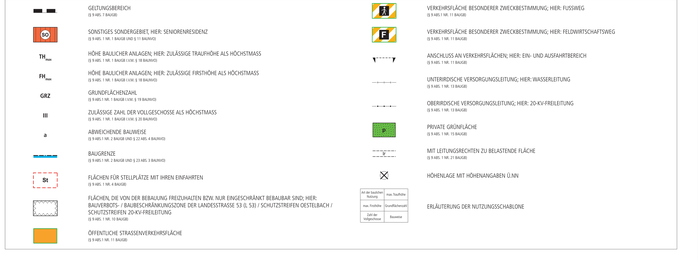
TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



STÄDTEBAULICHES KONZEPT (BEISPIELHAFT)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§§ 1-14 BAUNVO

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „SENIOREN-RESIDENZ"

Zulässig sind:

1. Seniorenresidenz mit maximal 100 Betten,
2. der Seniorenresidenz dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitätsraum),
3. den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume,
4. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen sowie für Kosmetik,
5. Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Bistro, Café mit Kiosk, Restaurant).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH). Die maximale Traufhöhe wird auf 185 m ü.NN und die maximale Firsthöhe auf 188 m ü.NN festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist die maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen.

Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) sowie durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf ein Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze mit ihren Einfahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN OESTLEBACH / 20-KV-FREILEITUNG / SICHTFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 6 BAUGB

Gem. § 31 LWG befreiten die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Oberkante eines Gewässers dritter Ordnung (Oestlebach) entfernt sind, oder von deren Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche außerhalb von Gewässern, der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Für die vorhandene 20-kV-Freileitung ist ein 15m breiter Schutzstreifen (7,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, der in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden muss.

Die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen nach RAL sind bereitzustellen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung, usw.) über der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Siehe Plan.

7. BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT INNERHALB VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DER LANDESSTRASSE 53 (L 53)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Bis die Verschiebung des Ortseingangs bis zu einem Punkt westlich der in diesem Plan festgesetzten Stichstraße zwischen den Straßenbaulastträgern abgeschlossen (s.d. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist, gelten die unten stehenden Einschränkungen gem. Landesstraßengesetz (LStrG):
Die entsprechend gekennzeichnete Bauverbots- und Baubeschränkungszone (Anbauverbotszone) (s.o. § 53) wird gem. § 22 LStrG i.Vm. § 23 LStrG nachrichtlich übernommen, als Fläche, die nicht oder nur eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt.

Gem. § 22 LStrG dürfen innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone längs der Landesstraße 53 (L 53), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten nicht errichtet werden.

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder wesentliche andersartige Nutzung von baulichen Anlagen innerhalb der 40 m breiten Baubeschränkungszone längs der Landesstraße 53 (L 53), gemessen von äußeren befestigten Fahrbahnrand, bedürfen gem. § 23 LStrG der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität.

Nach dem Eintritt der oben genannten Umstände entfällt die Festsetzung.

Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 23 LStrG dürfen Hochbauten unterhalb der Zustimmungsgrenze des LBM Trier; § 23 Abs. 4 LStrG findet keine Anwendung.

Eintang der Landesstraße ist zwischen den vorgesehenen Parkplätzen und der Landesstraße ein Sicht/Blendschutz vorzusehen. Detailangaben (u.a. Höhe) zum Blendschutz sind erst nach Vorlage maßstabsgerechter Pläne möglich

Siehe Plan.
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Anlagen zur Entwässerung zulässig.

Siehe Plan.

Siehe Plan.
Der geplante Feldwirtschaftsweg dient der Unterbringung der benötigten und bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Siehe Plan.
Die Stellplätzen- und -auffahrt ist ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienen, sind im Geltungsbereich des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Siehe Plan.

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Ruhebänke, Aufenthaltsbereiche, wasserdurchlässige Wege sowie Anlagen und Flächen zur Regenrückhaltung zulässig, sofern eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde gem. § 31 LWG vorliegt.

Nordwestlich ist ein Entwässerungsgraben zur Ableitung von anfallenden Niederschlagswasser durch Starkregen vorzusehen. Für weitere Informationen wird auf das Gutachten „Untersuchung der Wasserspeicherlage zwischen L47 und K53 für den Oestlebach (Gewässer III. Ordnung) im Bereich der geplanten Seniorenresidenz" verwiesen.

Erdgeschossfußböden geplanter Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, sind auf einer Höhe von mind. 174,50 mNN auszuordnen, um negative Auswirkungen gegen Schwallwasser zu vermeiden. Für weitere Informationen wird auf das Gutachten „Untersuchung der Wasserspeicherlage zwischen L47 und K53 für den Oestlebach (Gewässer III. Ordnung) im Bereich der geplanten Seniorenresidenz" verwiesen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V 1: Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten
Die Rodung der Gehölze (im Bereich der anlagenbedingten Fläche) darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten in Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit wird der Schutz von Lebensraum und Nistlingen der europäischen Vogelarten berücksichtigt werden gewährleistet.

V 2: Gehölz- und Gewässerschutz
Bei der baulichen Umsetzung ist das Baufeld gegenüber den Oestlebach bzw. den dieses begleitenden Gehölzen und gegenüber der Hecke entlang des Feldwirtschaftsweges am östlichen Rand mit einem ortsfesten Bauzaun abzugrenzen. Ggfs. sind geeignete Baumschutzmaßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz) auszuführen. Die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (Kap. 3.3) der FLL sind zu beachten.

V 3: Bodenarbeiten
Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftbau – Bodenarbeiten") durchzuführen.

Die Anforderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", sowie der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" sind zu beachten.
Im Befahren der Grünlandfläche außerhalb des Geltungsbereiches (am Westrand) ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu vermeiden. Bei der Einrichtung und die vorhandenen Oberboden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterbodenbereiche aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwenden.

V 4: Grundwasserschutz
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind die einschlägigen Schutzmaßnahmen gemäß den Stand der technik umzusetzen. Betankungen und die Lagerung von Kraftstoffen, Hydraulik- und Mineralölen sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen erlaubt. Auf der Baustelle sind Ölbindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -pumpen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen zu reinigen. Betonreste und -abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

V 5: Ökologische Baubegleitung
Zur Umsetzung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist der beauftragte Umweltbegleiter (ÖBU) des Gebietes eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person vorzusehen.
Das Aufgabenfeld soll ausdrücklich auch die Überwachung des in V3 vorgegebenen schonenden und fachgerechten Umgangs mit Boden umfassen.

Artenschutzbezogener Funktionalausgleich

A1: Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter
Für den Brutverlust für Höhlenbrüter an der eingewachsenen Obstbaumgruppe (und möglicherweise der entfernten Obstbaumreihe) sind vorzugsweise an den bachbegleitenden alteren Bäumen mindestens 5 Nistkästen für Höhlenbrüter (mit sumpfmeisen Durchmesser der Einflugöffnung) anzubringen.

Sonstiges

Nothilfen:
An den geplanten Gebäuden sind künstliche Nothilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse anzubringen, sofern die baulichen Strukturen keine Nistmöglichkeiten (in Form von Überständen, Nischen, Hohlbrühlen o.ä.) zur Verfügung stellen. Für den Hausspatzling eignen sich beispielsweise Mehrfachnorstichten in Form ansteigendgestellter Hühnerstäbchen. Hierfür bietet auch die Möglichkeit die Nothilfen konstruktiv, z.B. durch Einhausterie, in die Fassade einzubinden. Für Fledermäuse sollen künstliche Quartiere an der Dachhaut oder an der Fassade abgebracht werden.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem mit dezentraler Versickerung zu entwässern. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den östlich des Plangebietes gelegenen Mischwasserkanalnetz abgeleitet. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist zu sammeln, zurückzuhalten und in das oberirdische Gewässer „Oestlebach" einzuleiten. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor der Einleitung entsprechend den Vorgaben der Behörden zu behandeln. Die Rückführung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet hat über private bzw. öffentliche Regenwasserrückhaltanlagen zu erfolgen. Das Planungsgebiet ist mit einer Anschlussleitung zur Versorgung der Sonderbauflächen zu versehen.

Auf das Erfordernis der Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. Anzeigeverfahrens wird hingewiesen. Für weitere Informationen wird auf den Infrastrukturbericht zum Bebauungsplan „Bereich „Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße" verwiesen.

8. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

11. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

12. VERSORGUNGSLEITUNGEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

13. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: WASSERLEITUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

14. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: 20-KV-FREILEITUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

15. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

16. FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES HOCHWASSERABLUSSES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16 B BAUGB

17. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN; HIER: HÖHENLAGE
§ 9 ABS. 1 NR. 16 C I.V.M. § 9 ABS. 3 BAUGB

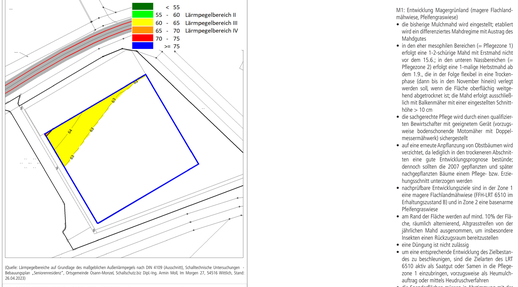
18. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

19. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Bei Errichtung von Gebäuden ist schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes, für die maßgebliche Außenlärmpegel (Lage) innerhalb der angegeben sind, zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschallämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 und die in der beigefügten Abbildung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.
Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungseinheiten oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.



20. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Pflanzen, die standortgerecht, gut einer ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. Für die Gehölzzusammenfassungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Dächer mit einer Neigung zwischen 0° Bis 5° ab einer Größe von 50 m² sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zweigigen Gehölzen auch während der jeweiligen Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in beschriebener Weise.

Es sind mindestens 10 hochstämmige Obstbäume oder einheimische und regionaltypische Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten. Gehölzanpflanzungen zur Stellplatzbegrünung können auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumstandort (Baumscheibe) zu pflanzen, Du 16/18) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/ petraea),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucoparia),
- Winterlinde/Winter- (Tilia cordata/platyphyllos) Traubenkirsche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campestre)

Hochstämmige Obstbäume:
Der Verband der Gartenbauvereine Saarland-Rheinland-Pfalz e.V. hat auf seinen Internetseiten eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht. Obstbäume sind dem gemäß entsprechend der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz 2" (2003) zu pflanzen.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

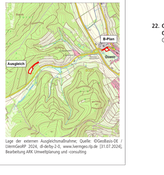
Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 – Planung, Pflanzungen, Pflanzen, Ausgabe 2015, Teil 2 – Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumpflanzungen, ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Bei Begrünungen- Bepflanzungen entlang der fließen Strecke der Landesstraße ist darauf zu achten, dass die seitlichen Sichtverhältnisstrecke nach den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das entstehende ökologische Defizit von 74,625 Biotopwertpunkten durch folgende Maßnahmen kompensiert werd und die Umsetzung durch die selbstverpflichtende Abschreibung der Pflangebiete gesichert ist.

Als Ausgleich sollte ursprünglich eine Mahdnahme des trockenmageren Ökotomtes aufgeführten werden, die im Jahr 2007 umgesetzt und in RSP unter der Nr. OEK-134543/1738B5.A2 ST-11.1-6e-8-2007 eingebucht wurde. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Abbuchung der Mahdnahme jedoch nicht möglich, da sich die Fläche nicht gem. den Zielvorgaben (extensiv genutzte Obstwiese) entwickelt hat.
Die Mahdnahmefläche wird aus dem Kompensationskataster als Ökokontomaßnahme ausgebucht und dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsmaßnahme zugewiesen. Die seinerzeitigen Gründe für die Abgrenzung von zwei teilflächen (Einbuchung als Flurstücke 1 und 2) lassen sich aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehen, da diese gem. der Darstellung im aktuellen ALKIS fell einer großen Parcelle (Flurstück 2) darstellt. Die ausgesparte Fläche wird daher Teil der Maßnahmenfläche. Gem. plametrischer Bestimmung ergibt sich eine Fläche von 15.918 m². Zusätzlich wurde vereinbart, als weitere Maßnahme die dauerhafte Freihaltung eines Korridors auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2 (Flur 3, Gemarkung Osann) und 571 (Flur 4, Gemarkung Monzel) festzusetzen. Insgesamt ergibt sich somit eine Maßnahmenfläche von 21.626 m².



21. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME
GEM. § 9 ABS. 1 ABS. 6 BAUGB

22. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Entgegen dem im KSP formulierten Zielszenard als undifferenzierte Obstwiese wird für die Fläche das nachfolgende Pflege- und Entwicklungsconcept festgelegt:

M1: Entwicklung Magergrünland (magere Flachlandmähwiese, Pflegekonzept)
- die bisherige Mulchmahd wird eingestellt; etabliert wird ein differenziertes Mahdregime mit Austrag des Mahdgutes
- in den ehemaligen Bereichen (= Pflegezone 1) erfolgt eine 1-2-schürige Mahd mit Erstmahd nicht vor dem 15.6.; in den unteren Nassbereichen (= Pflegezone 2) erfolgt eine 1-malige Herbstmahd ab dem 1.9., die in der folge flexibel in eine trockenphase (dann bis in den November hinein) verlegt werden soll, wenn die Fläche oberflächig weitgehend abgetrocknet ist; die Mahd erfolgt vorzugsweise mit Balkenmäher mit einer eingestellten Schnitthöhe > 10 cm
- die sachgerechte Pflege wird durch einen qualifizierten Bewirtschafter mit geeigneten Gerät (vorzugsweise bodenschonende Motormäher mit Doppelmesseranmähwerk) sichergestellt
- auf eine erneute Ansäumung von Obstbäumen wird verzichtet, da deßgleich in den Kreisweiten Abschnitten eine gute Entwicklungsprognose besteht; demnach sollen die 2007 gepflanzten Bäume ggfs. unter nachgeflanzten Bäume einem Pflege- bzw. Ersteinsatzschnitt unterzogen werden
- nachpräzisere Entwicklungsziele sind in der Zone 1 eine magere Flachlandwiese (FFH LRT 6510 in Erhaltungszustand B und in Zone 2 eine basenarme Pfeifengraswiese
- am Rand die Fläche werden auf mind. 10% der Fläche, ähnlich alternierend, Altgrasstreifen von der jährlichen Mahd ausgenommen, um insbesondere Insekten einen Rückzugsraum bereitzustellen
- eine Düngung ist nicht zulässig
- um eine entsprechende Entwicklung des Zielbestandes zu beschleunigen, sind die Zielarten des LRT 6510 aktiv als Saatgut oder Samen in die Pflegezone 1 einzubringen, vorzugsweise als Heumulchaufsatz oder mittels Heutuschverfahren
- die Spenderflächen müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Bernkastel-Wittlich festgelegt werden und mindestens die Qualifizierung FFH LRT 6510 B erfüllen
- zur Flächenentwicklung wird die Fläche gemäht und anschließend geffräst oder aufgegrubbert
- das Heumulchmaterial sollte nach der Gewinnung umgehend (dann vorzugsweise morgens in taufeuchten Zustand) mit einem Ladewagen mit Kurzschnitteinrichtung aufgenommen, zerkleinert und anschließend mit Dosierwalze auf der Empfängerfläche aufgebracht werden
- beim Heutuschverfahren müssen die Diasporen in mehreren Durchgängen gewonnen werden; hierzu eignet sich z.B. ein Wiesenmähmesser (überlotz); die gewonnene Heutuschmaterial kann dann auf die vorbereitete Empfängerfläche mit einem Streuudenstreuer wie bei einer Einsaat aufgebracht und angewalzt werden
- auf im Ausnahmefall -sämlich dann, wenn geeignete Spendeflächen nicht verfügbar sind, ist die Ansaat von zertifiziertem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 7 - Rheinisches Bergland) in der vom Hersteller empfohlenen Ausstattung und der o.g. Flächenvorbereitung zulässig; die Saatmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Bernkastel-Wittlich festzulegen/auszuwählen
- der Übertragungsvorgang ist fachlich zu betreuen; sollten geeignete Spendeflächen fehlen oder ein Übertragungsversuch im Umfeld zur Verfügung stehen, kann auch in Pflegezone 2 eine Diaspoenimpfung erfolgen

M 2: Beschränkung des Befahrens der Fläche
- das derzeit raumgreifende Befahren des Zufahrtbereiches ist dadurch zu beschränken, dass zu dem Hochsitz mit Wildacker eine Zufahrt (ggfs. mit Wendehammer etabliert wird; diese ist zu markieren und ggfs. durch eingesamte Pflanzen
- der Wildacker wird gem. dem Pachtvertrag durch den jagdpächter in der jeweiligen Form bebeitzen und in die nachfolgenden Bäume ersetzt bebeitzen; vorzugsweise
- auf Kirrungen innerhalb der Pflegezonen ist zu verzichten

M3: Rückschnitt der randlichen Gehölze
- die randlich eingewachsenen Gehölze sind gem. dem Maßnahmenplan zurückzuschneiden, an einzelnen Einwehsen ist durch die Mahd bis in