10.2021** beteiligten Behörden gingen bis zum **22.11.2021**, bzw. heute insgesamt **17 Stellungnahmen** zur Bebauungsplanänderung „Dexheim-West, 1. Änderung und Ergänzung“ der Ortsgemeinde Dexheim ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **drei** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **14** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen

## 6. ABWÄGUNG

### 6.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwagen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

### 6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

- Einfügen der Beikarte 1 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs 2 zur rechtlichen Sicherung der externen Ausgleichsflächen
- Ehemalige planungsrechtlichen Festsetzungen A 11 wird zur planungsrechtlichen Festsetzung A 11.1
- Unverbindlicher Hinweis Nr. 17 (Ausgleichsmaßnahmen) wird zur planungsrechtlichen Festsetzung (A 11.2)
- Hinweis 17 wird gestrichen und der ehemalige Hinweis Nr. 18 erhält dadurch die neue Nummerierung 17
- Hinweis 1 „Denkmalschutz“ wird ergänzt/angepasst
- Hinweis Nr. 18 zum „Grundwasserschutz“ und Hinweis Nr. 19 zu „Altablagerungen, Altstandorte und gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion“ werden hinzugefügt

## 7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die sozialen, wirtschaftlichen sowie umwelttechnischen Verhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Bebaubarkeit des Flurstückes Nr. 19 ermöglicht sowie die Unstimmigkeiten zwischen den textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen ausgeräumt. Durch die Reduzierung der Fläche für PG-Gartenland in ein allgemeines Wohngebiet entfallen ca. 100 m<sup>2</sup> der ehemals festgesetzten Grünfläche. Dieser Bereich wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Daraus sowie aus der zusätzlichen Versiegelung durch die Realisierung eines zusätzlichen Wohngebäudes auf dem Flurstück Nr. 19 ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Der räumliche Geltungsbereich 2 (Beikarte 1) ermöglicht die rechtliche Sicherung der beiden externen Ausgleichsflächen (Flurstück Nr. 85 und 91, Flur 12).

## 8. FLÄCHENSTATISTIK

Der **Geltungsbereich 1** umfasst die nachfolgenden Flächen:

		Absolut		Anteil v. H.
<b>Gesamtgröße</b>	ca.	<b>34.900</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	ca.	<b>15.300</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>43,9%</b>
<b>Mischgebiet</b>	ca.	<b>7.130</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>20,4%</b>
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	ca.	<b>1970</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5,7%</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	ca.	<b>5.902</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>16,9%</b>

Davon:

Straßenverkehrsfläche	ca.	4.530	<b>m<sup>2</sup></b>	
Fußweg	ca.	440	<b>m<sup>2</sup></b>	
Wirtschaftsweg	ca.	575	<b>m<sup>2</sup></b>	
Bewirtschaftungsweg	ca.	357	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Grünfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>3600</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10,3%</b>

Davon:

PG-Gartenland	ca.	1130	<b>m<sup>2</sup></b>	
PG-Schutzpflanzung	ca.	800	<b>m<sup>2</sup></b>	
PG-Ortsrandeingrünung	ca.	760	<b>m<sup>2</sup></b>	
Öffentliche Grünfläche	ca.	140	<b>m<sup>2</sup></b>	
Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung	ca.	770	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Retentionfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>950</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2,7%</b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca.</b>	<b>48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,1%</b>

Der **Geltungsbereich 2** umfasst ca. 3.720 m<sup>2</sup> (Flur 12, Flurstücke Nr. 85 mit ca. 2.826 m<sup>2</sup> und 91 mit ca. 894 m<sup>2</sup>) und sichert rechtlich die Ausgleichsfläche mit der Maßnahme Eö 1.5.

## **9. REALISIERUNG**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dexheim-West“ ermöglicht die umgehende Realisierung zusätzlicher Maßnahmen.

## **10. KOSTEN**

Der Ortsgemeinde Dexheim entstehen außer den Kosten der Bauleitplanung keine Kosten.

Aufgestellt:  
Kaiserslautern, den 20.01.2022

WVE GmbH Kaiserslautern

H. Leidecker  
Stadtplanerin AKRP

J. Ohnesorg  
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung