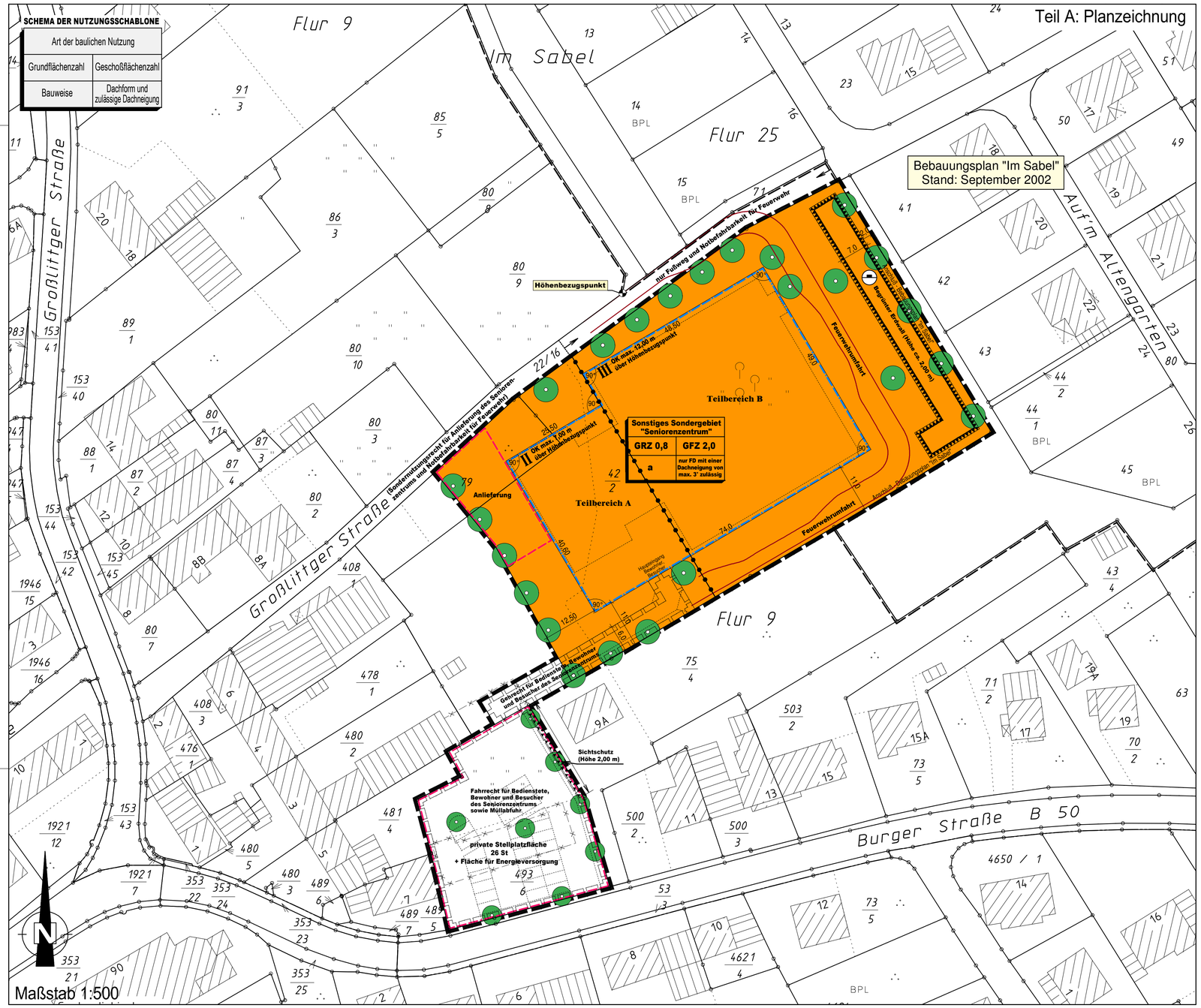
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Landscheid, "Seniorenzentrum Landscheid"



Teil B) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines Seniorenzentrums mit betreutem Wohnen und vollstationären Pflegeeinrichtungen verschiedener Art und Größe sowie den ergänzenden dienenden Einrichtungen und Anlagen, jeweils wie folgt:

a) Zulässig sind:

- Einrichtungen des betreuten Wohnens,
- Pflegeeinrichtungen verschiedener Art und Größe (Demenz- und junge Pflege, Tages- und Urlaubs- / Kurzzeit- pflege, ambulante Pflege)
- Arztpraxis, Apotheke, Bistro-/Restaurant, nicht großflächiger Grundversorgungseinzelhandel mit ergänzenden Dienstleistungen, Räume für freie Berufe aus dem Gesundheits- und Sozialwesen,
- Hausverwaltung, Empfang, Stationszimmer, Personalräume, haustechnische Einrichtungen, Küche, Lagerräume, Anlieferung, Stellplatzflächen.

b) Im Teilbereich „A" gemäß Planzeichnung sind Dauer-Pflegeeinrichtungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablonen)

a) Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ 0,8) nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht weiter überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

b) Unterer Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die vor Baubeginn bestehende Geländehöhe an dem in der Planzeichnung entsprechend markierten Punkt an der Großlittger Straße.

c) Der obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante (OK) als höchster Punkt des Gebäudes.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Länge der Gebäude bis 75 Meter betragen darf.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

a) Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze, Fußwege sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z. B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

b) Das Niederschlagswasser der im Bebauungsplan ausgewiesenen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Retentionsanlage muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, wobei insgesamt maximal 10,0 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal abgegeben werden dürfen. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die Anlagen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Rückhaltevolumen nachzuweisen.

c) Die störenden Gehölze sind außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit von 30. September bis 01. März d. J. zu fällen.

d) In externen Obstwiesen sind mind. 20 Nistkästen als Ersatz für den Verlust der höhlenreichen Obstbäume als Lebensraum geschützter und besonders geschützter Tierarten anzubringen.

e) Auf den im B-Plan dargestellten Standorten ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum II. Ordnung anzupflanzen. Es sind ausschließlich freiwachsende Laubgehölze (keine Formgehölze) zu verwenden.
Die Bäume sind in Pflanzbeeten oder offenen Baumscheiben mit einem Durchmesser von mind. 2 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Der Schutz vor Verdichten des Bodens und das Befeuchten bzw. die Durchlüftung der Wurzel können auch durch andere geeignete Maßnahmen oder technische Mittel sichergestellt werden. Von den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorten kann in einem Radius von 3 m abgewichen werden

f) Die geschlossenen Dachflächen im Teilbereich A gemäß Planzeichnung sind flächig extensiv zu begrünen (Substrathöhe mind. 4-6 cm). Ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen.

g) Der Sichtschutzwall im Osten ist flächig mit Stauden, Bodendeckern oder Sträuchern zu begrünen.

h) Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahre nach Nutzungsfähigkeit der Gebäude umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

i) Liste geeigneter Pflanzen:

Solitärbäume (in Sorten)
Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul´s Scarlett"), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria);
hochstämmige Obstbäume gem. Anbauempfehlung der Landwirtschaftskammer

Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.)

Mindestanforderung an das Pflanzgut:
Obstbaum: Hochstamm, 2xv, 10-12 cm Stammumfang, mit Ballen
Laubbaum: Hochstamm, 3xv, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen
Sträucher 3-5 Grundtriebe, 2xv, 100-150 cm Höhe

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Obstbäume

In externen Obstwiesen (vorrangig in Streuobstbeständen der Umgebung) sind insgesamt 20 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermausquartiere anzubringen und bei 20 alten, nicht gepflegten Obstbäumen entsprechende Pflegeschnitte durchzuführen. Die Standorte der Nistkästen bzw. die Wahl der Bäume sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bernkastel-Wittlich abzustimmen.

2. Baugrunduntersuchungen

Den einzelnen Bauherren wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen in Auftrag zu geben. Es sind die einschlägigen Regelwerke, wie DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124, zu beachten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet "Seniorenzentrum"

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. GFZ 2,0 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise
FD nur Flachdächer zulässig
Baugrenze

Flächen für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

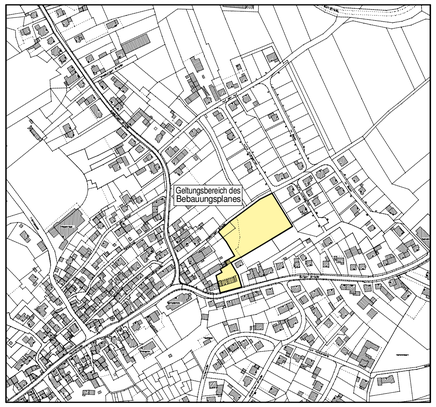
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Geh- (GR) und Fahrrechten (FR) zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St = Stellplätze

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
Abriß von Gebäuden (Die Liegenschaftskarte weist diese Abgrenzung noch als bestehende Gebäudekanten aus)
erforderliche Bewegungsräume der Feuerwehrfahrzeuge (nur nachrichtliche Kennzeichnung)
Sichtschutz

Übersichtskarte

Maßstab 1:5000



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466/479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I/1991 S. 58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728).
9. Wassergesetz für Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299).

Der Gemeinderat Landscheid hat am 06.12.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.12.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Landscheid, den 22.02.2011, gez. Ewald Heck
Der Ortsbürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.12.2010 bis 21.01.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.12.2010 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Landscheid, den 22.02.2011, gez. Ewald Heck
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 15.02.2011 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Landscheid, den 22.02.2011, gez. Ewald Heck
Der Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Landscheid hat am 15.02.2011 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Die Begründung wurde gebilligt.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.

Landscheid, den 22.02.2011, gez. Ewald Heck
Der Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Landscheid, den 22.02.2011, gez. Ewald Heck
Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 15.02.2011 ist am 25.02.2011 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach §44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan

IN KRAFT

Landscheid, den 25.02.2011, gez. Ewald Heck
Der Ortsbürgermeister

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Landscheid
"Seniorenzentrum Landscheid"
Verfahren gemäß § 13a BauGB

Plan-Nr.: 001.1	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 9058	
Maßstab 1:500	BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH MAXIMINSTRASSE 17B D-54292 TRIER / MOSEL WEB: WWW.BKS-TRIER.DE
15.02.2011	
Blattgröße 89 x 70 cm	