

Ortsgemeinde Zeiskam

Bebauungsplan „Zeiskamer Mühle, 1. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.12.2006 gelten mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen):

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

1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal ~~50~~ 70 Hotelzimmern einschließlich zugehöriger Nebenräume
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gastraumfläche innerhalb des Gebäudes von maximal ~~400~~ 600 m². Die Flächen von offenen und überdachten Terrassen sind, auch wenn sie für Sitzplätze von Gästen genutzt werden, nicht auf die maximal zulässige Gastraumfläche anzurechnen.

1.2 (unverändert)

1.3 (unverändert)

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.12.2006 gelten mit folgenden Änderungen fort (hinzugefügte Texte sind unterstrichen, gelöschte Texte sind durchgestrichen):

8. Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20 und 50°. Für eingeschossige Bauteile sind auch begrünte Flachdächer sowie flächige Verglasungen bis 15° Neigung zulässig.

Die sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

HINWEISE

Die Hinweise des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.12.2006 gelten mit folgenden Ergänzungen fort:

Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete sind folgende Vorgaben zu beachten:

Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelschutzzeit und der Hauptvegetationszeit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Falls Arbeiten innerhalb der Vogelschutzzeit geplant sind, ist das Baufeld durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vor Start der Bautätigkeiten und sonstiger Maßnahmen auf eine Brut seltener oder streng geschützter Vogelarten im Wirkraum der Maßnahme zu kontrollieren. Bei Bedarf müssen gegebenenfalls weitere Vermeidungsmaßnahmen durch die ÖBB geplant bzw. durchgeführt werden.

Materiallagerung und Baustelleneinrichtung

Flächen zur Materiallagerung und Baustelleneinrichtung sollten möglichst auf bereits befestigten bzw. intensiv genutzten Flächen (z.B. Parkplatzbereich, Parkrasenflächen des Flurstücks 1984/1) eingerichtet werden.

Vogelschutzglas

Um ein erhöhtes Tötungsrisiko z.B. durch Kollisionstod zu vermeiden, darf es an Glasflächen nicht zu Spiegelungen der Umgebung kommen. Eine Fensteranordnung, die den Anschein eines durchfliegbaren Korridors erweckt oder eine Eckverglasung, kann das Risiko von Schlagopfern ebenfalls erhöhen, und sollte vermieden werden.

Glasflächen müssen entsprechend entspiegelt oder bedruckt sein, abgedunkelt werden oder für Vögel anderweitig kenntlich gemacht werden (z.B. durch Vogel-Silhouetten Aufkleber).

Dies betrifft auch die temporären Einrichtungen wie z.B. Baucontainer.

Schutz der Storchenbrut

Um Störungen der Storchenbrut westlich des Vorhabens zu minimieren, sind störungsintensive Bauphasen (z.B. Rohbau-Erstellung) möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit des Weißstorches zu tätigen. Die Fortpflanzungszeit dauert von Mitte März/ Anfang April – bis Ende Juli/ Anfang August. Während der Fortpflanzungszeit sind potentielle Beeinträchtigungen und Störungen durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Die Durchführung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu überwachen. Zu beachten sind folgende Aufgaben:

- Kontrolle der Einhaltung, Durchführung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen
- Zeitliche und inhaltliche Koordination der notwendigen Arbeiten bezüglich der artenschutzfachlichen Anforderungen
- Dokumentation der notwendigen Maßnahmen sowie deren Abnahme bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit.

Die sonstigen Hinweise des Bebauungsplans „Zeiskamer Mühle“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.12.2006 gelten unverändert fort.