



## 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 .....	7
5. AUSLEGUNG .....	8
5.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	8
5.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	8
6. ABWÄGUNG .....	8
6.1. Allgemeines .....	8
6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung .....	8
7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	8
8. FLÄCHENSTATISTIK .....	9
9. REALISIERUNG .....	10

## 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. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde am 20.01.2022 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans soll durch die Flurstücke Nr. 17, 18/1 und 18/2 erweitert werden. Die Flurstücke Nr. 17 und 18 waren bereits teilweise Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese sollen im Zuge der 2. Änderung und Ergänzung vollständig einbezogen werden. Das Flurstück Nr. 18 wurde in 18/1 und 18/2 geteilt.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dexheim-West“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vollzogen werden.

### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet „Dexheim-West“; 2. Änderung und Ergänzung der Ortsgemeinde Dexheim ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Es umfasst zwei Geltungsbereiche. Der Geltungsbereich 1 wurde im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung um die Flurstücksnummern 17, 18/1 und 18/2 ergänzt.

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

##### **Flur 2**

Flurstücksnummer: 16 (teilweise), 17, 18/1, 18/2, 19, 22, 23/2, 24, 247, 248, 249, 250, 252/1, 252/2, 253/1, 253/2, 254, 255/1, 255/2, 256/1, 257, 258, 259/1, 260/1, 261/1, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269/1, 270/1, 271/1, 272/1, 273/1, 274/1, 275/1, 276/1, 276/2, 277/1, 279/1, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297/1, 298/1, 299/1, 300/1, 301/1, 302, 303, 304, 305 (teilweise), 306, 307/1, 310/1, 310/2, 311/1, 312, 313.

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 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Dexheim-West“ setzt sich aus dem bestehenden Geltungsbereich (einschließlich 1. Änderung und Ergänzung sowie 2. Änderung Bebauungsplan „Höhgewann“) des Bebauungsplans in Verbindung mit den kompletten Flurstücksnummern 17, 18/1 und 18/2 zusammen.

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

##### **Flur 12**

Flurstücksnummer: 85 und 91.

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

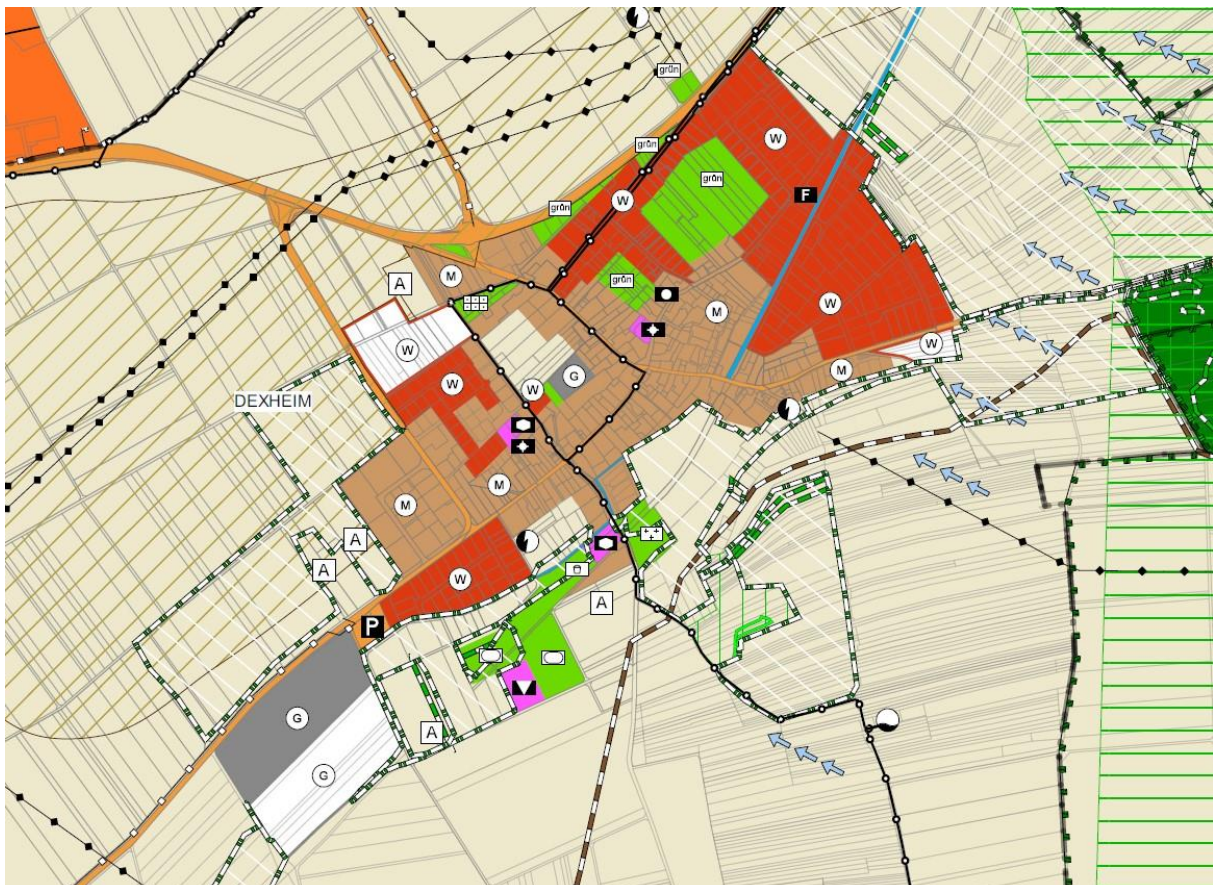
## 1.2 Aufstellungsbeschluss

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 23.02.2023 vom Rat der Ortsgemeinde Dexheim gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 01.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die 2. 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 2. Änderung und Ergänzung werden die Grundzüge der Planung berührt. Die Flurstücke Nr. 17, 18/1 und 18/2 werden in der Darstellung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes 2030 zur Hälfte als Wohnbaufläche und zur anderen Hälfte als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichterung angepasst.

Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit Rechnung getragen.

### 3. PLANUNGSERFORDERNIS

#### 3.1 Allgemeines

Die 2. 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 den Flurstücken Nr. 17, 18/1 und 18/2** werden sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen erforderlich.

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

Um die städtebauliche Ordnung und die Eingliederung in die vorhandene Bebauung zu ermöglichen, wird auf den **Flurstücken Nr. 17, 18/1 und 18/2** ein allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzt. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Ergänzungsbereich werden entsprechend an das unmittelbar angrenzenden Flurstück Nr. 19 angepasst. Dabei 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 dem Flurstück Nr. 19 und der angrenzenden Bebauung (Keltenstraße Hausnummer 39, 39A, 41) bzw. nach den definierten Baufenstern dieser Grundstücke. Durch den schmalen Zuschnitt der Flurstücknummern 17, 18/1 und 18/2 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. Darüber hinaus wird im Zufahrtsbereich des Flurstücks Nr. 17 eine Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt, um für diesen Bereich die Errichtung einer Nebenanlage (z. B. Garage) zu untersagen und damit ebenfalls die Blickachse zur Kirche zu sichern.

## 4. ÜBERSICHT ÜBER DIE ÄNDERUNGEN

### 4.1 Textliche Änderungen

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

[...]

#### **13. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB**

Die in der Planurkunde umgrenzte Fläche ist gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung (u.a. Carports, Mülltonnenunterstand, Fahrradunterstand) freizuhalten.

[...]

#### **C Hinweise**

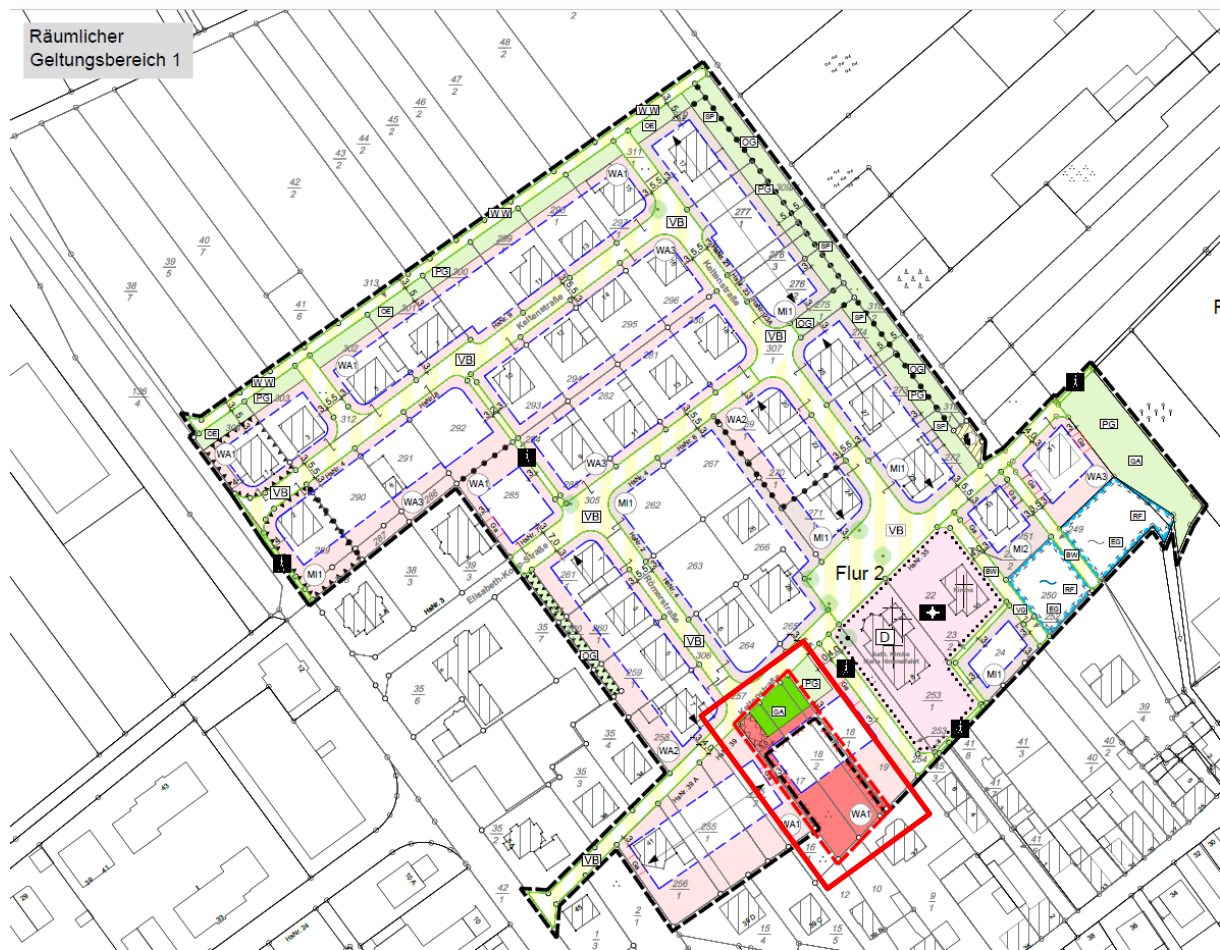
##### **1. Denkmalschutz**

- [...]
  - [...]
  - [...] Dies entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- [...]

##### **20. Starkregengefährdung**

- Im Plangebiet besteht eine Gefährdung durch Starkregen. Die Sturzflutgefahrenkarten sowie weiterführende Informationen zu den Karten sind unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360> abrufbar.
- Hinweise zur Starkregenvorsorge sind den Leitfäden und Hinweisen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) bzw. den Leitfäden des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept „Private Hochwasservorsorge“ der Verbandsgemeinde Rhein-Selz (<https://www.vg-rhein-selz.de/artikel/wichtiges/starkregenvorsorge-hochwasserschutz/>) zu entnehmen.
- Darüber hinaus besteht die Warnung vor Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und Gefährdung der tiefliegenden Infrastruktur (Storm, Medien, Wasser, Abwasser). Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

## 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 die Umlegung ergeben sich planzeichnerische Anpassungen:

- Berichtigung durch Umlegung: Teilung des Flurstücks Nr. 18 in 18/1 und 18/2
- Änderung und Erweiterung
  - Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches um Flurstück Nr. 17, 18/1 und 18/2 (ehemals Flurstück Nr. 18)
  - Nutzungsänderung von Flurstück Nr. 17, 18/1 und 18/2
    - Komplettes Flurstück wird in Geltungsbereich aufgenommen
    - Nutzungsänderung zu WA1 mit PG-Gartenland
    - PG-Gartenland wird um den Bereich der Zufahrt reduziert
    - Zufahrtbereich wird als Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt
    - Definition eines Baufensters

## 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 **13.11.2023** bis einschließlich **15.12.2023** 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 **06.11.2023** beteiligten Behörden gingen bis zum **15.12.2023**, bzw. heute insgesamt **17 Stellungnahmen** zur Bebauungsplanänderung „Dexheim-West, 2. Änderung und Ergänzung“ der Ortsgemeinde Dexheim ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **fünf** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **12** 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 abzuwägen 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:

- Textliche Änderungen
  - Ergänzung Hinweis C. 1 - Denkmalschutz
  - Hinweis C 20 – Starkregengefährdung (neu)
- Zeichnerische Änderungen
  - keine

## 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. 17, 18/1 und 18/2 ermöglicht. Durch die Reduzierung der Fläche für PG-Gartenland in ein allgemeines Wohngebiet entfallen ca. 110 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 den Flurstück Nr. 17, 18/1 und 18/2 ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

## 8. FLÄCHENSTATISTIK

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

		Absolut		Anteil v. H.
<b>Gesamtgröße</b>	<b>ca.</b>	<b>35.730</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>16.240</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>43,9%</b>
<b>Mischgebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>7.130</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>20,4%</b>
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>1.970</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5,7%</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>5.902</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>16,9%</b>
Davon:				
Straßenverkehrsfläche	ca.	4.530	m <sup>2</sup>	
Fußweg	ca.	440	m <sup>2</sup>	
Wirtschaftsweg	ca.	575	m <sup>2</sup>	
Bewirtschaftungsweg	ca.	357	m <sup>2</sup>	
<b>Grünfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>3.490</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10,3%</b>
Davon:				
PG-Gartenland	ca.	1.020	m <sup>2</sup>	
PG-Schutzpflanzung	ca.	800	m <sup>2</sup>	
PG-Ortsrandeingrünung	ca.	760	m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche	ca.	140	m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche - Schutzpflanzung	ca.	770	m <sup>2</sup>	
<b>Retentionsfläche</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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dexheim-West“ ermöglicht die umgehende Realisierung zusätzlicher Maßnahmen.

Aufgestellt:  
Kaiserslautern, den 26.03.2024

WVE GmbH Kaiserslautern

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