

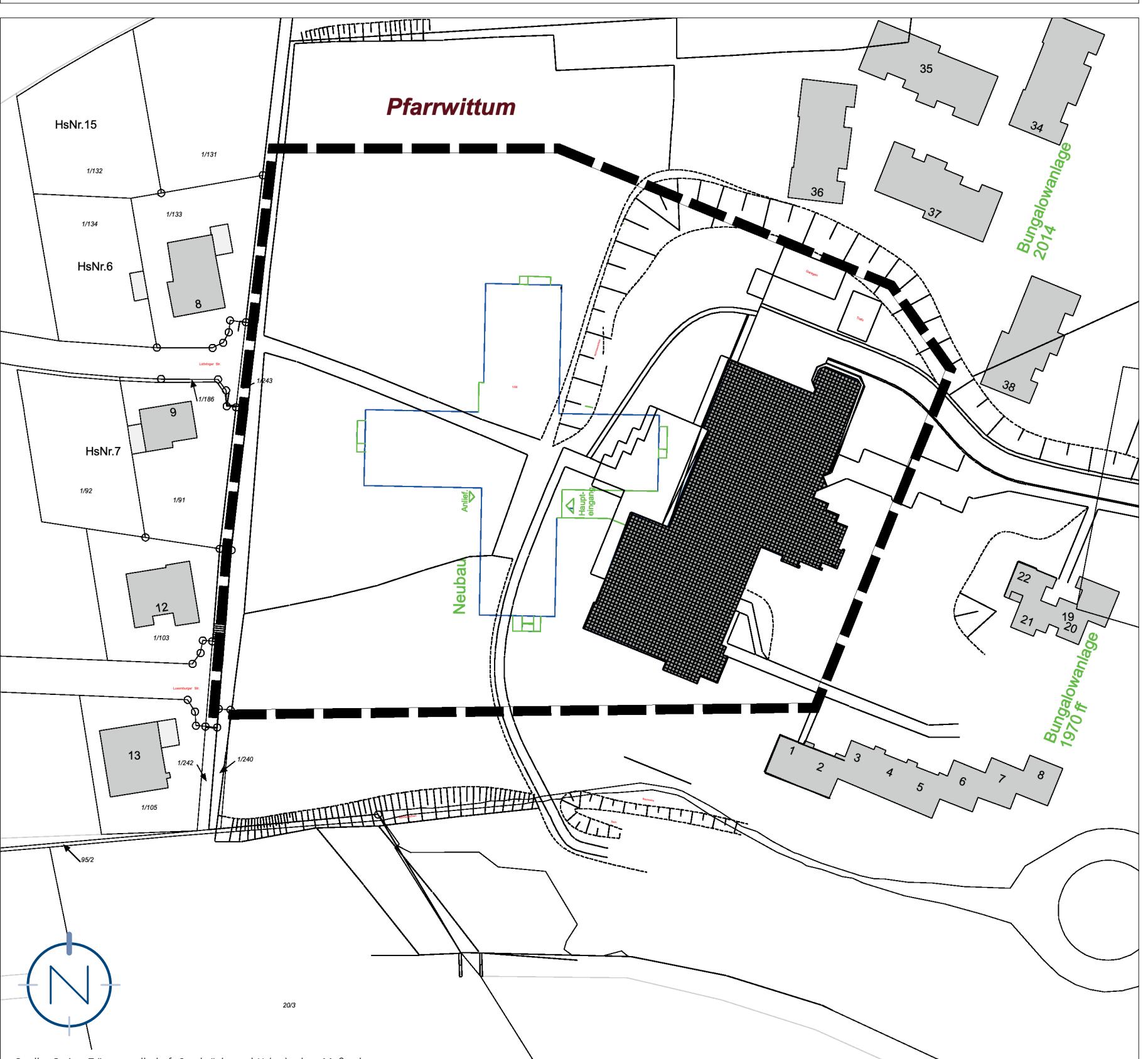
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB)

1. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

§ 12 Abs. 3a BAUGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BAUGB

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Siehe Plan.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT BZW. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUZ. 25A UND 25B BAUGB

zulässig sind:

1. bis zu 90 Pflegeplätze (vollstationäre Pflege und Kurzzeitpflege)
2. den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten (z.B. Gemeinschaftsräume),
3. dem Seniorenzentrum dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäft-, Büro- und Verwaltungsräume,
4. Funktions- und Nebenräume (z.B. Sanitärräume, Lagerräume),
5. gastronomische Einrichtungen, wie insbesondere Restaurant, Café oder Bistro,
6. Wohnungen für Dienstleister und Betriebspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baummasse untergeordnet sind,
7. Stellplätze, Garagen und
8. befestigte Zugänge, Zufahrten (auch für die Anlieferung und die Feuerwehr) und Wege,
9. alle sonstigen für einen ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen
10. Photovoltaik-Anlage.

Die Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO); SENIORENZENTRUM

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

zulässig sind:

1. bis zu 90 Pflegeplätze (vollstationäre Pflege und Kurzzeitpflege)
2. den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten (z.B. Gemeinschaftsräume),
3. dem Seniorenzentrum dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäft-, Büro- und Verwaltungsräume,
4. Funktions- und Nebenräume (z.B. Sanitärräume, Lagerräume),
5. gastronomische Einrichtungen, wie insbesondere Restaurant, Café oder Bistro,
6. Wohnungen für Dienstleister und Betriebspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baummasse untergeordnet sind,
7. Stellplätze, Garagen und
8. befestigte Zugänge, Zufahrten (auch für die Anlieferung und die Feuerwehr) und Wege,
9. alle sonstigen für einen ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen
10. Photovoltaik-Anlage.

Die Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.m. §§ 16 - 21A BAUNVO

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i.V.m. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Für die Höchstämme sind folgende Arten zu verwenden:

- Ahorn (Acer platanoides/campstre)
- Stiel-/Traub-Eiche (Quercus robur/petrea)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Mindestqualität der Höchstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammdurchmesser (StD) gemessen in 1 m Höhe

Für die Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- diverse Wildrosen (Rosa spec.)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Hundrose (Rosa canina)
- Blutrote Harteig (Cornus sanguinea)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Holunder (Sambucus nigra und S. racemosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna, Clavigata)
- Hasel (Corylus avellana)
- Birke (Betula pendula)
- Himebeere (Rubus idaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Salzbeere (Salix caprea)
- Traubenschorle (Prunus padus)

Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe 60-120 cm

Es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingebiet“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Beleuchtung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

Für alle Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und DIN 18919.

Pflege der Anpflanzungen:

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen. Alle hochstämme Bäume sind anzupflanzen. Die Flächen um die Pflanzen sollten genutzt werden, um die Anwachswahrscheinlichkeit zu erhöhen und die Pflanzekosten zu minimieren. Die Gehölzplanten die obligatorische Anwachspflege (Schnitt, Wasserung, etc.). Wenn nötig sind sie gegen Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzarbeiten müssen im Bereich der Stellplätze oder Nebenanlagen durchgeführt werden. Für eine fachgerechte Pflege der Anpflanzungen hat der Verursacher Sorge zu tragen. Dies gilt insbesondere für die ersten Jahre der Anpflanzungen (Herstellungsphase). Bei Bedarf ist ein geeigneter Wildschutz anzubringen.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan geprägt durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäude Teile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan von Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Stellplätze, Zuwegungen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauVO gelten entsprechend.

7. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN, HIER: TRAFOSTATION UND MITTELSPANNUNGSKABEL

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan geprägt durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäude Teile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan von Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Innenhalb der privaten Grünfläche sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen z.B. Fußwege, Terrassen, Pavillons, Hochbeete und Gartengeräthäuser.

9. NEUERUNGSART EINER BAUM-STRÄUCHER-HECKE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingangsgebiet ist durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine ca. 30 m lange, gut strukturierte Baum-Sträucher-Hecke mit gestufter Rand (d.h. Kern- und Mantelzone) zu entwickeln. Es sind regional- und standorttypische Arten der unter stehenden Pflanzliste zu verwenden, die im Planraum heimisch sind und durch den von der anssässigen Tierwelt z.B. als Nahrungs- und Bruthabitat genutzt werden können. Es sind in einem Abstand von ca. 10 m zu miteinander insgesamt 3 Laubbau-Hochstämme zu pflanzen. Dazwischen und zu den Rändern sind mit Anpflanzungen mit Gruppen-Sträuchernpflanzungen mit einem Abstand von ca. 3 m zueinander anzulegen. Es werden jeweils 3-5 Individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt, wobei eine Kombination von vier bis acht Arten erfolgen soll.

Die Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

Siehe Plan.

Innenhalb der gesetzten Fläche entlang der Grenze sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Aufsäule sind durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

11. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

Siehe Plan.

Für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzarten ist die Bepflanzung der gesetzten Fläche zu erhalten. Aufsäule sind durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB)

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Innenhalb der privaten Grünfläche sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen z.B. Fußwege, Terrassen, Pavillons, Hochbeete und Gartengeräthäuser.

13. NEUERUNGSART EINER BAUM-STRÄUCHER-HECKE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingangsgebiet ist durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine ca. 30 m lange, gut strukturierte Baum-Sträucher-Hecke mit gestufter Rand (d.h. Kern- und Mantelzone) zu entwickeln. Es sind regional- und standorttypische Arten der unter stehenden Pflanzliste zu verwenden, die im Planraum heimisch sind und durch den von der anssässigen Tierwelt z.B. als Nahrungs- und Bruthabitat genutzt werden können. Es sind in einem Abstand von ca. 10 m zu miteinander insgesamt 3 Laubbau-Hochstämme zu pflanzen. Dazwischen und zu den Rändern sind mit Anpflanzungen mit Gruppen-Sträuchernpflanzungen mit einem Abstand von ca. 3 m zueinander anzulegen. Es werden jeweils 3-5 Individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt, wobei eine Kombination von vier bis acht Arten erfolgen soll.

Die Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

Für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzarten ist die Bepflanzung der gesetzten Fläche zu erhalten. Aufsäule sind durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 ABS. 6 BAUGB)

ANALOG § 9 ABS. 6 BAUGB

Siehe Plan.

Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1. März 2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.

Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1. März 2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.

Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1. März 2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.

Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1. März 2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.

Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1. März 2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.

Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1. März 2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.