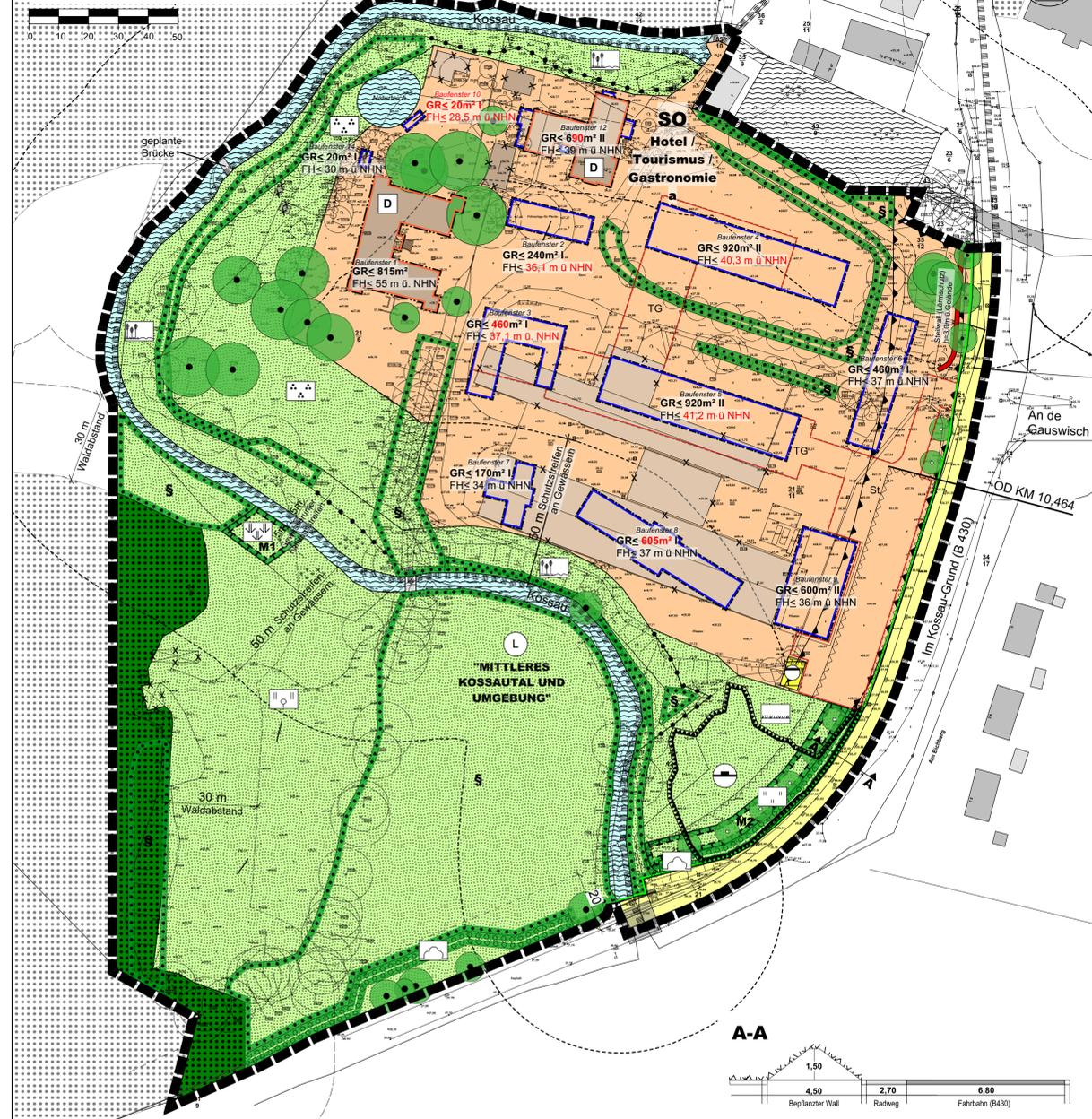


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE RANTZAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß § 16 BauNVO

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß § 16 BauNVO

MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENULL § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ABWEICHENDE BAUWEISE §§ 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENVERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

ABWASSER (KLÄRANLAGE) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWÜNNUNG VON BODENSCHÄTZEN § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 10 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

KOSSAUENTWICKLUNGSTREIFEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

SCHLOSSPARK § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GUTSGÄRTEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

WASSERFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

FLÄCHEN FÜR WALD § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

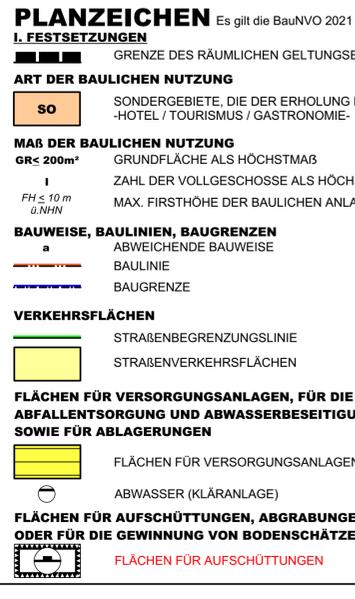
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 9 Abs. 6 BauGB
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "MITTLERES KOSSAUTAL UND UMGEBUNG"	
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
REGLUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
ST / TG	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
STIELWALL (LÄRMSCHUTZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
BÖSCHUNG	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRASSE	§ 29 StrWG
WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 WaldG
SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN	§ 35 LNatSchG
GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG
ORTSDURCHFARTSGRENZEN	§ 4 Abs. 1 StrWG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET -Hotel / Tourismus / Gastronomie** - (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotels mit Ferienwohnungen und mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen und zusätzlichen Nutzungsangeboten.

 - Ein Hotel mit maximal 27 Zimmern. Dieser Betrieb muss auf eine gastronomische Fremdversorgung der Gäste durch den Beherbergungsbetrieb abgestimmt sein. Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig.
 - Maximal 107 Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis in Zuordnung zum Hotel.
 - Wellness- und Tagungseinrichtungen,
 - Spiel-, Sport- und Freizeitangebote,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Büro- und Verwaltungsräume,
 - Verkaufseinrichtungen bis zu insgesamt 160m² Verkaufsfläche (Hofladen),
 - 4 Wohnungen für MitarbeiterInnen in dem Baufenster 6,
 - Oberrirdische und unterirdische Stellplätze.
 - Sonstige Wohnungen sind unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässigen Grundflächen im Sonstigen Sondergebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
 - AUSNAHMEN VON DEM FESTGESETZTEN MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)

Die maximal zulässigen Grundflächen im Sonstigen Sondergebiet können ausnahmsweise für Außenterrassen außerhalb der Baufenster insgesamt um bis zu 20% überschritten werden.

 - Treppenanlagen dürfen im Baufenster 1 ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 8m von der baulichen Anlage hervortreten (Freitreppen).
 - Ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzte Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 1,50 m in den Baufenstern 4 und 5 ist zulässig.
 - MINDESTGRÖÖE DES BAUGRUNDSTÜCKS** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im Sondergebiet beträgt 31.750m².
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 22-23 BauNVO)
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubare festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Baudnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauNVO)
 - Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Zusatznutzung sind Bedarfsstellplätze auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese zulässig.
 - Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kossauentwicklungstreifen“ sind entsprechend des „Kossauplans“ ökologische Aufwertungen vorzusehen. (Details s. Kossauplan 1-3 Begründung)
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung „Bepflanzter Wall“ ist als gehölzbestandener Erdwall anzulegen. (Pflanzenliste s. Begründung)
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist ein Großseggenried zu entwickeln. (Hinweise s. Begründung)
 - Die Maßnahmenfläche M2 ist als Saumstreifen mit einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. (Hinweise s. Begründung)

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ

- GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN** (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne des DIN 4109-1:2018-01 das erforderliche Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für alle der Straße im Kossau-Grund (B430) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden gemäß der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Für alle jeweils abgewandten Gebäudefassaden darf das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5dB gesenkt werden.

 - Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen u.ä. beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich III min. R_{w,ges.} = 35 dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges.} um 5 dB gesenkt werden.
 - Im gesamten Baufeld sind Schlafräume und Gästezimmer mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an der Straße „Im Kossau-Grund (B 430)“ abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn- / Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 - Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2:2018-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
 - Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
 - Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - DÄCHER**

Zulässig sind anthrazitfarbene und terrakottafarbene Dacheindeckungen und Reet. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind außer in Baufenster 1 zulässig.

Grunddächer sind außer in Baufenster 1, 4, 5 und 12 zulässig.
 - FASSADEN**

Die Außenwände sind als roter Ziegel, Holz, weißen/ hellgrauen Putz oder Glas zulässig.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN** (AV-1)

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden oder sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie Materialtransporte, die Errichtung der Gebäude etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 16. August und dem 28./29. Februar, stattfinden und rechtzeitig vor Beginn der Brutperiode einsetzen. Mit den Arbeiten sollte spätestens im Dezember begonnen werden, um zum Beginn der Brutperiode einen geeigneten Baufortschritt zu gewährleisten und so eine Ansiedlung von Vögeln in Eingriffsbereichen zu vermeiden bzw. eine Anpassung der Vögel an die temporären Störkriterien während der Bauphase zu erwirken.

 - FÄLLZEITENREGELUNG BRUTVÖGEL (AV-2)**

Gehölze (auch Brombeergebüsch) werden außerhalb der Brutzeit gefällt. Fällungen von Bäumen der Allee und Entfernung von Brombeergebüsch erfolgen im Winter im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar.
 - VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN FÜR WALDVÖGEL (AV-3)**

Im Bereich der Waldwege sind Regelungen zu treffen, die verhindern, dass Spaziergänger die Wege verlassen. Hunde sind anzuleinen.
 - BAUZEITENREGELUNG GEBÄUDEFLIEDERMÄUSE SOMMERQUARTIERE (AV-4)**

Alle Eingriffe in Gebäude mit Ausnahme der Gebäude im Baufeld 10 und das östlich davon befindliche erfolgen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres. Vor Beginn der Abrissarbeiten ist eine erneute Bewertung notwendig. Wenn ein fachgerecht erbrachter Negativnachweis erbracht wird, können nach Absprache mit der UNB auch andere Zeitpunkte möglich sein.
 - BAUZEITENREGELUNG FLEDERMAUSWINTERQUARTIERE (AV-5)**

Ein Abriss oder Eingriffe in die Gebäude erfolgen im Zeitraum vom 15. August bis zum 30. September außerhalb der Anwesenheit der Fledermäuse. Wenn ein fachgerecht erbrachter Negativnachweis erbracht wird, können nach Absprache mit der UNB auch andere Zeitpunkte möglich sein.
 - FÄLLZEITENREGELUNG FLEDERMAUSE (AV-6)**

Baumfällungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit einem Stammdurchmesser zwischen 20 und 50cm (Sommerquartiere) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres). Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50cm oder mehr (potenzielle Winterquartierssegnung) erfordern vor der Fällung im September/Oktober die Überprüfung von Höhlen auf Fledermäuse. Bei Negativnachweis sind Höhlen, wenn vorhanden, zu verschließen. Die Fällung ist dann nach Verschluss bis Ende Februar möglich. Gehölze mit weniger als 20cm sind auf Grund mangelnder Quartierssegnung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der Gehölze brütenden Vogelarten beachtet werden. Wenn ein fachgerecht erbrachter Negativnachweis erbracht wird, können nach Absprache mit der UNB auch andere Zeitpunkte möglich sein.
 - LICHTKONZEPT FLEDERMAUSE (AV-7)**

Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht (mit einer Wellenlänge von unter 540nm und einer Farbtemperatur von 2.700K oder weniger) zu wählen. Das Lichtkonzept sieht eine Beleuchtung mit niedrigen Lichtpunkten und einer intelligenten On-Demand Steuerung vor. Auf Scheinwerfer wird verzichtet. Die Hauptverkehrsachse im Zentrum besitzt eine mittlere Beleuchtungsstärke von 5lux. Die Wege zu den Häusern besitzen eine mittlere Beleuchtungsstärke von 2,5lux und die Pfade im Bereich des Saunagebäudes, in direkter Nähe zum Eiskeller ca. 1lux. Aufgrund der Nähe zum Fledermaushabitat wird hier mit niedrigen Pollerleuchten gearbeitet, um die Streuung des Lichtes so weit wie möglich zu reduzieren. Im Bereich der Terrassen wird auch in den Abendstunden Gastronomie betrieben, mit Lichtinseln von 100lux wird ausreichend Licht geschaffen. Sonnensegel sollen eine Lichtstreuung in den Himmel verhindern. Die Terrassen werden allgemein wenig und die Tische individuell beleuchtet, damit unnötige Beleuchtung der angrenzenden Flächen ebenfalls reduziert werden können.
 - BAUZEITENREGELUNG HASENMAUSE (AV-8)**

Da Stubben zur Überwinterung nicht vorhanden sind, sind die Brombeersträucher während der Winterruhe der Art in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu roden.
 - VERMEIDUNG VON HUNDEN AN DER KOSSAU - FISCHOTTER (AV-9)**

Es wird durch geeignete Maßnahmen verhindert, dass sich keine Hunde am Kossauufer aufhalten oder dort baden.
 - UFER AN DER BRÜCKE - FISCHOTTER (AV-10)**

Der (Wieder-)Aufbau der Brücke ist so zu planen, dass der waldbesetzte Uferstreifen erhalten bleibt und Wanderungen für den Fischotter weiterhin möglich sind.
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN** (AA-1)
 - GEHÖLZAUSGLEICH BRUTVÖGEL (AA-1)**

Die Entfernung von Gehölzen wird entsprechend dem Wert der Gehölze ausgeglichen.
 - KASTENAUSGLEICH NISCHENBRÜTER/HÖHLENBRÜTER (AA-2)**

Zum Ausgleich der verlorengehenden Nischen- und Höhlenbrutplätze ist die Aufhängung von 18 Kästen und 40 Brutplätze für Haussperlinge erforderlich. Zur Berücksichtigung der Ansprüche der verschiedenen betroffenen Arten sollte entsprechend unterschiedliche Kästen verwendet werden (Details s. Artenschutzgutachten). Die Abstände zwischen den Aufhängensorten sind entsprechend der Arten zu berücksichtigen. Die Planung und Umsetzung sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.
 - KASTENAUSGLEICH RAUCHSCHWALBEN (AA-3)**

Zum Ausgleich der verlorengehenden Brutplätze ist die Aufhängung von 18 Nisthilfen oder Nistbrettern im Gebäudeinneren erforderlich (Details s. Artenschutzgutachten).
 - KASTENAUSGLEICH MEHLSCHWALBEN (AA-4)**

Zum Ausgleich der verlorengehenden Brutplätze ist die Aufhängung von 12 Nisthilfen oder geeignete Flächen an Fassaden unter dem Dach erforderlich (Details s. Artenschutzgutachten).
- CEF-MASSNAHMEN** (CEF-1)
 - FLEDERMAUSWINTERQUARTIERE (CEF-1)**

Um den Fortfall der Wochenstube auszugleichen, werden Fledermaushöhlen in der Nähe des Vorhabensgebietes installiert. Um den Besitz der Fledermaushöhlen mit höhlenbrütenden Vögeln zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum/Gebäude ein Vogelnistkasten (Meisenhöhle) anzubringen. Damit die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleistet zu können, müssen sowohl die Fledermaus- als auch die Meisenhöhlen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden. Ein Teil der Fledermausquartiere sind vor Abriss der Gebäude anzubringen. Die Großraumröhre sowie mindestens 2 Spaltenkästen sind im Vorwege anzubringen. Nach Fertigstellung der Neubauten folgen die restlichen Quartiere. Eine Wochenstube innerhalb des Pferdestalls und mehrere Balz- und Tagesquartiere ergeben eine Großraumröhre sowie 5 Balzquartiere in der Nähe. Es wird zudem vorgeschlagen bereits während der Abrissarbeiten auch den Eiskeller Fledermausgerecht aufzuwerten, so dass dieser bereits als Quartier für Sommer und Winter genutzt werden kann.
 - FLEDERMAUSWINTERQUARTIERE (CEF-2)**

Der Eiskeller muss aufgrund der Zerstörung eines Fortpflanzungsquartiers als Ausgleich als Winterquartier verbessert werden. Hierfür ist folgendes erforderlich: Einbau einer Tür, geeignete Einfüßgitter sowie Versteckmöglichkeiten (Hohlblocksteine, Wandplatten, etc.)
- DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE**

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei dem Amt Großer Plöner See, Heinrich-Rieper-Straße, 824306 Plön, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rantzau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom xxxxxxxx folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 für Gut Rantzau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in der Tageszeitung Kieler Nachrichten -Ostholsteiner Teil- am xxxxxxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung der Planunterlagen vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Amt Großer-Plöner-See durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am xxxxxxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am xxxxxxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xxxxxxxx bis xxxxxxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Tageszeitung Kieler Nachrichten -Ostholsteiner Teil- und zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Grebin über das Amt Großer-Plöner-See am xxxxxxxx öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xxxxxxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Der katastermäßige Bestand am xxxxxxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xxxxxxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xxxxxxxx bis xxxxxxxx während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Tageszeitung Kieler Nachrichten -Ostholsteiner Teil- und zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Rantzau über das Amt Großer-Plöner-See am xxxxxxxx öffentlich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xxxxxxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am xxxxxxxx von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xxxxxxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am xxxxxxxx in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE RANTZAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für ein Gebiet in Rantzau, auf dem Gelände des Gutsbereiches Rantzau, westlich der B430, südlich des Dorfes Rantzau, östlich der Kossau

M 1: 5.000
Stand: 06