

# **Bebauungsplan der Ortsgemeinde Landscheid „Seniorenzentrum Landscheid“**

## **Textliche Festsetzungen**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des 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 und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466/479)**

#### **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 Vollerfüllung 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.