GEMEINDE DEXHEIM

in der VG Nierstein-Oppenheim

Bebauungsplan DEXHEIM-WEST

einschl. 2. Änderung Bebauungsplan HÖHGEWANN

---

1. BEGRÜNDUNG
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 10.06.2010

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TEL. 0611/300 123 FAX 0611/3041 05
Email: post@planungsbuero-hendel.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG 5

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE 5
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN 6
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2004 6
1.2.2 Flächennutzungsplan FNP 2000 6
1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG 6
1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION 7
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG 8
1.5.1 Geplante Flächennutzung 8
1.5.2 Geplante Bebauung 9
1.6 FLÄCHEN + EINWOHNERBILANZ 10
1.7 IMMISSIONSSCHUTZ 11
1.8 ERSCHLIESSUNG 12
1.8.1 Verkehr 12
1.8.2 Versorgung 12
1.8.3 Entsorgung 13
1.8.4 Altlasten 13
1.9 UMWELT 14
1.9.1 Rechtliche Bindungen 14
1.9.2 Schutzgut Boden (b) 14
1.9.3 Schutzgut Wasser (w) 16
1.9.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) 18
1.9.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e) 21
1.9.6 Schutzgut Mensch + Gesundheit (m) (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB) 22
1.9.7 Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter (s) § 1 (6) Nr. 7d BauGB 24
1.9.8 Wechselwirkungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB) 25
1.9.9 Gegenüberstellung Eingriffe - Kompensationsmaßnahmen 25
1.9.10 Nutzungsbilanz Bestand - Planung 31
1.9.11 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen 33
1.10 UMWELTBERICHT § 2 (4) + § 2 A BAUGB EINSCHLIEßLICH ANLAGE 34
1.11 BODENORDNUNG 38
1.12 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN 38

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C. HINWEISE

D. RECHTSGRUNDLAGEN

3. PLANGRUNDLAGEN

3.1 BESTANDSPLAN	M. 1 : 1.000
3.2 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN	M. 1 : 1.000

1. BEGRÜNDUNG

Mit dem Baugebiet DEXHEIM-WEST sollen die für die Eigenentwicklung der Gemeinde DEXHEIM dringend erforderlichen Wohn- und Mischbauflächen bereitgestellt und das am westlichen Ortsrand etwas abgesetzt entstandene Baugebiet HÖHGEWANN besser in die Ortslage integriert werden. Dieses Ziel soll durch das Schließen der städtebaulichen Lücke zwischen dem Ortskern im Osten und dem bereits bestehenden Baugebiet HÖHGEWANN im Westen erreicht werden.

Das Baugebiet DEXHEIM-WEST weist eine Gesamtfläche von ca. 5,5 ha auf, wovon jedoch im Rahmen dieses Bebauungsplanes nur ein erster Teilbereich umgesetzt wird, da bis zum Jahr 2010 lediglich ein Flächenbedarf von 2 - 3 ha für die Eigenentwicklung besteht. Die verbleibende Fläche wird je nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt in einem weiteren Entwicklungsabschnitt realisiert.

Das Potenzial an verfügbaren Bauplätzen ist in der Gemeinde DEXHEIM weitgehend erschöpft, weshalb die Notwendigkeit besteht, relativ kurzfristig Flächen für die Eigenentwicklung zu erschließen. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde DEXHEIM erklärt sich aus der zurückhaltenden Ausweisung von Siedlungsflächen in den vergangenen 15 Jahren. Mit dem Baugebiet HÖHGEWANN erfolgte im Jahr 1989 die letzte größere Siedlungserweiterung. In den Jahren danach wurden lediglich drei kleine Baugebiete mit 0,3 – 0,6 ha Fläche erschlossen, um kleinere Restflächen in der Ortslage zu nutzen. Mit dem Bebauungsplan DEXHEIM-WEST soll nun der anstehende Bedarf aus der Eigenentwicklung für die kommenden zehn Jahre gedeckt werden.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DEXHEIM-WEST liegt am nordwestlichen Ortsrand von DEXHEIM und umfasst folgende Flächen:

FLUR 2

Flurstücke Nr. 249 (Weg), 252/1 (Weg), 252/2 (Weg), 257 (Weg), 268 (Weg), 275 (Weg), 285 (Weg), 305 (Weg) teilweise, 306 (Weg), 307 (Weg), 308 (Weg), 311 (Weg) 312 (Weg) 313 (Weg).

Flurstücke Nr. 16 (tw.), 17 (tw.) 18 (tw.), 19 (tw.), 22, 23/2, 24, 247, 248, 250, 251253/1, 253/2, 254, 255, 256, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 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 (tw.) sind Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes HÖHGEWANN und dort als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

FLUR 16

Flurstück Nr. 223

Die Planungsfläche wird derzeit vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und umfasst eine Fläche von 3,46 ha. Die südöstliche Teilfläche südlich des Wirtschaftsweges und eine Parzelle nördlich im Anschluss an die Bebauung der Straße IN DER HÖHGEWANN werden zur Zeit als Gartenfläche genutzt.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 155 m ü. NN und weist nur ein leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2004

Der RROP RHEINHESSEN-NAHE 2004 enthält folgende Vorgaben für die Verbandsgemeinde NIERSTEIN-OPPENHEIM und die Ortsgemeinde DEXHEIM:

Die VG NIERSTEIN-OPPENHEIM liegt in der Verdichtungsrandzone zwischen den Verdichtungsräumen RHEIN-MAIN im Norden (15 km zum Oberzentrum und zur Landeshauptstadt MAINZ) und RHEIN-NECKAR im Süden (25 km zum Mittelzentrum WORMS mit der Teilfunktion eines Oberzentrums).

Der Ortsgemeinde Dexheim ist die besondere Funktion Landwirtschaft zugeordnet. Dies bedeutet, dass bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung die Landwirtschaft in besonderem Maße Berücksichtigung finden muss. Eine Wohn- und Gewerbefunktion wurde Dexheim nicht zugewiesen, so dass sich die Gemeinde zukünftig auf die Eigenentwicklung beschränken muss.

Mit der Bevölkerungsprognose gibt der RROP einen Orientierungswert vor, woraus sich für Dexheim ein Siedlungsflächenbedarf von 2 - 3 ha bis zum Jahr 2010 ergibt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DEXHEIM-WEST ist im RROP 2004 als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Da jedoch in DEXHEIM am südwestlichen Ortsrand noch eine weitere geplante Gewerbefläche dargestellt ist und zur Zeit kein Bedarf an Gewerbestandorten besteht, soll auf der geplanten Fläche eine Wohn- und Mischnutzung umgesetzt werden. Mit der vorliegenden Planung sind somit die vorstehenden Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung berücksichtigt.

1.2.2 Flächennutzungsplan FNP 2000

Das Baugebiet DEXHEIM-WEST ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2000 der VG NIERSTEIN-OPPENHEIM als FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT dargestellt. Da die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP 2000 der VG Nierstein-Oppenheim abweichen, handelt es sich um einen Bebauungsplan i. S. des § 8 (3) BauGB. Die erforderliche parallele Änderung des FNP 2000 ist durch den Beschluss des Verbandsgemeinderates Nierstein-Oppenheim eingeleitet. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird nach § 10 (2) BauGB herbeigeführt.

1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG

Das Baugebiet DEXHEIM-WEST befindet sich am nordwestlichen Ortsrand. Westlich schließt das Neubaugebiet HÖHGEWANN an, das Anfang der 90er Jahre entwickelt wurde. Im Süden und Osten grenzt es an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung des Ortskerns. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit einem Aussiedlerhof. Im Anschluss folgt die Bundesstraße 420, die von Wörrstadt nach Nierstein führt. Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Westumgehung der Kreisstraße 39 begrenzt, an die sich nordwestlich weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Der bisherige Ortsrand wird neben der weiträumigen Ackerflur durch die großzügigen Gärten mit z. T. Obstbäumen im rückwärtigen Bereich der Bebauung des Ortskerns entlang der Zöllerstraße und die katholische Kirche geprägt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend ackerbaulich genutzt. Lediglich eine Teilparzelle sowie die Grundstücke südlich des bestehenden Wirtschaftsweges östlich und westlich der katholischen Kirche werden gärtnerisch genutzt. Mit einbezogen sind auch die Grundstücke der katholischen Kirche MARIA HIMMELFAHRT mit dem zugehörigen Gemeindehaus im Südosten.

1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Im Rahmen des Dorferneuerungskonzeptes wurde bereits Ende der 80er Jahre festgestellt, dass eine bauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand im Bereich HÖHGEWANN und DEXHEIM-WEST am sinnvollsten wäre. Nach der Verwirklichung des Baugebietes HÖHGEWANN ab dem Jahr 1989 steht somit nur noch das Baugebiet DEXHEIM-WEST zur Verfügung. Zu einer ähnlichen Aussage kam auch die städtebauliche Entwicklungsanalyse aus dem Jahre 2005, welche den Bereich DEXHEIM-WEST als bevorzugte Entwicklungsfläche unter insgesamt 13 potenziellen Siedlungsstandorten bewertet. Mit der Realisierung dieses Baugebietes wird das südwestlich gelegene Baugebiet HÖHGEWANN besser in die Ortslage eingebunden und der Ortsrand im Nordwesten arrondiert.

Das städtebauliche Umfeld des Baugebietes DEXHEIM-WEST ist derzeit vorwiegend durch das angrenzende Baugebiet HÖHGEWANN geprägt. Auf den vorhandenen Mischbauflächen befindet sich neben den bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden auch eine Schreinerei, durch die es aufgrund der von ihr ausgehenden Emissionen zu Einschränkungen innerhalb des Plangebietes DEXHEIM-WEST kommt.

Die katholische Kirche MARIA HIMMELFAHRT, unmittelbar am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs gelegen, wurde im Jahr 1983 unter Denkmalschutz gestellt. Das Gebäude im neugotischen Baustil steht zur Zeit in isolierter Lage in der rückwärtigen Bebauung der Dalheimer Straße inmitten großzügiger Gärten und dominiert damit den bestehenden nordwestlichen Ortsrand. Bei der Entwicklung des Baugebietes ist darauf Wert zu legen, den städtebaulichen Stellenwert der Kirche nicht zu gefährden und Blickachsen freizuhalten.

Der nordwestliche Ortsrand wird durch die rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung in der Zöllerstraße geprägt, die im FNP als denkmalwürdige Zone nachrichtlich dargestellt sind. Den äußersten westlichen Ortsrand bildet die dichte Eingrünung des Baugebietes HÖHGEWANN, an die sich ein Gehölzstreifen entlang der K 39 nach Norden anschließt und damit eine zusammenhängende Grünachse bildet.

Innerhalb der Bebauung des Ortskerns in der Zöllerstraße befindet sich unter anderem ein landwirtschaftlicher Hof, der neben Ackerbau auch Schweinezucht betreibt. Die Geruchsemissionen dieses Betriebes liegen für das Plangebiet noch innerhalb der zulässigen Grenzwerte und führen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der geplanten Nutzung.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Aussiedlerhof, der über den angrenzenden Wirtschaftsweg erschlossen ist. Die Scheune, die parallel zum Wirtschaftsweg errichtet wurde, fungiert als Riegelbebauung zwischen der Hofstelle und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und schirmt damit dessen Emissionen wirkungsvoll ab.

Weitere landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich in der Dalheimer Straße, der Zöllerstraße und der Wörrstadter Straße. Um deren mögliche Auswirkungen auf die heranrückende Bebauung zu prüfen, wurde ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden.

Auch der westlich an das Baugebiet angrenzende Schreinereibetrieb wurde hinsichtlich seiner Immissionswirkungen untersucht. Die sich daraus ableitenden Konsequenzen werden im Kapitel 1.7 IMMISSIONSSCHUTZ beschrieben.

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan DEXHEIM-WEST mit Umweltbericht und Landschaftsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der dringend benötigten Wohn- und Mischbauflächen schaffen. Das Baugebiet bildet den ersten Abschnitt der geplanten städtebaulichen Entwicklung, die am westlichen Ortsrand die Lücke zwischen dem Ortskern im Osten mit der Bebauung an der Zöllerstraße und dem Baugebiet HÖHGEWANN im Westen schließen soll.

Bei der Festlegung des Geltungsbereiches wurde dem Aspekt der Arrondierung des Siedlungsbereiches oberste Priorität eingeräumt. Daneben wurde auch der städtebaulichen Situation im Nahbereich der katholischen Kirche MARIA HIMMELFAHRT Rechnung getragen.

1.5.1 Geplante Flächennutzung

Mit der geplanten Entwicklung wird die bisherige landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung im Geltungsbereich vollständig aufgehoben. Stattdessen werden an dieser Stelle Wohnbauflächen sowie Flächen für eine Mischnutzung ausgewiesen. Die bestehenden baulichen Nutzungen einschließlich Kirche mit zugehörigem Gemeindehaus werden planungsrechtlich gesichert.

Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung ist die Wohnnutzung, die durch die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet auf einem Großteil der Planungsfläche vorbereitet wird. Diese Gebietsqualität dient vorwiegend dem Wohnen und wird durch entsprechende Festsetzungen untermauert. Die Wohnbauflächen befinden sich vorwiegend im nördlichen Bereich des Plangebietes, sowie am westlichen und südwestlichen Rand.

Die Mischbauflächen werden in den Randbereichen zur Kreisstraße K 39 und nach Osten angeordnet. Darüber hinaus werden auch die Bauflächen in der unmittelbaren Nähe zur Kirche als Mischgebiete ausgewiesen. Die Kirche einschließlich Gemeindehaus wird ihrer Funktion entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Westlich der katholischen Kirche wird eine Fläche von einer Bebauung freigehalten, um den freien Blick auf die Kirche zu sichern und deren städtebauliche Dominanz zu bekräftigen. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Damit beträgt der Abstand zwischen Bebauung und Kirche im Westen ca. 35 m. Die Freihaltezone nach Norden wird durch die ausgewiesene Platzfläche vor der Kirche gewährleistet. Damit ist den Belangen des Denkmalschutzes für die katholische Kirche Rechnung getragen.

Eine öffentliche Grünfläche im Randbereich zur Schreinerei in der HÖHGEWANN 5 dient der Aufnahme einer Lärmschutzwand, die Schutz vor möglichen Lärmbelästigungen durch den angrenzenden Schreinereibetrieb bietet.

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Grünflächen teils öffentlich/teils privat festgesetzt, die nicht nur als Ortsrandeingrünung dienen, sondern auch die Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal den beiden geplanten Retentionsbecken im Südosten des Baugebietes zugeführt. Die Bemessung der Becken wurde mit der Wasserwirtschaft abgestimmt.

Die Straßen innerhalb des Baugebietes sind so dimensioniert, dass sie den zu erwartenden Verkehr der Wohn- und Mischgebiete, sowie der kirchlichen Nutzungen problemlos aufnehmen können. Das Straßensystem wird von mehreren platzartigen Aufweitungen geprägt. Der ruhende Verkehr ist innerhalb der Baugrundstücke unterzubringen. Darüber hinaus steht der große Platz vor der Kirche neben weiteren Möglichkeiten als Stellfläche im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Der zu den Ackerflächen hin ausgewiesene Wirtschaftsweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dient vorwiegend der Landwirtschaft. Er ist bei einer späteren Fortführung der baulichen Entwicklung nach Norden entbehrlich.

Die erforderliche Trafostation für die Stromversorgung wird gem. Abstimmung mit der EWR innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Südosten untergebracht.

1.5.2 Geplante Bebauung

Der Bebauungsplan legt generell die Verteilung der bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen sowie die Ordnung zwischen öffentlichen und privaten Flächen fest.

Weiterhin werden die notwendigen landespflegerischen und gestalterischen Maßnahmen zur Einfügung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild geregelt.

Unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand von DEXHEIM und der regionaltypischen Charakteristik wird sowohl im Wohn- als auch im Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Um dieses Ziel der geplanten städtebaulichen Struktur umzusetzen und Fehlentwicklungen durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen zu vermeiden, sind für die Baugrundstücke im Wohngebiet Mindest- und Maximalgrößen ebenso vorgeschrieben, wie die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

Um der besonderen gestalterischen Wirkung der Kirche MARIA HIMMELFAHRT und der Gestaltung des Ortsrandes Rechnung zu tragen, ist im gesamten Geltungsbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung in überwiegend eingeschossiger Bauweise vorgesehen. In den Bereichen WA 1, WA 2 und MI 1 ist ein zweites Vollgeschoss nur im Dachraum möglich. Für die entsprechende Festsetzung wird der Katalog der Planzeichen gemäß § 2 Abs. 2 der Planzeichenverordnung erweitert.

In kleineren Teilbereichen innerhalb des Baugebietes (WA 3 + MI 2) ist auch eine zweigeschossige Bauweise möglich, bei der jedoch ebenfalls die maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m eingehalten werden muss. Damit soll in diesen Teilen des Baugebietes die derzeit stark nachgefragte Architektur mit 2 Vollgeschossen und flach geneigtem Dach, das als Zeltdach oder Walmdach ausgeführt werden kann, ermöglicht werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) beziehen sich auf Fußbodenoberkante des Erdgeschosses. Für die Berechnung ist die Höhe der Straßenoberkante als Bezugspunkt maßgebend. Weiterhin ist festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 0,20m und höchstens 0,50 m über der Straßenoberkante liegen darf. Aus der Planzeichnung ist die erschließungstechnische Zuordnung der einzelnen Grundstücke zur jeweiligen öffentlichen Erschließungsfläche ersichtlich.

In den Mischgebieten wird dem erhöhten Flächenbedarf bei einer Mischnutzung durch die Differenzierung der Ausnutzungsziffern Rechnung getragen. Deshalb ist im MI 1 gegenüber den Wohngebieten eine höhere Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Die städtebauliche Bedeutung der Kirche wird durch die Ausweisung einer Platzfläche hinter der Kirche gewürdigt. Zudem wird den Belangen des Denkmalschutzes für die Kirche durch die Freihaltung von Blickachsen und die moderaten Festsetzungen der Geschossigkeit und Gebäudehöhen Rechnung getragen.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches dient die Festsetzung zur Ausrichtung der Hauptbaukörper vor allem der Ortsrandgestaltung sowie der Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Auf die Festsetzung einer einheitlichen Firstrichtung am nördlichen Rand wird verzichtet, da hier von einer künftigen Fortsetzung des Baugebietes in nördlicher Richtung auszugehen ist.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper orientieren sich vorwiegend an der Charakteristik der bebauten Ortslage. Sie beziehen sich auf die Dachausbildung, die zu verwendenden Materialien, die Fassadengestaltung und die Freiflächen.

Die Arrondierung und Eingrünung des östlichen Randes wird teils als öffentliche teils als private Grünfläche mit eindeutigen Pflanzvorgaben festgesetzt, damit eine deutliche abschirmende Wirkung auch im Hinblick auf die bestehenden Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes gewährleistet werden kann. Der Gemeinde Dexheim obliegt es, im Zuge des Monitoring die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zu gegebener Zeit zu prüfen.

1.6 FLÄCHEN + EINWOHNERBILANZ

Aus dem Entwurf zum Bebauungsplan ergibt sich aus den unterschiedlichen Nutzungen folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Öffentliche Verkehrsflächen	5.870 m²	16,82%
Öffentliche Grünflächen	930 m²	2,66%
Private Grünflächen	2.830 m²	8,11%
Allgemeine Wohngebiete	14.510 m²	41,58%
Mischgebiete	7.770 m²	22,26%
Gemeinbedarfsfläche	1.970 m²	5,64%
Fläche für die Wasserwirtschaft	965 m²	2,77%
Fläche für Versorgungsanlagen	55 m²	0,16%
GESAMTSUMME	**34.900 m²**	**100,00%**

Ausgehend von der in der Plandarstellung vorgeschlagenen Parzellierung ergeben sich im WA 30 Baugrundstücke. Bei einer Nutzungsdichte von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten (WE) je Bauplatz entsteht somit bei 2,5 Einwohnern/WE Wohnraum für etwa 113 Menschen.

Da die Größe der Baugrundstücke im Mischgebiet keiner Beschränkung unterliegt und auch die tatsächliche Nutzung nicht vorherzusagen ist, lässt sich der Bevölkerungszuwachs hier nur vage prognostizieren. Bei der Annahme von 18 Baugrundstücken mit einer gemischten Nutzungsstruktur, die aus Betriebsgebäuden und Einfamilienhäusern besteht, könnte sich ein Potenzial von 75 Einwohnern ergeben.

Damit errechnet sich aus dem Baugebiet ein voraussichtliches Bevölkerungspotenzial von insgesamt etwa 190 Einwohnern.

1.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der von den angrenzenden Gewerbebetrieben, den landwirtschaftlichen Hofstellen, der Viehhaltung und den Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Emissionen wurden sowohl Geruchs- als auch Lärmgutachten eingeholt.

Während bei der Geruchsuntersuchung keine erhebliche Immissionsbelastung für die geplante Bebauung festgestellt wurde, ergaben sich bei der Lärmuntersuchung Einschränkungen jeweils in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Geräuschquellen. Die vorliegende Planung trägt den Ergebnissen der Immissionsgutachten mit den nachstehend erläuterten Maßnahmen Rechnung.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird, wie im Geruchsgutachten empfohlen, ein 10,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der zu einer Abschwächung der temporär auftretenden Geruchsbelastung durch die Tierhaltung führen soll. Aus dem Gutachten ergeben sich dann keine Konfliktsituationen, wenn sich der untersuchte Betrieb an die geltenden Baugenehmigungen hält. Bei einer eventuellen weiteren städtebaulichen Entwicklung nach Norden sind die begonnenen Immissionsschutzmaßnahmen aufzugreifen und entsprechend weiter zu führen.

Da bezüglich des Lärmschutzes die Grenzwerte der DIN 18.005 nur nachts entlang der K 39 an der ersten Bauzeile geringfügig überschritten werden, genügen hier passive Lärmschutzmaßnahmen. Vorgesehen sind gemäß Gutachten die Festsetzung von Schallschutzfenstern und Vorgaben zur Grundrissorientierung, damit schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur auf der dem Lärm abgewandten Seite des Hauses angeordnet werden.

Entlang der Schreinerei südwestlich des Geltungsbereiches ist aufgrund der höheren Lärmimmissionen und der Lage der Schallquelle eine gezielte Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Hier ist eine 4,00 m hohe und 17 m lange absorbierende Lärmschutzwand auf einer Grünfläche neben der Schreinerei geplant, um eine optimale Abschirmung gegenüber dem Baugebiet zu erzielen. Die Lärmschutzwand wird durch den Erschließungsträger errichtet, sie schließt direkt an die durch den Schreinereibetrieb errichtete Lärmschutzwand an. Die Kombination dieser beiden Maßnahmen führt zu einem ausreichenden Schutz der angrenzenden Baugebietsflächen.

Gegenstand des Lärmgutachtens waren auch die landwirtschaftlichen Betriebe, die sich in der Nachbarschaft des Baugebietes befinden. Aus der Untersuchung ergaben sich keine Hinweise auf Konfliktsituationen.

Auch die Geräusche bei Veranstaltungen in der kath. Kirche, im Haus der Begegnung und den zugehörigen Freiflächen wurden im Hinblick auf belastende Auswirkungen geprüft. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der „Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ (Freizeitlärm-Richtlinie) eingehalten werden.

1.8 ERSCHLIESSUNG

1.8.1 Verkehr

Das Baugebiet wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten von Westen über die Straße IN DER HÖHGEWNN an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Da das Baugebiet direkt an die Kreisstraße 39 anbindet und der Hauptverkehr nach Norden über die B 420 in Richtung Mainz fließt, ergibt sich für den alten Ortskern keine zusätzliche Verkehrsbelastung. Lediglich ein kleiner Teil des Baugebietes HÖHGEWANN mit überwiegend gewerblicher Nutzung, der westlich an die K 39 angrenzt, wird durch den zusätzlich auftretenden Ziel- und Quellverkehr geringfügig mehr belastet.

Die Straßen sind 5,50 m breit und niveaugleich mit Pflasterbelag gestaltet, nur die südliche Anbindung an die K 39 muss sich an der Breite der vorhandenen Wegeparzelle beschränken, die nur etwa 4,00 m beträgt. Da nur ein geringer Teil des Ziel- und Quellverkehrs über diese Straße abgewickelt wird, ist diese Breite ausreichend.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf dem großen Platz vor der kath. Kirche vorgesehen. Auch im übrigen Straßenraum, der durch Aufweitungen in den Kreuzungsbereichen gekennzeichnet ist, sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Ansonsten ist der ruhende Verkehr innerhalb der Baugrundstücken unterzubringen.

Eine fußläufige Verbindung zum Ortskern besteht nach Osten zur Zöllerstraße über einen vorhandenen Weg. Zusätzlich ist westlich der katholischen Kirche ein Fußweg über die Kirchstraße zur Dalheimer Straße geplant. Eine Anbindung an das Wirtschaftswegenetz steht sowohl im Osten jenseits der öffentlichen Grünfläche als auch im Norden zur Verfügung.

Die Kirche MARIA HIMMELFAHRT mit angegliedertem Gemeindezentrum ist unter Berücksichtigung ihrer besonderen funktionalen und gestalterischen Bedeutung mit zusätzlichen Fußwegen in das Verkehrswegenetz integriert. Nördlich der katholischen Kirche ist eine Aufweitung des Straßenraumes zu einem Platz vorgesehen, um die Funktion und städtebauliche Wirkung der Kirche zu unterstreichen.

Der Wirtschaftsweg im Südosten des Geltungsbereiches dient der Erreichbarkeit der dort geplanten Retentionsfläche für das Niederschlagswasser mit anschließendem Graben. Der parallel dazu verlaufende Wirtschaftsweg dient demselben Zweck und zusätzlich der Trassensicherung einer Wassertransportleitung der Wasserversorgung Rheinhessen (WVR).

1.8.2 Versorgung

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Zuständig hierfür ist das Elektrizitätswerk Rheinhessen in Worms (EWR), das die Gasversorgung gewährleistet. Die Kapazität der in der Umgebung bestehenden Trafostationen ist für die Stromversorgung nicht ausreichend. Deshalb wird im Baugebiet eine Fläche für eine neue Trafostation im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südosten und damit nahezu uneinsehbar, ausgewiesen.

Die weiteren Versorgungsträger des Plangebietes sind die WASSERVERSORGUNG RHEINHESSEN (WVR), die DEUTSCHE TELEKOM und die KABELCOM RHEINHESSEN GmbH. Für die Trinkwasser- und Gasversorgung einschließlich Medien stehen ausreichend Kapazitäten aus dem örtlichen Versorgungsnetz zur Verfügung.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Verlegung der Versorgungsleitungen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt. Innerhalb der öffentlichen Wege und Straßen stehen ausreichend Trassenräume für die Versorgungsleitungen zur Verfügung, wobei die geplanten Baumpflanzungen die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen einhalten. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, werden mit den zuständigen Versorgungsträgern einvernehmlich Schutzmaßnahmen abgestimmt.

Die technischen Regeln des DVGW Regelwerkes sowie § 7 LBauO werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Die Trasse der bestehende Transportleitung der WVR wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

1.8.3 Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an den Kanalbestand in den Straßen IN DER HÖHGEWANN und KIRCHGASSE angeschlossen, der das Schmutzwasser über die Ortskanalisation zur Kläranlage Oppenheim ableitet.

Da eine planmäßige Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der geringen Durchlässigkeitswerte nicht möglich ist, werden keine Mulden festgesetzt. Der Bau von Zisternen zur Brauchwassernutzung ist den Grundstückseigentümern freigestellt.

Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitswerte werden die Retentionsflächen im Südosten des Baugebietes als Regenrückhaltebecken gestaltet. Die Rückhaltung wird auf eine 50-jährliche Wiederkehrwahrscheinlichkeit ausgelegt.

Der Notüberlauf dieser Retentionsflächen schließt an einen Graben an, der unmittelbar südöstlich der Versickerungsfläche beginnt und eine Vorflut zum Dexheimer Graben erhält.

Weitere Informationen zum Entwässerungssystem sind unter C. HINWEISE zur ENTWÄSSERUNG der PRIVATGRUNDSTÜCKE Bestandteil der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

1.8.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde DEXHEIM, noch der VG Nierstein-Oppenheim oder der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz als zuständiger Fachbehörde Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

1.9 UMWELT

1.9.1 Rechtliche Bindungen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN + ZIELE

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird auf der Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB anzuwenden. Gemäß § 1a (3) BauGB werden die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (= Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in den Umweltbericht integriert.

Die Gemeinde legt zwar fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange erforderlich ist, hierzu wird jedoch nach § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Behördenbeteiligung, das sog. Scoping, durchgeführt, in dessen Rahmen die Behörden über die Planung unterrichtet sowie zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Das Ergebnis des Scoping bildet die Grundlage für die Durchführung der Umweltprüfung und die Ausarbeitung des Umweltberichts, der dann gemäß § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Er stellt nach § 2 a BauGB einen selbständigen, gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION/SCHUTZAUSWEISUNGEN

Der **Flächennutzungsplan 2000** mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Nach der "**Planung vernetzter Biotopsysteme**" sollen im Plangebiet Streuobstwiesen entwickelt werden.

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung liegt keine **Schutzausweisung** nach dem Naturschutz- oder Landeswassergesetz vor.

Hinweise zu den Schutzgütern

In den nachfolgenden Kapiteln berücksichtigt die Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen bereits die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung getroffene grundsätzliche Entscheidung für eine Bebauung des Plangebietes.

In den nachfolgenden Abschnitten „Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen“ bedeuten:

V = Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

A = Ausgleichsmaßnahmen

E = Externe Ausgleichsmaßnahmen

1.9.2 Schutzgut Boden (b)

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der GEOLOGISCHE UNTERGRUND wird aus teilweise mehrere Meter mächtigen Lössüberwehungen aus dem Pleistozän gebildet.

Sandstein, z. T. mit Geröllen und Ton-Schluffstein aus dem Trias bildet den geologischen Untergrund.

Die Bodenbildung wurde u. a. maßgeblich durch das RELIEF beeinflußt. Dieses stellt sich als weitgehend eben auf etwa 156 m ü. NN liegend dar. Es fällt sehr leicht in südöstliche Richtung zu dem den südöstlichen Ortsrand von Dexheim prägenden Dexheimer Graben ab.

Die BÖDEN weisen eine mittlere bis große Entwicklungstiefe auf. Hauptbodentypen im Plangebiet sind Brauner Tschernosem und Parabraunerde (Pararendzina, Braunerde, Rigosol), Hauptbodenart ist Schluff (Lehm).

Hauptbodentyp im Plangebiet ist ebenfalls Brauner Tschernosem mit Restanteilen an Kalk, Hauptbodenart ist schluffiger Lehm bis stark lehmigem Schluff. Die Böden sind schon ab Hangneigungen von 2 % starken Wassererosionen ausgesetzt.

ALTLASTEN oder VERDACHTSFLÄCHEN sind der Gemeinde oder der zuständigen Fachbehörde weder im Plangebiet noch in seiner Nachbarschaft bekannt.

Ziele

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Minimum.
- Herstellung der befestigten Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag.
- Schutz und Wiederverwendung des abgetragenen Oberbodens.
- Aufwertung von Bodenfunktionen als Ersatz für den Verlust von offenem Boden durch die Versiegelung.

Zu erwartende Auswirkungen

b 1 - Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen

Versiegelung und Überbauung bewirken einen Verlust an offenem Boden. Die Folgen sind der Verlust von Lebensraum für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen, der Verlust an natürlicher Filterleistung zur Reinigung von Oberflächenwasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Reduzierung der Grundwasserneubildung.

b 2 - Beeinträchtigung von Bodenfunktionen

Außerhalb der überbauten Flächen kommt es zu Bodenverdichtungen, Bodenaushub, Auffüllungen und Bodenverlagerung mit Beeinträchtigung der biologischen Aktivität des belebten Oberbodens sowie Störung der natürlichen Schichtenabfolge.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

V b 1.1 - Sparsames Erschließungssystem

Die Erschließungsstraßen mit flächensparender Funktionsmischung werden mit Ausnahme der platzartigen Aufweitungen an der Kirche auf das Mindestmaß von 5,50 m beschränkt, um die Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

V b 1.2 - Wasserdurchlässige Beläge

Durch die Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten sowie Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise kann ein Teil der Niederschläge an Ort und Stelle versickern.

A b 1.3 – Sammlung/Verwendung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Die Notüberläufe dürfen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, der das Niederschlagswasser zur Retentionsfläche im Südosten ableitet.

Diese Maßnahmen reduzieren die negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt. Gleichzeitig schont die Brauchwassernutzung die Grundwasserbestände.

A b 1.4 - Extensivierung

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird nur ein Teilausgleich für den Eingriff in das Boden- und Wasserpotenzial erreicht. Die weitere Kompensation erfolgt durch die Aufwertung beeinträchtigter Bodenfunktionen im Bereich der Geruchschutzpflanzung sowie im Bereich der geplanten Retentionsfläche.

Da die Ortsrandeingrünung in nördlicher Richtung temporären Charakter aufweist, wird sie nicht auf den Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotential angerechnet.

E b 1.5 – Externe Ausgleichsfläche

Der externe Ausgleich erfolgt auf den von der Gemeinde angekauften Flst. Nr. 85 + 91 in der Flur 12. Hier sind unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten dichte Feldgehölze mit einer Mindestpflanzdichte von 1 St. Gehölz pro 1,5 m² und einem max. Anteil an mittel- und großkronigen Bäumen von 3 % zu entwickeln. Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt 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 Ausgleichsbedarf wird in Abstimmung mit dem Selzverband nachgewiesen.

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

Der Bedarf an externen Ausgleichsflächen ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen EINGRIFFE / AUSGLEICHSMASSNAHMEN wie folgt:

Flächenversiegelung (neu)	(b 1)	18.010 m²
./. Teilversiegelung	(V b 1.2)	1.185 m²
./. Extensivierung	(A b 1.4)	2.205 m²
BEDARF EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN	**(E b 1.5)**	**14.620 m²**

V b 2 - Oberbodensicherung nach DIN 18.915

Vor Beginn der Baumaßnahmen wird der Oberboden nach DIN 18.915 gesichert, zwischengelagert und zur Herstellung von Vegetationsflächen verwendet.

1.9.3 Schutzgut Wasser (w)

Bestandsbeschreibung und –bewertung

OBERFLÄCHENGEWÄSSER sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings befindet sich im Südosten ein kurzer, zeitweise wasserführender Grabenabschnitt, der ursprünglich Vorflut zum Dexheimer Graben hatte. Die Verbindung zum Dexheimer Graben wird im Zuge der Erschließung wieder hergestellt.

HYDROGEOLOGIE UND GRUNDWASSER

Dexheim liegt in der Grundwasserlandschaft Tertiäre Kalksteine. Durch die nur in Klüften wasserleitenden Mergel- und Tonschichten ist die Grundwasserführung als gering bis sehr gering einzustufen. Aufgrund der sehr geringen Niederschlagsmenge ist die Region großräumig als Grundwassermangelgebiet einzustufen.

Ziele

Die bereits unter dem Schutzgut Boden aufgeführten Ziele gelten auch für das Schutzgut Wasser. Weitere Ziele sind:

- Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser.
- Versickerung/Verdunstung des Überschuss- und Straßenwassers.

Zu erwartende Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser decken sich mit denen für das Schutzgut Boden, sie sind dort bereits aufgeführt.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und den Ausgleich der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser decken sich mit denen für das Schutzgut Boden, sie sind dort bereits aufgeführt.

Schutzgut Klima + Luft (k)

Bestandsbeschreibung und -bewertung

REGIONALKLIMATISCH ist Dexheim dem Mainzer Becken mit seinen milden Wintern und trockenen Sommern zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,5 - 10° C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei 500 - 550 mm. Ein Niederschlagsmaximum wird durch gewitterliche, die Erosion fördernde Starkregenfälle im Hochsommer erreicht.

LOKALKLIMATISCH stellt das Plangebiet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Allerdings ist aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nicht von wahrnehmbaren Auswirkungen auf das Kleinklima der Ortslage auszugehen.

BIOKLIMATISCH gilt das Klima in Rheinhessen als stark belastend, insbesondere aufgrund seiner hohen sommerlichen Wärme- und Schwülebelastung bei gleichzeitig seltenen Kältereizen.

Ziele

- Reduzierung der Wärmewerte sowie Förderung der Luftqualität und Luftreinhaltung durch Beschränkung der Flächenversiegelung, Durchgrünung des Plangebietes sowie Zulassen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung und Dachbegrünungen.

Zu erwartende Auswirkungen

k 1 - Veränderung des Kleinklimas

Bebauung und Flächenversiegelung bewirken eine Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung bei gleichzeitiger Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen.

Dies führt tendenziell zu einer geringfügigen Erwärmung des Lokalklimas und Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer Verschlechterung des Lokalklimas, die sich jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht merklich auf die bestehenden Siedlungsflächen auswirkt.

k 2 - Verschlechterung der Luftqualität

Die bauliche Nutzung bewirkt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität durch zusätzliche Emissionen (Hausbrand, Verkehr) bei gleichzeitigem Verlust von zumindest zeitweise der Luftverbesserung dienenden Vegetationsflächen. Langfristig kann dies zu gesundheitlichen Schäden bei Menschen und reduzierter Vitalität der Pflanzen führen.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A k 1 - Durchgrünung

Die unter A ö 1.1 + A ö 1.2 aufgeführten Einzelmaßnahmen bewirken eine starke Durchgrünung des Plangebietes, damit eine Verbesserung der Strahlungsbilanz und des Temperaturausgleichs. Die Gehölze tragen zudem durch Luftfilterung und Sauerstoffproduktion zur Luftverbesserung bei.

V k 2 - Förderung regenerativer Energiegewinnung

Die Zulassung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie und zur Energieeinsparung wie Solarkollektoren oder großflächige Fassadenverglasungen vor unbeheizten Räumen, leistet einen Beitrag zur Reduzierung der Luftverschlechterung.

1.9.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsbeschreibung und –bewertung

HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (HPNV)

Unter der HPNV wird die Pflanzengesellschaft verstanden, die sich heute nach Verzicht aller menschlichen Eingriffe natürlicherweise als Endgesellschaft einstellen würde. Die HPNV im Großraum des Plangebietes ist als mäßig trockener und wärmeliebender Perlgras- und Waldmeister-Buchenwald (Melico und Asperulo-Fagetum) auf basenreichen Silikatstandorten (Bcrw) definiert. Die sich ableitenden, standortgerechten, heimischen Gehölze sind der Artenliste zu entnehmen.

FLORA / BIOTOPTYPEN

Das am Ortsrand liegende Plangebiet wird aktuell überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt, ein Teilbereich auch als Grünland. An der Elisabeth-Kopp-Straße ist ein Hausgarten in die Ackerfläche hinein vergrößert worden. Die Wirtschaftswege sind mi Gras bewachsen oder mit Schotter teilversiegelt.

Im Ortsrandbereich wechseln sich verschiedene ortsrandtypische Nutzungsarten wie Hausgärten, Nutzgärten, Ackerbrache und Grünland kleinräumig ab. Die Gehölzbestände reichen von Beeren- und Ziersträuchern bis zu kleinen Gehölzinseln aus heimischen Sträuchern und Zierarten wie Liguster, Holunder, Flieder, Feuerdorn, Eibe, Lärche, Serbische Fichte u. a. bis zu teils großen Walnussbäumen. Entlang des Grabens im Südosten hat sich ausdauernde Ruderalflur entwickelt.

FAUNA / ZOOTOPTYPEN

Auf den ÄCKERN lässt die Intensivnutzung praktisch keine Ackerbegleitpflanzen zu. Die Fauna der Bodenoberfläche beschränkt sich vorwiegend auf Bodentiere wie Laufkäferarten, die der Bewirtschaftung durch aktiven Ortswechsel entgehen oder eine hohe Vermehrungsrate aufweisen und so an die Lebensbedingungen der wiederkehrend gestörten Standorte angepasst sind.

Auf dem intensiv genutzten GRÜNLAND bilden hauptsächlich Gräser einen dichten, geschlossenen Bestand. Mahd bzw. Beweidung verhindern die Ausbildung eines Blütenhorizontes, wodurch das Grünland als Nahrungsgebiet für die Fauna weitgehend ausfällt. Dies gilt auch für die Funktion als Lebensraum für einst typische wiesenbewohnende Insekten und Schmetterlinge. Einen gewissen Ersatz für fehlende Ackerrandstreifen und Raine bilden die GRASWEGE, die einzelne Refugien in der ausgeräumten Landschaft miteinander verbinden.

Die kleinteilige Durchmischung der Ortsrandlage mit GÄRTEN, GRÜNLAND, BRACHEN und RUDERALFLUREN bewirkt ein Habitatmosaik, das gegenüber den großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen eine hohe Anzahl von teils mit Kleinstrukturen versehenen Grenzlinien aufweist und einer weniger intensiven Nutzung als die agrarische Umgebung unterliegt.

Das Ortsrandgebiet stellt mit seinen vielfältigen Strukturen ein wichtiges Rückzugs- und Nahrungsgebiet vor allem für die Avifauna, aber auch für Kleinsäuger und Wirbellose dar.

Die Fauna der Einzelbäume korreliert mit der Baumart und dem Habitatangebot (Totholz, Baumhöhlen usw.). Die verschiedenen Stockwerke des Baumes bilden eine Vielzahl unterschiedlicher Habitate. Neben dem Stamm mit seinen Ritzen und Spalten ist vor allem der Kronenraum Lebensraum zahlreicher Tiere. Beispielhaft genannt seien Vögel, denen Bäume als Nist- und Nahrungsstätte, aber auch als Ansitz- und Singwarte dienen. Eine analoge Bedeutung weisen Bäume für Insekten auf, die wiederum Nahrung für insektenfressende Vögel sind.

Ziele

- Erhalt der Walnussbäume
- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.
- Aufwertung von Lebensräumen für Flora und Fauna als Ersatz für deren Verlust durch die Versiegelung.

Zu erwartende Auswirkungen

ö 1 - Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora mit geringer bis mittlerer Wertigkeit

Durch das geplante Baugebiet entfällt gering bis mittel bedeutsamer Lebensraum in unbebauter Landschaft für Pflanzen und Tiere, vor allem in Form von Ackerflächen und Graswegen, untergeordnet in Form von Haus- und Nutzgärten, bzw. ausgewiesenen Kleingärten sowie Ruderalflur und Obstbaumhalbstämmen bzw. Baumneupflanzungen.

ö 2 - Gefährdung/Verlust von Grünland

Gemäß § 53 (1) LNatSchG i.V. mit § 9 (4) LNatSchG und Landesverordnung zur Bestimmung von grünlandarmen Gebieten vom 31.07.1987 gilt insbesondere das Umbrechen von sonstigem Dauergrünland in grünlandarmen Gebieten, zu denen der Landkreis Mainz-Bingen zählt, als Eingriff in die Natur und Landschaft.

Der Ausgleich erfolgt als Zuschlag mit dem Wertfaktor 0,25 zur Kompensation des Eingriffes in das Boden- und Wasserpotential.

ö 3 - Gefährdung/Verlust von Lebensraum für Fauna + Flora mit hoher Wertigkeit

Erhaltenswerter Baumbestand sowie ein heimisches Feldgehölz und damit Lebensraum mit hoher bzw. mittlerer Wertigkeit entfällt durch die Anlage von Retentionsraum.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A ö 1.1 - Neuanlage von Gärten

Die Begrünung der nicht überbauten/befestigten Grundstücksflächen als Hausgärten gleicht den Verlust von gering bedeutsamem Lebensraum in unbebauter Landschaft teilweise aus. Die in den Gärten stärkeren anthropogenen Störungen werden durch eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Gärten durch die in Punkt A ö 1.2 formulierten Mindeststandards kompensiert.

A ö 1.2 - Ökologische Mindeststandards der Gärten

- Die Verwendung heimischer, standortgerechter Vegetation oder deren fruchtender Zuchtformen, führt zu einer höheren ökologischen Wertigkeit der Hausgärten:
- Naturnahe Nutzung und Pflege der begrünten Flächen unter Vermeidung des Einsatzes von chemischen Mitteln.
- Bepflanzung der Gärten mit einem möglichst hohen Anteil an heimischen, standortgerechten Arten sowie einem geringen Anteil an Nadelgehölzen.
- Pflanzung von mindestens einem mittelkronigen oder zwei kleinkronigen Laubbäumen/angefangene 350 m² Grundstücksfläche.
- Pflanzung von mindestens einem kleinkronigen Laubbaum je angefangene 20 m straßenseitige Grundstücksgrenze mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze.
- Zulassen von Dachbegrünungen.
- Herstellung von Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen.

Im Straßenraum werden mindestens mittelkronige Bäume als heimische, standortgerechte Arten oder deren fruchtende Zuchtformen verwendet sowie die Baumscheiben gegen schädigende Einflüsse und gegen Überfahren gesichert.

A ö 1.3 - Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Für die weitere Kompensation des Eingriffes ö 1 werden mit den nachfolgenden Maßnahmen auf den unter A b 1.4. aufgeführten Flächen Lebensräume für Flora und Fauna mit höherer Wertigkeit geschaffen und die Biotopvernetzung gefördert:

- Anlage von Hecken als Geruchschutzpflanzung auf Privaten und Öffentlichen Grünflächen.
- Naturnahe Ausgestaltung der Retentionsfläche.
- Verbesserung der Biotopvernetzung.

E ö 1.4 – Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Der externe Ausgleich erfolgt auf der bereits durch die Gemeinde angekauften Parzellen 85 + 91 in Flur 12. Der restlich zu erbringende Ausgleich wird in Kooperation mit dem Selzverband nachgewiesen.

V ö 2.1 –Erhalt von Grünland

Das Grünland auf dem Flurstück 27/2 wird als Private Grünfläche festgesetzt. Damit bleibt der aktuelle Zustand erhalten.

E ö 2.2 – Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Wie unter E b 1.5 beschrieben, erfolgt der externe Ausgleich auf den bereits durch die Gemeinde angekauften Flst. Nr.85 + 91 in Flur 12. Der restlich zu erbringende Ausgleich wird in Kooperation mit dem Selzverband nachgewiesen.

V ö 3.1 - Dauerhafter Erhalt von Vegetationsstrukturen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Pflanzflächen werden in ihrem Bestand erhalten und gepflegt.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18.920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege durchzuführen.

Die Baumscheiben sind von lagernden Materialien und Maschinen freizuhalten, Verunreinigungen durch Betriebsstoffe sind zu vermeiden. Im Bedarfsfall sind Kronen-, Stammpflege oder Wurzelbehandlung durchzuführen.

E ö 3.2 – Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Wie unter E b 1.5 beschrieben, erfolgt der externe Ausgleich auf den bereits durch die Gemeinde angekauften Flst. Nr. 85 + 91 in Flur 12 durch Anlage von Feldgehölzen, die geeignet sind einen Biotopverbund mit den südlich gelegenen Rechen herzustellen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird in Abstimmung mit dem Selzverband nachgewiesen.

1.9.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e)

Bestandsbeschreibung und -bewertung

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild des Plangebietes und seiner unbebauten Umgebung wird einerseits durch die ausgeräumte landwirtschaftliche Flur geprägt, andererseits durch den noch dorftypisch ausgebildeten Ortsrandbereich mit einer Durchmischung kleinteiliger Nutzungen, Gehölzbeständen und Bäumen. Auch nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes setzen sich die typischen, den Ortsrand prägenden Vegetations- und Nutzungsstrukturen fort. Dieser Ortsrand ist im Flächennutzungsplan der VG Nierstein-Oppenheim als denkmalwürdig dargestellt. Innerhalb dieser Ortsrandstrukturen wirkt die katholische Kirche MARIA HIMMELFAHRT ortsbildprägend.

ERHOLUNGSWERT

Die Wirtschaftswege an der Schnittstelle des abwechslungsreichen Ortsrandes zur ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur eignen sich besonders für siedlungsnahe Spaziergänge. Hierzu trägt auch die Vernetzung der Wirtschaftswege mit dem Ortskern durch schmale Fußwege bei. So ist der Naherholungswert im Geltungsbereich in der Summe als mittel zu bewerten.

Ziele

- Einfügung des Baugebietes in die Landschaft durch ortstypische Bauweise und landschaftstypische Eingrünung.
- Erhöhung des Erholungswertes durch die Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen mit platzartigen Aufweitungen als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielbereiche.

Zu erwartende Auswirkungen

e 1 - Überbauung von "freier" Landschaft

Die Überbauung "freier" Landschaft bewirkt eine nachhaltige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, das nach § 10 (1) LNatSchG landschaftsgerecht neu zu gestalten ist. Ein Mangel an ortsbildprägenden Merkmalen kann eine geringere Identität der Bewohner mit ihrem Wohnort bewirken.

e 2 - Verlust von Erholungsraum + Erhöhung der Einwohnerzahl

Bisher nutzbarer Erholungsraum in der "freien" Landschaft geht verloren. Gleichzeitig wächst mit der Bebauung die Bevölkerungszahl, auch von Kindern, so dass zusätzlicher Bedarf an für die Erholung nutzbarer Fläche entsteht.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A e 1.1 - Lage + Bauweise der Baukörper

Die Festsetzung einer aufgelockerten Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern, von ortstypischen Sattel- und Pultdächern, maximalen Gebäudehöhen sowie Vorgaben zur Fassadengestaltung bewirken ein an die örtliche Situation angepasstes Siedlungsbild.

A e 1.2 - Landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes

Die unter A ö 1.1 + A ö 1.2 beschriebenen Einzelmaßnahmen bewirken ein Maximum an landschaftstypischer Durchgrünung des Plangebietes.

A e 1.3.1 - Aufbau einer dauerhaften Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung wird in Form einer dichten Gehölzhecke hergestellt, aus gründen des Schutzes vor temporären Geruchsbelästigungen jedoch überwiegend aus nicht heimischen Gehölzarten.

A e 1.3.2 - Aufbau einer temporären Ortsrandeingrünung

In nördlicher Richtung wird das Baugebiet durch eine temporäre Ortsrandeingrünung in Form einer dichten Gehölzhecke eingegrünt, die langfristig im Falle einer Siedlungserweiterung nach Norden versetzt wird.

1.9.6 Schutzgut Mensch + Gesundheit (m) (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen zu berücksichtigen. Sofern sie planungsrelevant sind und sich nicht mit den übrigen, bereits behandelten Schutzgütern überschneiden, werden sie nun hier betrachtet.

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Zur Beurteilung der von den angrenzenden Gewerbebetrieben, den landwirtschaftlichen Hofstellen, der Viehhaltung und den Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Emissionen wurden sowohl Lärm- als auch Geruchsgutachten eingeholt.

LÄRMIMMISSIONEN

Entlang der **K 39** werden die Grenzwerte der DIN 18.005 nur nachts an der ersten Bauzeile geringfügig überschritten

Östlich der Schreinerei Berges, Höhgewann 5, ist im geplanten Baugebiet mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen.

Gegenstand des Lärmgutachtens waren auch die landwirtschaftlichen Betriebe, die sich in der Nachbarschaft des Baugebietes befinden. Aus der Untersuchung ergaben sich keine Hinweise auf Konfliktsituationen.

Auch die Geräusche bei Veranstaltungen in der kath. Kirche sowie im Haus der Begegnung und den zugehörigen Freiflächen wurden im Hinblick auf ihre Auswirkungen geprüft. Nach Auskunft des Schallgutachters ist nach der überschlägigen Berechnung nicht davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der „Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ (Freizeitlärm-Richtlinie) überschritten werden.

GERUCHSIMMISSIONEN

In östlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich liegt eine Schweinemastanlage. Eine Geruchsausbreitungsberechnung kam zu dem Ergebnis, dass im geplanten Baugebiet eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 7 % der Jahresstunden zu erwarten ist. Hiermit wird der Immissionswert der GIRL eingehalten, im Nordosten jedoch nur knapp.

Ziele

- Erfüllung der Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß BauGB
- Schutz vor Lärm durch Beachtung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht bzw. für MI -Gebiete 60/50 dB(A)Tag/Nacht.
- Einhaltung der in der die technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) ergänzende Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) aufgeführten Immissionswerte.

Zu erwartende Auswirkungen

m 1.1 – Lärmbeeinträchtigung nachts durch K 39

Entlang der K 39 werden die Grenzwerte der DIN 18.005 nachts an der ersten Bauzeile geringfügig überschritten

m 1.2 – Lärmbeeinträchtigung durch Schreinerei

Östlich der Schreinerei Berges, Höhgewann 5, ist im geplanten Baugebiet mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen.

m 2 – Geruchsbelästigung durch Tierhaltung

Gemäß Geruchsgutachten werden zwar die Immissionswerte der GIRL eingehalten, doch können die Gerüche von Menschen trotzdem als unangenehm und damit als Belästigung empfunden werden.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

V m 1.1 – Passive Lärmschutzmaßnahmen

Vorgesehen sind gemäß Gutachten die Festsetzung von Schallschutzfenstern und Vorgaben zur Grundrissorientierung, damit schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur auf der dem Lärm abgewandten Seite des Hauses angeordnet werden.

V m 1.2 – Lärmschutzwand mit absorbierender Oberfläche

Entlang der Schreinerei südwestlich des Geltungsbereiches ist aufgrund der höheren Lärmimmissionen und der Lage der Schallquelle eine aufwendigere Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Es ist eine 4,00 m hohe absorbierende Lärmschutzwand auf einer Grünfläche neben der Schreinerei vorgesehen, um eine optimale Abschirmung zu erzielen. Die absorbierende Oberfläche der Lärmschutzwand verhindert die Reflexion des Schalls und damit eine Verstärkung der Belastung für die bestehende Bebauung an der Straße IN DER HÖHGEWANN.

V m 2 – Dichter Gehölzstreifen mit einer Breite von 10 m

Gemäß Empfehlung des Geruchsgutachtens wird entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 10 m breiter dichter Gehölzstreifen angelegt, der zu einer Abschwächung der temporär auftretenden Geruchsbelästigung durch die Tierhaltung führen soll.

1.9.7 Schutzgut Kultur & sonstige Sachgüter (s) § 1 (6) Nr. 7d BauGB

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die katholische Kirche MARIA HIMMELFAHRT, unmittelbar am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs, wurde im Jahr 1983 unter Denkmalschutz gestellt. Das Gebäude im neugotischen Baustil steht zur Zeit in isolierter Lage in der rückwärtigen Bebauung der Dalheimer Straße inmitten großzügiger Gärten und dominiert damit den bestehenden nordwestlichen Ortsrand.

Weitere Kultur- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sonstige Sachgüter wie z.B. Güter von gesellschaftlicher Bedeutung oder Bodenschätze kommen ebenfalls nicht vor.

Ziele

- Erhalt der dominanten Wirkung der denkmalgeschützten Kirche Maria Himmelfahrt im städtebaulichen Konzept
- Erhalt von eventuellen archäologischen Funden in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalschutzbehörden

Zu erwartende Auswirkungen

s 1 – Beeinträchtigung der Wirkung der denkmalgeschützten Kirche Maria Himmelfahrt

Beeinträchtigung der dominanten Wirkung der denkmalgeschützten Kirche Maria Himmelfahrt in ihrer derzeit exponierten Stellung am Ortsrand durch die heranrückende Bebauung.

s 2 – Grundsätzliche Möglichkeit von archäologischen Funden

Hinweise auf archäologische Funde sind nicht bekannt. Trotzdem besteht grundsätzlich die Möglichkeit zu solchen Funden.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

V s 1.1 – Eingeschossige Bauweise im gesamten Geltungsbereich

Um der besonderen gestalterischen Wirkung der Kirche MARIA HIMMELFAHRT und der Gestaltung des Ortsrandes Rechnung zu tragen, ist im gesamten Geltungsbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m vorgesehen. Zusätzlich werden die mit dem Denkmalschutz abgestimmten Blickachsen frei gehalten.

V s 1.2 – Ausweisung eines Platzes nördlich der Kirche

Nördlich der katholischen Kirche ist eine Aufweitung des Straßenraumes zu einem Platz vorgesehen, um die Funktion und städtebauliche Wirkung der Kirche zu unterstreichen.

V s 2.1 – Meldung von eventuellen archäologischen Funden

Sollten während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

V s 2.2 – Maßnahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde

Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

1.9.8 Wechselwirkungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Zwischen den einzelnen betrachteten Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspektes von entsprechender Bedeutung sind. Die vorangehend gewählte schutzgutbezogene Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

1.9.9 Gegenüberstellung Eingriffe - Kompensationsmaßnahmen

In den nachfolgenden Tabellen sind nicht die tatsächlichen Flächen, sondern die für die Kompensation anrechenbaren Flächenmaße angegeben. Weiter ist aus den Tabellen ersichtlich, dass durch die geplanten Maßnahmen der funktionale Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig erreicht wird.

EINGRIFFE			Fläche	AUSGLEICHSMASSNAHMEN			Fläche
FRISTSETZUNG (f)							
f 1	**Bestimmung einer Frist zur Kompensation**		**-----**	**A f 1.1**	**Ein-Jahresfrist für Anpflanzungen**		**-----**
				A f 1.2	**Mindestqualitäten der Anpflanzungen**		**-----**
SCHUTZGUT BODEN + WASSER (b)							
b 1	**Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen**		**18.010 m²**	**V b 1.1**	**Sparsames Erschließungssystem**		**-----**
				V b 1.2	**Wasserdurchlässige Beläge (Teilversiegelung)**		**1.185 m²**
	- Öffentliche Erschließung ./. Vollversiegelung vorhanden ./. Teilversiegelung vorhanden	595 m² x WF 0,5	5.835 m² - 405 m² - 300 m² = **5.130 m²**		- Wirtschaftsweg	530 m² x WF 0,5 = 215 m²	215 m²
	- WA 1-Gebiet (Bebauung)	11.355 m² x GRZ 0,3	3.410 m²				
	- WA 1-Gebiet (§ 19 BauNVO)	GRZ 3.410 m² x 50 %	1.705 m² = **5.115 m²**		- WA 1-Gebiet (Teilversiegelung)	1.705 m² x 50 % x WF 0,5	425 m²
	- WA 2-Gebiet (Bebauung)	3.155 m² x GRZ 0,4	1.260 m²				
	- WA 2-Gebiet (§ 19 BauNVO)	GRZ 1.260 m² x 50 %	630 m² = **1.890 m²**		- WA 2-Gebiet (Teilversiegelung)	630 m² x 50 % x WF 0,5	155 m²
	- MI-Gebiet (Bebauung)	7.770 m² x GRZ 0,5	3.885 m²				
	- MI-Gebiet (§ 19 BauNVO) - ./. Nebengebäude vorhanden	GRZ 3.885 m² x 50 %	1.945 m² = **5.820 m²** - 10 m²		- MI-Gebiet (Teilversiegelung)	1.945 m² x 40 % x WF 0,5	390 m²
	Fläche für Versorgungsanlagen:		**55 m²**				
				A b 1.3	**Sammlung/Verwendung/Versickerung v. Niederschlagswasser**		**------**
				A b 1.4	**Extensivierung (= A ö 1.3)**		**2.205 m²**
					- Geruchschutzpflanzung auf Privaten Grünflächen		690 m²
					- Geruchschutzpflanzung auf Öffentlichen Grünflächen		650 m²
					- naturnahe Retentionsfläche tw. 865 von 985 m², Rest V ö 2		865 m²

					E b 1.5	**Externe Ausgleichsfläche (= E ö 1.4)** (zusätzlich zu A b 1.4 = A ö 1.3 + E ö 2.2+ E ö 3.2)			**14.620 m²**
						Flur 12, Flst. 85 (2.826 m²) + 91 (894 m²) Herstellung von Feldgehölzen		3.720 m²	
						Selzverband		10.900 m²	
b 2	**Beeinträchtigung von Bodenfunktionen**			**14.385 m²**	**V b 2**	**Oberbodensicherung nach DIN 18 915**			**14.385 m²**
	- Hausgärten WA 1-Gebiete	11.355 m² x 55 %	6.420 m²			- Hausgärten WA 1-Gebiete	11.355 m² x 55 %	6.420 m²	
	- Hausgärten WA 2-Gebiete	3.155 m² x 40 %	1.265 m²			- Hausgärten WA 2-Gebiete	3.155 m² x 40 %	1.265 m²	
	- Hausgärten MI-Gebiet	7.770 m² x 25 %	1.940 m²			- Hausgärten MI-Gebiet	7.770 m² x 25 %	1.940 m²	
	- Private Grünflächen		2.830 m²			- Private Grünflächen		2.830 m²	
	- Öffentliche Grünflächen		930 m²			- Öffentliche Grünflächen		930 m²	
	- Retentionsflächen		965 m²			- Retentionsflächen		965 m²	
	- Verkehrsgrün		35 m²			- Verkehrsgrün		35 m²	

SUMME EINGRIFF SCHUTZGUT BODEN + WASSER	**32.395 m²**	**SUMME AUSGLEICH SCHUTZGUT BODEN + WASSER**	**32.395 m²**

SCHUTZGUT KLIMA + LUFT (k)

k 1	**Veränderung des Kleinklimas**	**-----**	**A k 1**	**Durchgrünung**	**-----**
				- Maßnahmen von A ö 1.1 + A ö 1.2	-----
k 2	**Verschlechterung der Luftqualität**	**------**	**A k 2**	**Förderung regenerativer Energiegewinnung**	**-----**

SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE (ö)

ö 1	**Verlust von Lebensraum mit geringer bis mittlerer Wertigkeit**			**29.925 m²**	**A ö 1.1**	**Neuanlage von Gärten + Grünflächen**			**14.385 m²**
	- Acker		23.310 m²			- Hausgärten WA 1-Gebiete	11.355 m² x 55 %	6.420 m²	
	- Ackerbrache		1.270 m²			- Hausgärten WA 2-Gebiete	3.155 m² x 40 %	1.265 m²	
	- Nutzgärten		2.785 m²			- Hausgärten MI-Gebiet	7.770 m² x 25 %	1.940 m²	
	- Hausgärten		2.005 m²			- Private Grünflächen		2.830 m²	
	- Graswege		500 m²			- Öffentliche Grünflächen		930 m²	
	- Ruderalflur		75 m²			- Retentionsflächen		965 m²	
						- Verkehrsgrün		35 m²	
					A ö 1.2	**Ökologische Mindeststandards der begrünten Flächen**			**------**
						- Naturnahe Nutzung + Pflege - hoher Anteil an heimischen Arten - Zulassen von Dachbegrünungen - Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen			
						PFLANZGEBOTE BÄUME: - 1 Baum pro 350 m² Grundstücksfläche - 1 Baum pro 20 m Grundstücksgrenze Straße - Straßenbäume	22.280 m² : 350 m² ca. 900 m : 20 m		**63 St** **45 St** **6 St**
					A ö 1.3	**Anlage hochwertiger Biotopstrukturen (= A b 1.4)**			**2.205 m²**
						- Geruchschutzpflanzung auf Privaten Grünflächen		690 m²	
						- Geruchschutzpflanzung auf Öffentlichen Grünflächen		650 m²	
						- naturnahe Retentionsfläche tw. 865 von 985 m², Rest V ö 2		865 m²	
					E ö 1.4	**Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen (= E b 1.5)**			**14.620 m²**
						s. E b 1.5 (zusätzlich zu A b 1.4 = A ö 1.3 + E b 1.5 + E ö 3.2)		15.960 m²	
ö 2	**Gefährdung/Verlust von Grünland**			**720 m²**	**V ö 2.1**	**Erhalt von Grünland**			**155 m²**
	- Umwandlung in Private Grünfläche	525 m² x WF 0,25	130 m²			Flst. 27/2: Festsetzung als Priv. Grünfläche	525 m² x WF 0,25	130 m²	

	- Umwandlung in Retentionsfläche	100 m² x WF 0,25	25 m²			Festsetzung als Retentionsfläche	100 m² x WF 0,25	25 m²	
					E ö 2.2	**Externe Anlage von Grünland**			**565 m²**
	- Umwandlung in WA 1	955 m² x WF 0,25	240 m²			Selzverband (zusätzlich zu A b 1.4 = A ö 1.3 + E b 1.5 + E ö 3.2)			
	- Umwandlung in MI	855 m² x WF 0,25	215 m²						
	- Umwandlung in Verkehrsfläche	290 m² x WF 0,25	75 m²						
	- Umwandlung in Private Grünfläche	140 m² x WF 0,25	35 m²						
ö 3	**Gefährdung/Verlust von Lebensraum mit hoher Wertigkeit**			**1.205 m²**	**V ö 3.1**	**Dauerhafter Erhalt der Vegetationsstrukturen**			**255 m²**
	- Walnuss-Obstbäume - Feldgehölze/Baumgruppen	Summe der Traufflächen	840 m² 365 m²			- Walnussbaum Kirche - Feldgehölz Flst. 27/2 (Priv. Grünfl.)	Summe der Traufflächen	115 m² 140 m²	
					E ö 3.2	**Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen**			**950 m²**
						Selzverband (zusätzlich zu A b 1.4 = A ö 1.3 + E b 1.5 + E ö 2.2)			

SUMME EINGRIFF SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE	**31.850 m²**	**SUMME AUSGLEICH SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE**	**33.135 m²**

SCHUTZGUT LANDSCHAFT + ERHOLUNG (e)

e 1	**Überbauung "freier" Landschaft**	**-----**	**A e 1.1**	**Lage + Bauweise der Baukörper**	**------**
	Orts-/Landschaftsbild ist nach § 10 (1) LNatSchG neu zu gestalten:		**A e 1.2**	**Landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes**	
	- Siedlungsbild			- Maßnahmen von A ö 1.1, A ö 1.2	
	- Durchgrünung		**A e 1.3.1**	**Aufbau einer Ortsrandeingrünung**	**650 m²**
	- Eingrünung			- Hecken auf Grünflächen (= A b 1.4 = A ö 1.3)	
			A e 1.3.2	**Aufbau einer temporären Ortsrandeingrünung**	**1.575 m²**
				- Hecken auf Privaten Grünflächen (= A b 1.4 = A ö 1.3)	

e 2	**Verlust von Erholungsraum/Erhöhung der Einwohnerzahl**	**-----**	**A e 2.1**	**Verkehrsberuhigte Wohnstraßen**	**-----**
			A e 2.2	**Öffentlicher Grünstreifen**	**-----**
			A e 2.3	**Fußwegeverbindungen**	**-----**

SCHUTZGUT MENSCH + GESUNDHEIT (m)

m 1.1	**Lärmbeeinträchtigung nachts durch K 39**	**-----**	**V m 1.1**	**Passive Lärmschutzmaßnahmen**	**------**
m 1.2	**Lärmbeeinträchtigung durch Schreinerei**	**-----**	**V m 1.2**	**Lärmschutzwand mit absorbierender Oberfläche**	**------**
m 2	**Geruchsbelästigung durch Tierhaltung**	**-----**	**V m 2**	**Dichter Gehölzstreifen mit einer Breite von 10 m**	**------**

SCHUTZGUT KULTUR + SONSTIGE SACHGÜTER (s)

s 1	**Beeinträchtigung der Wirkung der denkmalgeschützten Kirche Maria Himmelfahrt**	**-----**	**V s 1.1**	**Eingeschossige Bauweise im gesamten Geltungsbereich**	**------**
			V s 1.2	**Ausweisung eines Platzes nördlich der Kirche**	**------**

s 2	**Grundsätzliche Möglichkeit von archäologischen Funden**	**-----**	**V s 2.1**	**Meldung von eventuellen archäologischen Funden**	**------**
	werden nicht erwartet, sind jedoch grundsätzlich vorstellbar		**V s 2.2**	**Maßnahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde**	**------**

1.9.10 Nutzungsbilanz Bestand - Planung

Aus dem Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Flächen im Geltungsbereich und der geplanten Entwicklung ergeben sich folgende Nutzungsänderungen:

FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ
BAUGRUNDSTÜCKE WA 1-GEBIETE GRZ : 0,3			**11.355 m²**		
Überbaubare Flächen	0 m²	0,0	3.410 m²	9,8	3.410 m²
Private Nebenanlagen/Erschließung	0 m²	0,0	1.705 m²	4,9	1.705 m²
Begrünung auf Baugrundstücken	0 m²	0,0	6.240 m²	17,9	6.240 m²
BAUGRUNDSTÜCKE WA 2-GEBIETE GRZ : 0,4			**3.155 m²**		
Überbaubare Flächen	0 m²	0,0	1.260 m²	3,6	1.260 m²
Private Nebenanlagen/Erschließung	0 m²	0,0	630 m²	1,8	630 m²
Begrünung auf Baugrundstücken	0 m²	0,0	1.265 m²	3,6	1.265 m²
BAUGRUNDSTÜCKE MI-GEBIETE GRZ : 0,5			**7.770 m²**		
Überbaubare Flächen	0 m²	0,0	3.885 m²	11,1	3.885 m²
Private Nebenanlagen/Erschließung	10 m²	0,0	1.945 m²	5,6	1.935 m²
Begrünung auf Baugrundstücken	0 m²	0,0	1.940 m²	5,6	1.940 m²
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN			**2.830 m²**		
Priv. Grünflächen-Ortsrandeingrünung	0 m²	0,0	885 m²	2,5	885 m²
Private Grünflächen-Schutzpflanzung	0 m²	0,0	690 m²	2,0	690 m²
Sonstige Private Grünflächen	0 m²	0,0	1.255 m²	3,6	1.255 m²
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN			**930 m²**		
Öff. Grünflächen-Schutzpflanzung	0 m²	0,0	650 m²	1,9	650 m²
Sonstige Öffentliche Grünflächen	0 m²	0,0	280 m²	0,8	280 m²
ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG			**5.870 m²**		
Straßenverkehrsflächen	405 m²	1,2	4.620 m²	13,2	4.215 m²
Fußwege, teilversiegelt	150 m²	0,4	0 m²	0,0	-150 m²
Fußwege, vollversiegelt	0 m²	0,0	360 m²	1,0	360 m²
Wirtschaftswege, teilversiegelt	445 m²	1,3	530 m²	1,5	85 m²
Wirtschaftswege, grasbewachsen	505 m²	1,4	0 m²	0,0	-505 m²
Bewirtschaftungsweg	0 m²	0,0	325 m²	0,9	325 m²
Verkehrsgrün	0 m²	0,0	35 m²	0,1	35 m²
FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF			**1.970 m²**		
Gebäude	415 m²	1,2	415 m²	1,2	0 m²
Vollversiegelung	180 m²	0,5	180 m²	0,5	0 m²
Teilversiegelung	130 m²	0,4	130 m²	0,4	0 m²
Hausgarten	1.050 m²	3,0	1.245 m²	3,6	195 m²
Nutzgarten	195 m²	0,6	0 m²	0,0	-195 m²

FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN			**55 m²**		
Elektrizität	0 m²	0,0	55 m²	0,2	55 m²
FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT			**965 m²**		
Retentionsflächen	0 m²	0,0	965 m²	2,8	965 m²
ENTFALLENDE NUTZUNGEN	**31.415 m²**		**0 m²**		
Acker, Intensivnutzung	23.310 m²	66,8	0 m²	0,0	-23.310 m²
Ackerbrache	1.275 m²	3,7	0 m²	0,0	-1.275 m²
Nutzgarten	2.570 m²	7,4	0 m²	0,0	-2.570 m²
Hausgarten	955 m²	2,7	0 m²	0,0	-955 m²
Grünland, Intensivnutzung	2.865 m²	8,2	0 m²	0,0	-2.865 m²
Gehölzstukturen	365 m²	1,0	0 m²	0,0	-365 m²
Ruderalflur	75 m²	0,2	0 m²	0,0	-75 m²
GESAMTFLÄCHE	**34.900 m²**	**100,0**	**34.900 m²**	**100,0**	**0 m²**

1.9.11 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsträgern stellt die Voraussetzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf der Grundlage der §§ 1 a (3), 9 (1a) + 135 a BauGB dar. Verteilungsmaßstab für die Zuordnung der Ausgleichsflächen nach § 1 a (3) BauGB i.V. mit § 135 b Nr. 3 BauGB ist die zu erwartende Flächenversiegelung (b 1) zuzüglich der zu erwartenden Eingriffe in mittel- bis höherwertige Biotopstrukturen.

Eingriffs-träger	**Flächenneu-versiegelung**	**Verlust von Grünland**	**Verlust von erhaltenswertem Lebensraum**	**Ausgleich auf Grundstücken**	**Ausgleich außerhalb der Grundstücke (b 1+ ö 2 + ö 3) - V b 1.2** (Ab1.4 + Eb1.5 + Eö2.2 + Eö3.2)	
	b 1	**ö 2 - V ö 2.1**	**ö 3 - V ö 3.1**	**V b 1.2**	**Bedarf**	**Anteil**
öffentliche Erschließung	5.130 m²	75 m²	0 m²	215 m²	4.990 m²	27,21%
WA 1-Gebiete	5.115 m²	240 m²	0 m²	425 m²	4.930 m²	26,88%
WA 2-Gebiete	1.890 m²	0 m²	0 m²	155 m²	1.735 m²	9,46%
MI-Gebiete	5.820 m²	215 m²	175 m²	390 m²	5.820 m²	31,73%
Gemeinbedarf: Kirche	0 m²	0 m²	75 m²	0 m²	75 m²	0,41%
Private Grünflächen	0 m²	35 m²	255 m²	0 m²	290 m²	1,58%
Versorgungsanlagen	55 m²	0 m²	0 m²	0 m²	55 m²	0,30%
Retentionsflächen	0 m²	0 m²	445 m²	0 m²	445 m²	2,43%
GESAMT	**18.010 m²**	**565 m²**	**950 m²**	**1.185 m²**	**18.340 m²**	**100,00%**

1.10 UMWELTBERICHT § 2 (4) + § 2 A BAUGB EINSCHLIEßLICH ANLAGE

Entsprechend § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage zum BauGB anzuwenden.

Die Gemeinde legt zwar fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist, hierzu wird jedoch nach § 4 (1) BauGB eine frühzeitige Behördenbeteiligung, das Scoping, durchgeführt, in dessen Rahmen die Behörden über die Planung unterrichtet sowie zur Äußerung über den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Das Ergebnis des Scoping bildet die Grundlage für die Durchführung der Umweltprüfung und die Ausarbeitung des Umweltberichts, der dann gemäß § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Er stellt nach § 2 a BauGB einen selbständigen, gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
1.	**EINLEITUNG**
1.a)	**Kurzdarstellung + Ziele** Mit dem Baugebiet DEXHEIM-WEST sollen die für die Eigenentwicklung der Gemeinde DEXHEIM erforderlichen Wohn- und Mischbauflächen bereitgestellt und gleichzeitig das bestehende Baugebiet HÖHGEWANN besser in die Ortslage integriert werden. Erreicht wird dies durch das Schließen der städtebaulichen Lücke zwischen dem Ortskern im Osten und dem bestehenden Baugebiet HÖHGEWANN im Westen.
	Beschreibung der Festsetzungen Festgesetzt wird die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen sowie die landespflegerischen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Sowohl im WA als auch im MI ist überwiegend nur eine eingeschossige Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen, wobei die Nutzung des Dachraumes als 2. Vollgeschoss möglich ist. Damit soll eine dem Ortsbild angepasste, dichte und doch differenziert strukturierte Bebauung entstehen, die insbesondere auch die städtebauliche Bedeutung der denkmalgeschützten Kirche MARIA HIMMELFAHRT berücksichtigt. Die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper, der Dachausbildung und Fassadengestaltung, orientieren sich an der Charakteristik der bebauten Ortslage. Ferner sind für Grundstücke im WA die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude ebenso vorgeschrieben, wie die Minimal-/Maximalgrößen der Baugrundstücke, um städtebauliche Fehlentwicklungen am Ortsrand von Dexheim zu vermeiden.
	Bedarf an Grund + Boden Der Bebauungsplan DEXHEIM-WEST umfasst eine Gesamtfläche von 34.900 m². Die zulässige Neuversiegelung/Überbauung beträgt 18.010 m².
1.b)	**Umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen** Diesen Bebauungsplan betreffende relevante Ziele des Umweltschutzes sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Luft, Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), in der Eingriffsregelung zum Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (§ 10 LNatSchG), im Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) und Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz aufgeführt
	Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.03.2006 eine „Geruchsimmissionsprognose für ein Bebauungsplangebiet im Einwirkungsbereich einer Schweinemastanlage in der OG Dexheim“ von der iMA Consult GmbH, Wiesbaden sowie am 20.03.2006 ein Gutachten zur „Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs und der Betriebe in der Planungsfläche“ von Dipl. Ing. Richard Möbus, Wiesbaden, erstellt, zwischenzeitlich ergänzt und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
	Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind - Fortsetzung Die GERUCHSIMMISSIONSPROGNOSE kommt zu dem Ergebnis, dass eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 7 % der Jahresstunden erreicht wird. Da im Untersuchungsgebiet keine weiteren Geruchsquellen vorhanden sind, wird der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten, im Nordosten jedoch nur knapp. Deshalb sollte dort auf eine Wohnnutzung verzichtet werden. Außerdem empfiehlt das Geruchsgutachten zur Verringerung von Geruchsimmissionen im Osten einen 10 m breiten Pflanzstreifen aus dichtem Gehölz entlang dem östlichen Rand des Baugebietes. Die erforderliche Grünfläche ist im Bebauungsplan ausgewiesen In dem SCHALLGUTACHTEN wird der Nachweis erbracht, dass durch alle potenziell lärmverursachenden Betriebe (Schreinerei Berges, In der Höhgewann 5; Schweinemast Horn, Zöllerstr. 20; Weinbau Berges, Wörrstädter Str. 14, Albert Sander, Wörrstadter Str. 2 + Bertold Ark, Dalheimer Str. 21) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten werden, wenn ein Schallschutz östlich des Schreinereibetriebes Berger erfolgt. Vorgesehen ist hier eine 4 m hohe absorbierende Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze gegenüber dem Mischgebiet bis zur Elisabeth-Kopp-Straße. Weiter überschreiten die Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs am westlichen Rand des Geltungsbereiches im unmittelbaren Nahbereich zur K 39 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb der Nachtzeit. Um die Innengeräuschpegel durch den Straßenverkehr an den der Straße zugewandten Fassaden ausreichend zu mindern, genügen gemäß Schallgutachten bereits die aus Gründen des Wärmeschutzes erforderlichen Isolierglasfenster. Weiterhin sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern bei den straßennächsten Wohngebäuden an den von der Kreisstraße abgewandten Fassaden anzuordnen. Gegenstand des Lärmgutachtens waren auch die landwirtschaftlichen Betriebe, die sich in der Nachbarschaft des Baugebietes befinden. Aus der Untersuchung ergaben sich keine Hinweise auf Konfliktsituationen. Auch die Geräusche bei Veranstaltungen in der kath. Kirche, im Haus der Begegnung und auf den zugehörigen Freiflächen wurden im Hinblick auf ihre Auswirkungen geprüft. Nach Auskunft des Schallgutachters ist nach der überschlägigen Berechnung nicht davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der „Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ (Freizeitlärm-Richtlinie) überschritten werden. Die NATURSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE werden durch Aufstellung des Landschaftsplanes mit integrierter Eingriffsregelung berücksichtigt. Der nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringende Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt auf externen Ausgleichsflächen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Dexheim oder in Kooperation mit dem Selzverband. Die WASSERRECHTLICHEN BELANGE in Bezug auf die Behandlung von Oberflächen- und Schmutzwasser werden im Zuge der Erschließungsplanung durch die Aufstellung eines mit der SGC Süd abgestimmten Entwässerungskonzeptes beachtet.
2.	**BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**
2. a)	**Bestandsaufnahme** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Zeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Zwei Grünlandparzellen sowie ein struktur- und artenarmer Hausgarten ergänzen die Nutzungsstruktur.
	Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB) **a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:** Erheblich beeinflusst wird das Boden-, Wasser- und Biotoppotenzial durch die zulässige Überbauung/Versiegelung, die Inanspruchnahme von Grünland im grünlandarmen Gebiet und die Entfernung höherwertiger Biotopstrukturen. Eine detaillierte Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen ist den Punkten „Zu erwartende Auswirkungen“ in den Ausführungen zu den verschiedenen Schutzgütern des Kapitels UMWELT dieser Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen. Schutzgebiete oder –objekte gemäß Landesnaturschutzgesetz sind ebenso wenig betroffen, wie Biotope der landesweiten Biotopkartierung.
	b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung: FFH- Gebiete sind nicht betroffen. **Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:** Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen.

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
	c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: Für das Plangebiet sind keine Immissionsgrenzwerte nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt. Unter Beachtung der Ergebnisse der unter Punkt 1 b aufgeführten Gutachten sind entsprechende Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs überschreiten nur am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes an den nächsten Fassaden zur K 39 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 innerhalb der Nachtzeit um 9 dB(A) für WA-Gebiet und um 4 dB(A) für MI-Gebiet. **d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:** Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Mit dem kleinen, vor dem Chor liegenden Platz, Festlegung der Gebäudehöhen und Freihaltung der Sichtschneisen, wird auf die unter Denkmalschutz stehende Kirche Rücksicht genommen. Bei nicht zu erwartenden archäologischen Funden wird die Denkmalschutzbehörde benachrichtigt. **e) Vermeidung von Emissionen:** siehe Punkt f) **Sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:** Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt. Schmutzwasser wird der Kläranlage Oppenheim zugeleitet und dort gereinigt. Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches oder seiner nahen Umgebung sind nicht bekannt. **f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:** Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen zwar nicht festgesetzt, jedoch stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Maßnahmen nicht entgegen. Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen. **g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:** In der wirksamen Fortschreibung des FNP der VG Nierstein-Oppenheim mit integrierter Landschaftsplanung ist das Plangebiet als FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates geändert. Übergeordnete Pläne des Abfall-/Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor. **h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:** siehe Punkt f) **i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):** Erwähnenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.
2. b)	**Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung** Mit der Ausweisung des Baugebietes erfolgen die in Kapitel EINGRIFFSREGELUNG ermittelten natur-schutzrechtlichen Eingriffe, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch die beschriebenen landespflegerischen Maßnahmen kompensiert werden.
	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung Bei Nichtdurchführung der Planung sind in nächster Zeit keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen zu erwarten.
2. c)	**Geplante landespflegerische Maßnahmen** Die Bodenversiegelung wird durch ein sparsames Erschließungssystem minimiert. Sofern nutzungsbedingt möglich, werden Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt. Oberboden wird gesichert. Niederschlagswasser der Dachflächen soll weiter genutzt werden. Für die nicht überbauten Flächen (Gärten) werden ökologische Mindeststandards festgelegt. Verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Fußwege dienen als wohnungsnahe Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielräume. Weiterhin werden die nicht im Baugebiet kompensierbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft durch eine ökologische Aufwertung externer Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
2. d)	**anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches** Die Städtebauliche Entwicklungsanalyse für die Gemeinde Dexheim vom 28.09.2005 untersuchte ausführlich zahlreiche potenzielle Entwicklungsflächen: Westlicher Ortsrand, Höhgewann-West, Gartengewann, Westlich des Sportplatzes, Dexheim-West, Nördlich des Dorfgrabens, Östlich des Sportplatzes, Am Katzenloch, Östlich der Bahnhofstraße, Im Wehrgarten, In der Landgrabengewann, In der Huffewiese und Hinter dem Lohn. Diese Prüfung der Alternativen ergab, dass der Bereich DEXHEIM-WEST in der Summe die günstigsten Bedingungen für die Weiterentwicklung der Gemeinde aufweist. Insbesondere die verkehrliche Erschließung ohne Belastung der engen Dorfstraßen und die Einbindung in das Ortsbild mit Erhalt der rückwärtigen Gärten gaben den entscheidenden Ausschlag. Zudem wird das bisher eher etwas isoliert am westlichen Ortsrand liegende Baugebiet HÖHGEWANN besser in die Ortslage eingebunden. Allerdings ist auch der Bereich DEXHEIM-WEST nicht uneingeschränkt nutzbar. Erforderliche Beschränkungen (Immissionsschutz, Denkmalschutz usw.) sind in diesen Bebauungsplan eingearbeitet. In der landesplanerischen Stellungnahme zum Baugebiet vom 02.06.2008 sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Baugebiet vorgebracht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten können im wesentlichen nur eine andere Führung der Erschließung beinhalten. Dies hätte jedoch keine Auswirkungen auf die zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen.
3.	**ZUSÄTZLICHE ANGABEN**
3. a)	**Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung** Die verwendeten technischen Verfahren zur Ermittlung der Auswirkungen auf die unter 2 a) aufgeführten Umweltmerkmale sind in den jeweiligen Gutachten ausführlich beschrieben. Grundlage der angewendeten Verfahren sind die unter 1 b) aufgeführten gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben.
	Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.
3. b)	**Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt** Die Planung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahrens und deren Realisierung durch die Bauaufsicht des Landkreises Mainz-Bingen geprüft. In diesem Zusammenhang werden auch die landespflegerischen Maßnahmen abgenommen sowie die Einhaltung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen überprüft. Die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden von der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz abgenommen. Die Gemeinde Dexheim veranlasst eine Überwachung der Einhaltung der Umweltziele, hier insbesondere die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen sowie Einhaltung der Richt- und Orientierungswerte bezüglich der Lärmemissionen und –immissionen, sofern berechtigte Zweifel an deren Umsetzung bzw. Einhaltung hierzu Anlass geben. Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben sollte.
3. c)	**allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage** siehe 1. a)

1.11 BODENORDNUNG

Für die Neuordnung der Grundstücke einschließlich der Erschließungsflächen wird eine gesetzliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB durchgeführt.

1.12 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Gemeinde DEXHEIM wird die geplante Erschließung des Baugebietes nach § 124 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Es wird dessen Aufgabe sein, die Erschließung des Baugebietes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen zu finanzieren und diese Kosten auf die Baugrundstücke umzulegen.

Die Leitungen für Trinkwasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Breitbandkabel werden von den zuständigen Versorgungsträgern verlegt, die ihre Anschlussbeiträge direkt bei den Anliegern erheben.

Wiesbaden, den 10.06.2010 …….....

Hendel

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 m² Grundfläche und 35 m³ 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 ZWECKBESTIMMUNG 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 VERSORGUNGSANLAGEN	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 Schlafraum 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/m² 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 m² 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 m².
  - Es dürfen nicht mehr als 3 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt 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° - 45° und Pultdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 8° - 25° 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° 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° zulässig.
- Flachdächer i. S. des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung von 1,5 - 5°.
- Der Traufüberstand muss einschließlich Dachrinne 0,30 - 0,90 m, der Ortgangüberstand 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 Ortgang 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 Ortgang 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. breitfugigem 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 + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

- 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 Versorgungsträger 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 Grundstücke wird über den Regenwasserhausanschluss dem Regenwasserkanal zugeführt. Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserhausanschluss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Es wird empfohlen eine Zisterne zur Brauchwassernutzung 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 m³ Speicherraum für Brauchwasser als Rückhaltevolumen für 15 l/m² 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 / WASSERDICHTE 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. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- 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 m² und einem max. Anteil an mittel- und großkronigen Bäumen von 3 % zu entwickeln. Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt 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**

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

- **KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME**

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Morus nigra	- Schwarze Maulbeere
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia '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 Pfaffenhütchen
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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) 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).