

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

06 Art der baulichen Nutzung

Erweiterung und Bestand des Altenpflegeheimes, Errichtung von 4 altengerechten Wohnungen sowie eines Verwaltungs- und Schulungsgebäud

07 Maß der baulichen Nutzung/ Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der Dachrinne entlang des Eichenbergweges darf 9,50 m nicht überschreiten.

08 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. - Zur Minimierung des Grades der Bodenversiegelung sowie zur Reduzierung der direkt abzuleitenden Niederschlagswasser werden folgende Wegebefestigungen festgesetzt (Stellplätze, Hauptzufahrt vom Eichenbergweg bis zur Stellfläche vor dem neuen Haupteingang des Altenpflegeheimes (Westseite) mit Okopflaster (südlicher Teil der Erschließungsstraße (weiterführende Strasse von der Stellfläche vor dem Haupteingang bis Ende südliches Baufenster) mit Schotter- Rasen
2. - In Anwendung alternativer Energien erfolgt der Einbau einer Solaranlage auf der südlichen Dachfläche des Neubauteiles des Altenpflegeheimes
3. - Die Reduzierung des Heizenergieverbrauches und damit auch des Schadstoffausstoßes durch
 - * den Einsatz von Kreuzwärmespeichern zur Wärmerückgewinnung in den Bädern
 - * den Einsatz einer Luft- Wasser- Wärmepumpe im Altenpflegeheim
4. - Zur Berücksichtigung ortstypischer und regionaltypischer Bauformen werden folgende gestalterische Elemente und Maßnahmen festgelegt.
 - * Holzverkleidung der Giebelspitzen
 - * Balkone - Auflage und Brüstung aus Holz
 - * Fassade als Putzfassade
 - * keine Glasflächen > 4 m² ; mit Ausnahme des Eingangsbereiches (Südseite)
 - * Verwendung von Dachsteinen in der Farbe naturrot
5. - Zur Minimierung der Abwassermenge erfolgt der Einbau einer Abwasseraufbereitungsanlage zur Zweifachnutzung des Abwassers der Duschen zur anschließenden Versorgung der Toilettenspülungen im Altenpflegeheim
6. - Die Flachdachfläche im Koppelungsbereich zwischen Alt- und Neubau wird dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet.
7. - Im Bereich der privaten Außenanlagen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche kommen nur Leuchten Einsatz, die mit HSE- Leuchtmittel ausgestattet sind und deren Leuchtmittel über eine Abdeckung verfügen.
8. - Zur Rekonstruktion des ursprünglichen Bodens ist während der Bauphase der Boden getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern.
9. - Zu erhaltende Bäume sind während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu sichern
10. - Die Realisierung der Maßnahmen 1 bis 10 werden durch eine Baubegleitung abgesichert.

09 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

- innerhalb des Geltungsbereiches

- M 01 - Anlage von Gartenland mit hohem Ziergartenanteil
- möglichst strukturreiche Anlage
 - extensive Pflege
 - vorwiegende Verwendung von ausdauernden Staudenpflanzen typischer Bauerngärten im Bereich von Zierbeeten
 - Verzicht auf intensive Düngung im Bereich des Grabelandes
- M 02 - Pflanzung von 21 Bäumen in Baumgruppen (siehe Planteil A)
- * davon 12 Stck. Eberesche (Sorbus aucuparia) und 9 Stck. Roldorn (Crateagus laevigata)
 - * Qualität 3 x verschult mit Ballen, STU 12-14
 - * 3 Jahre Herstellungs- und Entwicklungspflege
- M 03 - Anlage von Strauchgruppen auf den im Planteil A gekennzeichneten Bereichen
- * Anzahl 500 Stck.
 - * Arten: Walliger Schneeball (Viburnum lantana) 100 Stück, Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) 100 Stück, Hartriegel (Cornus sanguinea) 50 Stück, Vielblütige Rose (Rosa multiflora) 50 Stück, Schottische Zaunrose (Rosa rubiginosa) 50 Stück, Gemeine Schneebere (Symphoricarpos albus lavigatus) 50 Stück, Spierstrouch (Spiraea arguta) 50 Stück, Sommerflieder (Buddleja davidii) 50 Stück.
 - * Qualität: 60 - 100 cm Wuchshöhe

Für die Anordnung der Pflanzen und Gestaltung der Pflanzflächen der Maßnahmen 1 bis 3 wird eine Ausführungsplanung erstellt, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird. Die Erstellung sowie der Termin der Ausführungsplanung wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

- * Nachpflanzen aller derzeit abgängigen Obstbäume (Auswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde), Ersetzen mit alten.

- außerhalb des Geltungsbereiches

- M 04 - Auf dem Flurstück 887/601 schließt sich an die B-Planfläche eine ca. 1,3 ha große Streuobstwiese an, die derzeit stark pflegebedürftig ist. Für die Fläche werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- heimischen Obstsorten (Hochstämme) mit dem Ziel einer optimalen Vielfalt
- * Entbuschung
- * Entfernung und Bekämpfung von Neophyten wie z. B. die Goldrute, den japanischen Staudenknöterich oder den Börenklau
- * dauerhafte Pflege (gesamter Zeitraum des Bestandes des Seniorenheimes) der erhaltenswerten Obstbäume durch fachgerechten Schnitt (Pflanz-, Aufbau-, Erhaltungs-, Verjüngungsschnitt), in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde
- * Anlage von Totholzhaufen
- * Anlage von Lesesteinhaufen
- * zweischürige Mahd mit Mahdregime (1. Mahd ab Anfang Juni) und Beräumung des Schnittgutes
- * weiterhin kontinuierliche Entbuschungen
- * kein Düngung mit chemisch-synthetischen Stickstoff-Düngern,
- * keine Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenbehandlungsmittel
- * Vermeidung von Astbrüchen durch starken Fruchtbehang durch Abstützen der Äste im August
- * Obsternte und Obstverwertung innerhalb des Seniorenheimes

Anzahl, Arten und Sorten der zu ersetzenden Bäume werden mit der Unteren Naturschutz-behörde abgestimmt. Die Erstellung der Ausführungsplanung sowie der Termin der Vorlage wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Realisierungszeitraum der Maßnahmen M 01- 04: Herbst 2007

10 Textliche Hinweise

1. - Die ausgewiesenen 14 Stellplätze beziehen sich nur auf den Bestand und die Erweiterung des Altenpflegeheimes (nördliches Baufenster). Das Baurecht für die beiden ausgewiesenen Baufelder im Westen und Süden des Geltungsbereiches wird erst dann realisiert, wenn der Nachweis der Stellplätze möglich ist
2. - Für den Geltungsbereich liegt ein geotechnischer Bericht des Ing.- Büro Gauglitz vom 25.10.2005 vor. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten wird hier mit 1x 10-6 und 1x 10-5 als versickerungsfähig angegeben.
3. - Angaben und Nachweise zur Niederschlagswasserentsorgung für die beiden Baufenster im Westen und Süden erfolgen mit der Realisierung des Baurechts.
4. - Das Baurecht für die beiden Bauplätze im Westen und Süden des Geltungsbereiches wird erst dann realisiert, wenn der Nachweis der Stellplätze möglich ist.