I TEXTL. FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ dient sowohl der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Fremdenbeherbergung.

Zulässig sind:
- Ferienwohnungen,
- Wohngebäude.

Zusätzlich sind untergeordnet auf insgesamt maximal 15 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für Schank- und Speisewirtschaften ist mindestens ein Anteil von 7 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO vorzusehen.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ sind mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO je Baugrundstück für Ferienwohnungen vorzusehen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.1 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist eine Längenbeschränkung von maximal 26 Metern einzuhalten. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO gelten weiterhin.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m §§ 12 BauNVO)

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ sind oberirdische Stellplätze, Garagen sowie Spundwände auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich unzulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zufahrten und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Standplätze von nicht überdachten Stellplätzen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonpflastersteine auch ohne Drainfunktion und ein normaler ungebundener Aufbau mit Pflasterbettung, Schottertragschicht und Frostschutzschicht) zulässig sind. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.

4.2 Innerhalb des Plangebietes sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) mindestens drei Quartierskästen für Fledermäuse an Bäumen anzubringen.

4.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist zur Kompensation der Eingriffsfolgen für den Haussperling eine einreihige Heckenstruktur mit einer Höhe von mind. 1,5 m und einer Länge von mind. 10 m anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerecht Gehölzarten zu verwenden (z.B. Weißbuche, Roter Hartriegel, Liguster).

4.4 Der Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Plangebiet beträgt 606 m² und erfolgt über folgende Ökokonten im Naturraum Holsteines Hügelland:

- Ökokonto „Barsbek“: Gemarkung Barsbek, Flur 3, Flurstücke 93/2, 99/2, 96/8 und 98/1,
- Ökokonto „ÖK Neuhof-Vorwerk Lebatz I“: Gemarkung Neuhof-Vorwerk, Flur 3, Flurstücke 23,2 und 24 sowie Gemarkung Lebatz, Flur 2, Flurstück 68/6

5. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche ABCDA ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

6.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ sind drei Einzelbäume der Art Spitzahorn (Acer spec.) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm, dreimal verpflanzt, anzupflanzen.

6.2 Für die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Falle eines Abganges gleichartige Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorzusehen.

II HINWEISE

1. Artenschutz
- detaillierte Maßnahmenbeschreibungen vgl. Teil II - Umweltbericht (Kapitel 3) sowie Anlage der Begründung: Fachbeitrag zum Artenschutz (Kapitel 6 und 7)

1.1 Baufeldräumung
- Zulässigkeit aller Baufeldräumungsarbeiten mit Ausnahme von Abbrucharbeiten – einschließlich des Rückschnitts von Gehölzen – ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar
- Zulässigkeit des Rückbaus der Bestandsgebäude ausschließlich zwischen Anfang September und Ende Oktober
- Überwachung des Rückbaus durch ökologische Baubegleitung
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5 und Fachbeitrag zum Artenschutz, Kapitel 6 und 7

1.2 Fledermäuse
- Durchführung und Dokumentation einer optischen Besatzkontrolle vor Abriss und nach Leerräumung der Bestandsgebäude sowie Vorlage bei der UNB
- Installation von mindestens acht Fledermauskästen (Spaltenquartiere), drei davon als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) vor Beginn der Bauarbeiten (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B 4.2)
- Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin und einer Wellenlänge unter 540 Nanometern; Abstrahlung des Lichts oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen unzulässig
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5 und Fachbeitrag zum Artenschutz, Kapitel 6.1 und 7

1.3 Brutvögel
- Anpflanzung einer Heckenstruktur (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B 4.3)
- Installation von mindestens 20 Nisthilfen für Haussperlinge
- Installation von mindestens 48 Nisthilfen für Mehlschwalben
- Gestaltung von neu zu errichtenden Verglasungen in Form von Windschutz-vorrichtungen an Terrassen oder Balkonen sowie Balkongeländern insbesondere in Richtung des Kellersees ausschließlich mit Vogelschutzglas
- Unzulässigkeit von Glasfassaden, Eckverglasungen und Gläsern mit einer stark erhöhten Spiegelwirkung zumindest in Richtung Kellersee, sofern kein Vogelschutzglas verwendet wird
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5 und Fachbeitrag zum Artenschutz, Kapitel 6.2, 6.3, 6.4 und 7

1.4 Amphibien
- Installation von Amphibienleiteinrichtungen (Amphibienschutzzaun) entlang des unbefestigten Uferabschnittes im Norden des Plangebietes sowie weiter entlang der nördlichen Gehölzstruktur während der Bauphase (zwischen Mitte Februar und Ende Oktober), Aufrechterhaltung bis zum Abschluss der Bauarbeiten
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5 und Fachbeitrag zum Artenschutz, Kapitel 6.5 und 7

2. Bodenschutz
- Berücksichtigung von Hinweisen zum fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial & baubegleitendem Bodenschutz gemäß DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 & 18300
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.2

3. Baumschutz
Gehölze innerhalb des Plangebietes (Einzelbäume) werden durch Baumschutzmaßnahmen nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (DIN 18920 Sicherung von Bäumen, RAS-LP4, ZTV Baumpflege) geschützt. Hierzu zählen auch allgemeine Schutzmaßnahmen des Wurzelbereichs vor Befahrungen oder Anschnitt der Wurzeln. Im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen dürfen keine Baumaschinen eingesetzt oder abgestellt, keine Baumaterialien gelagert und keine Bodenanschüttungen oder -abgrabungen durchgeführt werden. Es ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Bei allen im Wirkbereich des Bauvorhabens gelegenen Bäumen sind Wurzel- und Traufbereiche wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP4 sind zwingend zu beachten. (vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5).

4. Archäologie
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5. Einsicht von DIN-Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.a.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.