

# ORTSGEMEINDE DEXHEIM

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



Textliche Festsetzung

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

**Textliche Festsetzungen  
„Bebauungsplan Dexheim-West“  
2. Änderung B-Plan HÖHGEWANN**

Die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden  
nachrichtlich übernommen.

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BauGB

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

- Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

- Die gemäß § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Dieser Ausschluss gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) NR. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 + 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden. Bei Pultdächern und versetzt angeordneten Pultdächern gilt die höhere Dachkante als First.
- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Ein zweites Vollgeschoss ist bei der eingeschossigen Bebauung nur im Dachraum zulässig.
- Die Traufhöhe darf auf einer Länge von 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite durch untergeordnete Gebäudeteile wie Türme oder Zwerchhäuser um 1,20 m überschritten werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Traufe des Hauptgebäudes die maximal zulässige Höhe erreicht.
- Die Firsthöhe von Zwerchhäusern muss mindestens um 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- Die Firsthöhe von Türmen als untergeordneten Gebäudeteilen darf die Firsthöhe des Daches des Hauptgebäudes um max. 1,50 m überschreiten. Dies gilt auch für den Fall, dass das Dach des Hauptgebäudes die maximal zulässige Höhe erreicht.

#### 3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Straßenoberkante (OK) in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
- Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) muss 0,20 – 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

#### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) NR. 2 BauGB i. V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO**

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und 35 m<sup>3</sup> umbautem Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i. S. des § 2 (5) LBauO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Carports und Garagen müssen gemäß § 23 (5) BauNVO zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 m einhalten. Ausgenommen sind die in der Planurkunde mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen.

#### **5. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) NR. 6 BauGB**

- Je Wohngebäude bzw. Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.

#### **6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECK-BESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BauGB**

- Für jedes Grundstück sind von der Erschließungsstraße Zufahrten einschließlich separater Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Grundstücke im Mischgebiet, hier sind Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8 m zulässig.
- Bei Doppelhaushälften darf die Gesamtbreite der Zufahrten einschließlich separater Stellplätze max. 5,00 m betragen.

#### **7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN-/LEITUNGEN § 9 (1) NR. 13 BauGB**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **8. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 1 A (3) BauGB i. V. mit § 9 (1) + § 135 a BauGB**

- Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizits werden die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 20 ausgewiesenen Ausgleichsflächen einschließlich der externen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den ausgewiesenen Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

- |                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 1     | 26,88 % |
| ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 2     | 9,46 %  |
| MISCHGEBIET MI                  | 31,73 % |
| PRIVATE GRÜNFLÄCHE              | 1,58 %  |
| FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF: KIRCHE | 0,41 %  |
| FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSAVLÄGEN   | 0,30 %  |
| FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT | 2,43 %  |
- Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, sind externe Flächen heranzuziehen. Erwerb und Umsetzung werden gemäß § 1 a (3) BauGB vertraglich zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mainz-Bingen und der Gemeinde DEXHEIM geregelt.
- 9. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BauGB**
- Befestigungen der als BEWIRTSCHAFTUNGSWEG, WIRTSCHAFTSWEG festgesetzten Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
  - Die mit EG festgesetzte Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung anzusäen. Zulässig ist auch die Pflanzung von heimischen Gehölzen in Einzelstellung oder Gruppen. Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd am Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig.
- 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) NR. 24 BauGB**
- In den MI-Gebieten entlang der K 39 (In der Höhgewann) sind in den mit Planzeichen 15.6 PlanzV 90 gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den zur Kreisstraße K 39 am nächsten liegenden Wohngebäuden zu erfüllen:
  - Die Schalldämmung von Fenstern und Außentüren müssen ein Schalldämm-Maß von erf. $R_{W,R} = 28$  dB erreichen. Dieses Schalldämm-Maß ist bereits mit der für die Wärmedämmung der Gebäude üblichen Zwei-Scheiben-Isolierverglasung zu erreichen.
  - Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den von der Kreisstraße abgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern dies nicht möglich sein sollte, müssen diese Räume über schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen belüftet werden. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen muss mindestens dem Schalldämm-Maß der Fenster (erf. $R_{W,R} = 28$  dB) entsprechen, sein Eigengeräusch darf im Schlafräum in 1 m Abstand einen Schallpegel von 25 dB(A) nicht überschreiten und nach der TA Lärm nicht tonhaltig sein.
  - Rolladenkästen der Fenster von Aufenthaltsräumen an den zur Kreisstraße K 39 nächsten Wohngebäuden müssen ebenfalls die genannten Anforderungen an die Schalldämmung erbringen.
  - Auf der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereiches ist eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand an der Grenze zur benachbarten Schreinerei zu errichten. Sie ist im Süden an die bestehende Lärmschutzwand der Schreinerei anzuschließen und in einer Länge von 17 m Richtung Elisabeth-Kopp-Straße zu

führen. Die Lärmschutzwand muss fugenfrei sein und ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> aufweisen.

## **11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a BauGB**

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen sowie durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für festgesetzte anzupflanzende Bäume und Sträucher – mit Ausnahme auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung SCHUTZPFLANZUNG – sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig.
- Unter PUNKT C - HINWEISE sind unter Ziffer 14 beispielhaft Arten aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

**EINZELBÄUME:** Hochstamm, 3 x verpflanzt,  
Stammumfang 16 - 18 cm

**LAUBBÄUME:** Hochstamm, 3 x verpflanzt,  
Stammumfang 16 - 18 cm

in flächigen Pflanzungen auch:  
Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm

**OBSTBÄUME:** Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm,  
Stammumfang 7 cm

**STRÄUCHER:** 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung und Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- In den WA und MI-Gebieten ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume.
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je angefangene 20 m Grundstücksbreite mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.
- Die **PRIVATEN** und **ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN** mit der Zweckbestimmung **ORTSRANDEINGRÜNUNG** sind als dichte Gehölzstruktur zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:
  - Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>.
  - Es dürfen nicht mehr als 3 Pflanzen einer Art zusammen gepflanzt werden.
  - Der Mindestanteil an mittelkronigen Bäume beträgt 1 %.
- Die **PRIVATEN** und **ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN** mit der Zweckbestimmung **SCHUTZPFLANZUNG** und einer Breite von 10 m sind als dichte Gehölzstruktur zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:

### **PFLANZDICHTE**

- Randabstand der äußeren Reihen 2,00 m
- Abstand der Pflanzreihen untereinander 1,50 m, in der Reihe 1,50 - 2,00 m

### **PFLANZENARTEN**

- Auf mindestens 75 % der Fläche sind folgende immergrünen Gehölzarten zu verwenden:

VORPFLANZUNG Außenreihen

- *Buxus sempervirens arborescens*
- *Hypericum patulum Hidcote*
- *Ligustrum vulgare Lodense*
- *Prunus laurocerasus Otto Luyken*

HAUPTPFLANZUNG innere Reihen, immergrün

- *Buxus sempervirens arborescens*
- *Eleagnus ebbingei*
- *Ilex aquifolium*
- *Ligustrum vulgare Atrovirens*
- *Prunus laurocerasus HERBERGII*
- *Taxus baccata*
- *Viburnum rhytidophyllum*

- Weiter sind folgende laubabwerfende Gehölzarten zu verwenden:

HAUPTPFLANZUNG innere Reihen, laubabwerfend

- *Acer campestre*
- *Carpinus betulus*
- *Carpinus betulus Fastigiata*
- *Prunus padus*

- Geschlossene Außenwandflächen im Erdgeschoss mit einer Länge von über 5 m sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

## **12. BINDUNGEN + ERHALT FÜR BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) NR. 25 b BauGB)**

- Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze gleichartig und in angemessener Größe zu ersetzen.
- Der Ersatz von nicht heimischen oder nicht standortgerechten Arten durch heimische und standortgerechte Arten ist zulässig.
- Bäume sind während Baumaßnahmen nach DIN 18.920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB**

### **i. V. mit § 88 LBAUO**

#### **1. BEBAUUNG**

##### **1.1 DACH**

- 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  $8^\circ$  -  $25^\circ$  zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig an Gebäude 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.
- Im WA 3 und MI 2 sind außerdem als Dachform symmetrische Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von  $15$  -  $28^\circ$  zulässig.
- Flachdächer i. S. des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung von  $1,5$  -  $5^\circ$ .
- Der Traufüberstand muss einschließlich Dachrinne  $0,30$  -  $0,90$  m, der Ortsgangüberstand  $0,20$  -  $0,70$  m betragen, ausgenommen Garagen, Dächer bei Grenzbebauung und die Überdachung von Balkonen und Freisitzen.
- Bei traufständiger Grenzbebauung können beide Traufen eines Gebäudes ohne Dachüberstand ausgebildet werden, um den Giebel symmetrisch zu gestalten.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot, rotbraun, anthrazit oder das Material Naturschiefer verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Begrünte Flachdachgaragen sind zulässig.
- Dachgauben mit einer Breite von maximal  $1,00$  m können auch komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von  $1,00$  m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von  $2,00$  m zum Ortsgang einhalten.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max.  $2,00$  m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind.  $0,50$  m einhalten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mind.  $0,75$  m betragen.
- Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gauben darf max.  $1/3$  der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max.  $50\%$  der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhäusern betragen.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen. Die Traufe und der Ortsgang sind mit einem Dachüberstand von mind.  $0,20$  m auszubilden.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen, ausgenommen sind Flachdächer auf Garagen.

## 1.2 FASSADEN

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,70 m Höhe sind so zu unterteilen, dass quadratische oder stehende Scheibenformate entstehen.

## 2. FREIFLÄCHEN

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt C. 14 einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen, ausgenommen geschnittene Hecken, 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitflügeligem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu gestalten, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## 3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜZMASSNAHMEN

- Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind mit einer Sockelhöhe bis 0,40 m und einer Gesamthöhe bis max. 1,50 m zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Lebende Hecken sind als Einfriedungen ebenfalls zulässig.
- Einfriedungsmauern bis max. 1,20 m Höhe sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

## 4. ANTENNEN UND SATELLITENEMPFÄNGER

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

## C. HINWEISE

### 1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen gemäß § 17 DSchG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an die Generaldirektion 'Kulturelles Erbe – Direktion Archäologie' in Mainz in Mainz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.
- Funde und Fundstellen sind nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 2. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

### 3. STRASSENBELEUCHTUNG

- Als Leuchtmittel für die Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdruck- (Vialux NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA/SOX 35 W) zu installieren, da sie die Nachtfauna weniger beeinträchtigen und geringere Energiekosten verursachen.

### 4. WASSERVERSORGUNG

- Bei der Erschließungsplanung sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (7/1978) + W 331 (2/1983) des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO Rheinland-Pfalz zu beachten.

### 5. ABWASSERENTSORGUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 82 (1) LWG zu beachten.

### 6. SCHUTZ DER VER-/ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungs träger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 sind bei Anpflanzungen zu beachten.

### 7. ENTWÄSSERUNG DER PRIVATGRUNDSTÜCKE

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der Grund stücke wird über den Regenwasserhausanschluss dem Regenwasserkanal zuge führt. Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserhausanschluss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Es wird empfohlen eine Zisterne zur Brauch wassernutzung einzubauen.
- Bei einem kontinuierlichen Verbrauch des in Zisternen gespeicherten Wassers z. B. für die Toilettenspülung, wird ständig Retentionsvolumen vorgehalten, das zu einer Verringerung der Abflussspitzen in den Oberflächengewässern und einer Schonung der Grundwasserreserven beiträgt.

- Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasserleitungen erfolgt. Sämtliche Brauchwasserleitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift bzw. dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Die Planung der Brauchwasseranlage ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der VG Nierstein-Oppenheim anzuzeigen.
- Zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers können Zisternen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Speicherraum für Brauchwasser als Rückhaltevolumen für 15 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche errichtet werden.
- Zwischen Brauch- und Trinkwasserleitungen dürfen keine Verbindungen hergestellt werden.
- Sämtliche Brauchwasserleitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift bzw. dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation des Brauchwassernetzes sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Auf die Anzeigepflicht von Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.
- Der Träger der Wasserversorgung (WVR) sollte über die Brauchwassernutzungsanlagen informiert werden.
- Bei der für die Zisterne erforderlichen Installation ist die Beratung einer Fachfirma einzuholen.

## **8. DRAINAGEN / WASSERDICHE KELLER**

- Auf Drainagen um das Gebäude ist zu verzichten, da eine Ableitung des Drainagewassers in das Kanalnetz nicht gestattet ist.
- Unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes und der stark schwankenden Grundwasserstände sind Keller wasserdicht auszubilden (Mehrkosten für den Keller aus wasserdichtem Beton gegenüber gemauertem Keller ca. 15 %).

## **9. BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG**

- Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf grundwasserführenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

## **10. STARKNIEDERSCHLÄGE**

- Für die Region RHEINHESSEN wird für die Bemessung der vorhandenen Ortskanalisation als Maximalwert ein dreijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig ablaufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurück staut.
- Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist bei Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen ggf. auch das Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Außengebiet zu berücksichtigen.

## 11. BAUGRUNDUNTERRSUCHUNG

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

## 12. OBERBODEN

- Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen und hierbei die Vorgaben der DIN 18.915 zu beachten.

## 13. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen ist für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Freianlagen prüffähig erkennbar ist.
- Die Nutzung der Hausgärten sollte naturnah erfolgen, wobei auf den Einsatz von chemischen Mitteln zu verzichten ist.

## 14. ABFALLWIRTSCHAFT

- Zur Reduzierung des Abfallaufkommens ist eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

## 15. KIRCHE

- Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen bei Veranstaltungen im Haus der Begegnung und in der Kirche sowie deren Außenbereichen können gegeben sein und sind als Nutzungsbestand hinzunehmen.

## 16. EINFRIEDUNGEN/ANPFLANZUNGEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 42 NRG Rheinland-Pfalz um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Grenzabstände, besonders zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 44 – 46 NRG Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.
- Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen soll ein möglichst hoher Anteil an heimischen, standortgerechten Arten verwendet werden, der Anteil an Nadelgehölzen ist gering zu halten.

## 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 Ausgleichsflächen wird gemäß § 1 a (3) BauGB vertraglich zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Mainz-Bingen und der Gemeinde Dexheim geregelt.

## 18. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

- Die mit \*) gekennzeichnete Gehölze eignen sich auch für geschnittene Hecken.

### - MITTELKRONIGE BÄUME

<i>Acer campestre</i> *)	- Feldahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	- Weinahorn
<i>Carpinus betulus</i> *)	- Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	- Baumhasel
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	- Wildbirne
<i>Quercus pubescens</i>	- Flaumeiche
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere

### - KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
<i>Acer plat.</i> 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
<i>Crataegus</i> 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
<i>Morus alba</i>	- Weiße Maulbeere
<i>Morus nigra</i>	- Schwarze Maulbeere
<i>Prunus domestica</i>	- Zwetschge
<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill'	- Birne
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere

## OBSTBÄUME

### APFELSORTEN

-

Baumanns Renette  
Bohnapfel  
Oldenburger  
Ontarioapfel  
Winterrambour

### BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne  
Conference  
Gute Graue  
Pastorenbirne

### KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

### ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

## STRÄUCHER

Amelanchier ovalis

- Gemeine Felsenbirne

Buxus sempervirens \*)

- Buchsbaum

Cornus mas \*)

- Kornelkirsche

Cornus sanguinea \*

- Roter Hartriegel

Corylus avellana

- Haselnuss

Euonymus europaeus

- Europäisches Pfaffenbüschel

Ligustrum vulgare \*)

- Gemeiner Liguster

Ligustrum vulg. Atrovirens \*)

- Immergrüner Liguster

Lonicera xylosteum

- Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus mahaleb

- Weichselkirsche

Rhamnus catharticus

- Pugier-Kreuzdorn

Rosa canina

- Heckenrose

Rosa rubiginosa

- Weinrose

Sambucus nigra

- Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

- Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

- Wasserschneeball

Taxus baccata \*)

- Eibe

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbau-landgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) i.d.F. vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (GVBl. S. 317).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20, S. 387).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 294).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21.06.2003 (GVBl. S. 209).

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

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BlmSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BlmSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- **Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

**Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dexheim-West“ werden im Wesentlichen übernommen.**

**Die Ergänzungen zum Bebauungsplan werden im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung wie folgt vorgenommen. Inhaltliche Ergänzungen werden in Fortführung der übernommenen Textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes eingepflegt. Sofern Festsetzungen komplett entfallen, werden diese durchgestrichen dargestellt.**

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

### **2. 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 (1) 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 Nr. 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° - 45° und Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 8° - 20° 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° 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 anzugeben: 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.