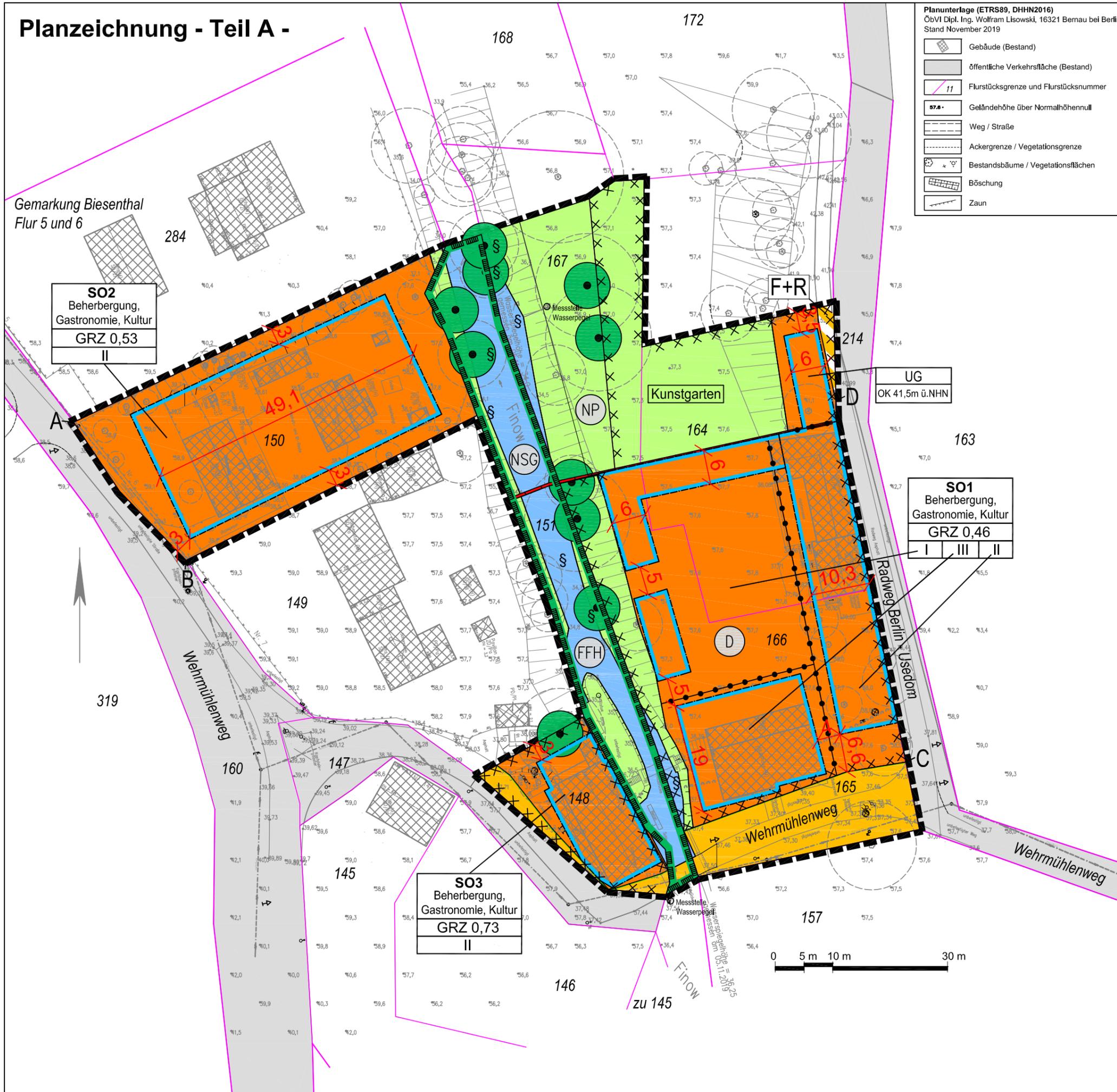


# Planzeichnung - Teil A -



- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**  
 ÖbVI Dipl. Ing. Wolfram Lisowski, 16321 Berman bei Berlin  
 Stand November 2019
- Gebäude (Bestand)
  - öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
  - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - Geländehöhe über Normalhöhennull
  - Weg / Straße
  - Ackergrenze / Vegetationsgrenze
  - Bestandsbäume / Vegetationsflächen
  - Böschung
  - Zaun

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Beherbergung, Gastronomie, Kultur
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
- 0,45; 0,46; 0,73 Grundflächenzahl (GRZ)
- UG, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, UG - nur ein Untergeschoss zulässig
- OK 41,5m Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) in Meter (m)
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)
- Straßenbegrenzungslinie
- A-B, C-D Straßenbegrenzungslinie auf der Geltungsbereichsgrenze zwischen den Ordnungspunkten A-B und C-D
- Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche / private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Kunstgarten"
- Wasserflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserfläche (Finow)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Naturschutzgebiet - NSG - (Finowtal-Pregnitzfließ)
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet - FFH - (Finowtal-Pregnitzfließ)
  - Naturpark (Barnim, gesamtes Plangebiet)
  - Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal Nr. 40759 „Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit“ (Nachrichtliche Übernahme)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse und der Oberkante (OK) baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Kennzeichnung**
- Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vermaßung in Meter (m)
  - Messstelle Wasserpegel

**Stadt Biesenthal**

## Bebauungsplan „Wehrmühle“

**Vorentwurf**  
 Stand März 2020  
 Maßstab 1: 750  
 Teil A (von Teil A und B)



W.O.W. Kommunalberatung  
 und Projektbegleitung GmbH  
 Louis-Braille-Straße 1  
 16321 Berman bei Berlin  
 Tel.: 033 38 / 75 66 00  
 Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
 e-mail: info@wow-bernaud.de



<p><b>Textliche Festsetzungen - Teil B -</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1BauGB i.V.m.11 BauNVO)</p> <p>1.1 In den Sondergebieten (SO1, SO2 und SO3) mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Gastronomie, Kultur" sind zulässig:</p> <p>Im SO1: - Seminar- und Veranstaltungsräume, - Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung, - insgesamt höchstens 1 Betriebswohnung, - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, - Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Freizeitanlagen, die im sachlichen Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen und diesen untergeordnet sind.</p> <p>Im SO2: - Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung, - insgesamt höchstens 1 Wohnung für den Betriebsleiter, - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.</p> <p>In SO1+2:- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit insgesamt bis zu 32 Gästezimmern. Die Anzahl der Gästezimmer kann zwischen SO1 und SO2 variieren.</p> <p>Im SO3: - Anlagen und Räume für die Betriebsverwaltung, - Seminar- und Veranstaltungsräume, - Schank- und Speisewirtschaften, - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, 16 und 19 BauNVO)</p> <p>2.1 In den Sondergebieten (SO) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu folgender Grundflächenzahl überschritten werden:</p> <p>- im SO1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,63 - im SO2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 - im SO3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)</p> <p><b>3. Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, 23 BauNVO)</p> <p>3.1 In den Sondergebieten ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0m und für nicht überdachte Terrassen bis 3,0m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)</p> <p><b>4. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)</p> <p>4.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunstgarten“ sind zulässig: - unbefestigte Wege bis 2,0m Breite, - nicht dauerhaft aufgestellte Kunstgegenstände, - insgesamt 3 Freisitze, Pavillons oder Unterstände mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m².</p> <p>4.2 Im Bereich der privaten Grünfläche ist zwischen SO1 und SO3 auf den vorhandenen Widerlagern die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 5,0m Breite zulässig.</p> <p>4.3 Im Bereich der privaten Grünfläche ist zwischen SO1 und SO2 und außerhalb der Böschungen der Finow die Errichtung einer freitragenden Brücke bis 2,0m Breite zulässig.</p> <p><b>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>5.1 Neu zu errichtende Wege, Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten mit einer Neigung von &gt; 5%. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>5.2 Im Sondergebiet SO2 sind mindestens 2 großkronige Laubbäume oder 4 kleinkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II und III zu pflanzen. Vorhandene Laub- oder Obstbäume, die erhalten bleiben, können angerechnet werden. Die Bäume der Pflanzlisten I und II sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Obstbäume der Pflanzliste III sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 10-14 cm zu pflanzen. Es ist nach Möglichkeit gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für Kultursorten der Obstgehölze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>5.3 Für gebietsheimische, standortgerechte Pflanzungen werden folgende Pflanzlisten festgesetzt:</p> <p>Nr. I – Großkronige Laubbäume:</p> <table border="0"> <tr><td><i>Acer platanoides</i></td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td><i>Acer pseudoplatanus</i></td><td>Berg-Ahorn</td></tr> <tr><td><i>Fagus sylvatica</i></td><td>Rot-Buche</td></tr> <tr><td><i>Quercus petraea</i></td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td><i>Quercus robur</i></td><td>Trauben-Eiche</td></tr> <tr><td><i>Tilia cordata</i></td><td>Winter-Linde</td></tr> <tr><td><i>Ulmus laevis</i></td><td>Flatter-Ulme</td></tr> </table>	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<p>Nr. II – kleinkronige Laubbäume:</p> <table border="0"> <tr><td><i>Acer campestre</i></td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td><i>Betula pendula</i></td><td>Sand-Birke</td></tr> <tr><td><i>Carpinus betulus</i></td><td>Hain-Buche</td></tr> <tr><td><i>Crataegus monogyna</i></td><td>Weißdorn (eingrifflig)</td></tr> <tr><td><i>Crataegus laevigata</i></td><td>Weißdorn (zweigrifflig)</td></tr> <tr><td><i>Prunus avium</i></td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td><i>Sorbus aucuparia</i></td><td>Gemeine Eberesche</td></tr> <tr><td><i>Sorbus torminalis</i></td><td>Elsbeere</td></tr> </table> <p>Nr. III – Hochstämmige Obstbäume:</p> <p>Apfel (<i>Malus domestica</i>) in Sorten wie 'Boiken, 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne</p> <p>Birne (<i>Pyrus communis</i>) in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poileau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne',</p> <p>Süß- und Sauerkirsche (<i>Prunus avium/cerasus</i>) in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Morellenfeuer', 'Werderaner Glaskirsche'</p> <p>Pflaumen (<i>Prunus domestica</i>) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Hauszetsche', 'Graf Althans Reneklude', 'Wangenheim', 'Herman', 'Katarina'</p> <p><b>6. Örtliche Bauvorschriften</b></p> <p>Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:</p> <p>6.1 Je Betriebswohnung ist 1 PKW-Stellplatz; je Gästezimmer sind 0,7 PKW-Stellplätze innerhalb der Sondergebietsflächen nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)</p> <p><b>Teil - C - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b></p> <p><u>Nachrichtliche Übernahme zum Bodendenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)</u></p> <p>Der südliche Teil des B-Plangebietes ist Teil von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal Nr. 40759 „Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit“. Für Erdeingriffe mit über 30 cm ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p><u>Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen zu Natur und Landschaft</u></p> <p>Teiflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Naturschutzgebiet und Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) "Finowtal-Pregnitzfließ". Die Regelungen der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“ vom 6. Dezember 2006 (GVBl. II/06, [Nr.33], S. 550), geändert durch Art. 9 der Verordnung vom 19. August 2015 (GVBl. II/15[Nr. 40]), sind einzuhalten.</p> <p>Danach sind im Naturschutzgebiet alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, vorbehaltlich der nach § 5 der NSG-Verordnung zulässigen Handlungen. Es ist gemäß § 4 Abs. 2 der NSG-VO insbesondere verboten: [Auszug]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern, auch wenn dies keiner öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf;</li> <li>Straßen, Wege, Plätze oder sonstige Verkehrseinrichtungen sowie Leitungen anzulegen, zu verlegen oder zu verändern;</li> <li>Plakate, Werbeanlagen, Bild- oder Schrifttafeln aufzustellen oder anzubringen;</li> <li>Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen oder Warenautomaten aufzustellen;</li> <li>die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen oder zu verunreinigen;</li> <li>die Art oder den Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung zu ändern;</li> <li>zu lagern, zu zelten, Wohnwagen aufzustellen, Feuer zu verursachen oder eine Brandgefahr herbeizuführen;</li> <li>die Ruhe der Natur durch Lärm zu stören;</li> <li>das Gebiet außerhalb der Wege zu betreten;</li> <li>außerhalb der [...] gekennzeichneten Badestellen zu baden oder zu tauchen;</li> <li>Hunde frei laufen zu lassen;</li> <li>Be- oder Entwässerungsmaßnahmen über den bisherigen Umfang hinaus durchzuführen, Gewässer jeder Art entgegen dem Schutzzweck zu verändern oder in anderer Weise den Wasserhaushalt des Gebietes zu beeinträchtigen;</li> <li>Düngemittel [...] sowie Schmutzwasser zu sonstigen Zwecken zu lagern, auf- oder auszubringen oder einzuleiten;</li> <li>sonstige Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes oder sonstige Materialien zu lagern oder sie zu entsorgen;</li> <li>Tiere zu füttern oder Futter bereitzustellen;</li> <li>Tiere auszusetzen oder Pflanzen anzusiedeln;</li> <li>wild lebenden Tieren nachzustellen, sie mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;</li> <li>wild lebende Pflanzen oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten;</li> <li>Pflanzenschutzmittel jeder Art anzuwenden;</li> </ol>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflig)	<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn (zweigrifflig)	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	<p>24. Wiesen, Weiden oder sonstiges Grünland nachzusäen, umzubrechen oder neu anzusäen.</p> <p><u>Hinweise zum gesetzlich geschützten Biotop</u></p> <p>Für die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende Finow einschließlich ihrer Ufer und naturnahen Ufervegetation, wozu insbesondere die Schwarzerlen gehören, gilt der gesetzliche Schutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz.</p> <p><u>Biesenthaler Baumschutzsatzung</u></p> <p>Die Satzung der Stadt Biesenthal zum Schutz von Gehölzen (beschlossen am 06.12.2018, öffentlich bekannt gemacht am 29.01.2019, geändert mit Beschluss vom 31.01.2019) ist anzuwenden.</p> <p><u>Alllasten und Bodenschutz (Kennzeichnung)</u></p> <p>Die Flurstücke 164, 166 der Flur 5 sowie 148 der Flur 6 der Gemarkung Biesenthal liegen in einer Alllastenverdachtsfläche (ALVF) mit der Bezeichnung „S 06/16 Wehrmühle Biesenthal“. Hier ist aufgrund der historischen Nutzung mit Schadstoffeinträgen zu rechnen.</p> <p>Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Alllast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.</p> <p><u>Arten- und gebietsschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen</u></p> <p><b>VCFE 1 u. VFFH 1- Verzicht auf Baumaßnahmen in der Dämmerung und nachts</b></p> <p>Bauarbeiten sind von Anfang März bis Mitte November frühestens eine Stunde nach Sonnenaufgang zu beginnen sowie spätestens eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden.</p> <p><b>VA 2- Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten (Brutvögel, Fledermäuse)</b></p> <p>Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung im Uferbereich sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Dies gilt auch für die Baufeldfreimachung im Bereich des geplanten Biomasselagers (L) im Nordosten des Sondergebiets SO2.</p> <p>Habitatbäume, die potenzielle Fledermausquartiere aufweisen, sind nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen oder zurückzuschneiden.</p> <p><b>VA 3- Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz</b></p> <p>Wird die Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen außerhalb des Zeitraums Dezember bis Februar durchgeführt, sind die Bäume vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Quartierseignung, aber unbesetztem Zustand ist das Quartier zu verschließen und der Baum kann in den Wintermonaten (VA2) gefällt werden. Bei besetztem Quartier oder Unklarheit kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Ausfliegen erzwungen werden. Ist dies nicht möglich oder kann ein Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist die Fällung fledermausverträglich unter Beisein eines Fledermausspezialisten durchzuführen und es sind durch diesen ggf. unentdeckt verbliebene Tiere fachgerecht zu versorgen.</p> <p><b>VA 4- Bauzeitenregelung, Vergrämung und Besatzkontrolle bei Gebäuden</b></p> <p>Vor Abriss- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel die Gebäude nutzen. Hierzu sind diese Arbeiten an Gebäuden ohne Winterquartierpotenzial für Fledermäuse G01, G02, G03, G04, G08, G09 vorzugsweise im Zeitraum 1.10. bis 29.02. durchzuführen (bzgl. G01 zudem Zeitvorgabe in Maßnahme ACEF4 zu beachten). Bei Arbeiten am Gebäude G07 („Sacklager“) mit ganzjährigem Quartierpotenzial sind die Arbeiten vorzugsweise im Zeitraum 1.9. bis 31.10. und nur dann durchzuführen, wenn eine vorherige Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen ergeben hat, dass kein besetztes Winterquartier vorhanden ist.</p> <p>Sofern Abriss- oder Sanierungsarbeiten außerhalb dieser Zeiträume stattfinden sollen oder wenn bei der Besatzkontrolle in Gebäude 07 ein besetztes Winterquartier festgestellt wurde, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn und nach Vorgaben einer Umwelt-Baubegleitung zu ergreifen. Wenn eine danach durchzuführende Besatzkontrolle keinen Fledermausbesatz ergibt, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Bei Sanierungsarbeiten ohne Abriss sind die Vergrämungsmaßnahmen über die Dauer der Bauarbeiten funktionsfähig zu halten.</p> <p>Während der Bauarbeiten ist auf versteckte Quartiere und Tiere zu achten. Bei Fledermausfunden sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen, es ist ein Sachverständiger zu informieren und die Tiere sind zu bergen und ggf. zu pflegen. Die Bauarbeiten können in diesem Fall nach Freigabe durch den Sachverständigen wieder aufgenommen werden.</p> <p><b>VA 5- Vermeiden von Vogelkollision an Glasscheiben</b></p> <p>Großflächige transparente Scheiben sind durch Verwendung von Vogelschutzglas oder geeignete Markierungen auf den Glasscheiben für Vögel sichtbar zu machen.</p> <p><b>VA 6- Bauzeitliche Errichtung eines Reptilienschutzzauns</b></p> <p>Die Ertüchtigung des östlichen Wehrmühlenweges als Baustraße für das Vorhaben (Abschieben/Schottern) ist im Winter (1.10. bis 29.02.) durchzuführen. Sollte die Ertüchtigung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist entlang des Weges teilweise beidseitig ein Reptilienschutzzaun gemäß der räumlichen Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags aufzustellen. Sofern die Bauarbeiten im B-Plangebiet nicht ausschließlich im Winter durchgeführt</p>	<p>werden, ist darüber hinaus während der Nutzung des Weges als Baustraße für das Vorhaben ein Reptilienschutzzaun jeweils im Zeitraum Februar bis Oktober nach den räumlichen Vorgaben einer Umwelt-Baubegleitung aufzustellen. Der Zaun ist hierbei jeweils spätestens im Februar zu errichten und bis Ende Oktober bzw. bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.</p> <p><b>VCFE 7- Fledermausfreundliche Beleuchtung</b></p> <p>Ein- und Ausflugsöffnungen von Fledermausquartieren sind nicht direkt zu beleuchten, in diesem Bereich soll auch auf diffuse Lichtquellen verzichtet werden. Die Flugrouten lichtempfindlicher Fledermausarten entlang des Radweges im Abschnitt östlich des Geltungsbereiches, der Wehrmühlenweg östlich der Wehrmühle und entlang Finow sind nicht stark zu erhellen, ggf. sind fledermausfreundliche Leuchten mit geeignetem Wellenlängenspektrum zu verwenden.</p> <p><b>ACEF 1- Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden</b></p> <p>Vor Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt 6 Nisthilfen in geeigneter Ausrichtung an bestehen bleibenden Gebäuden im Gebiet anzubringen: 3 für den Haussperling geeignete Nisthöhlen sind in räumlicher Nachbarschaft zueinander aufzuhängen. 3 weitere für Rauchschwalben geeignete Nisthilfen sind in erhalten bleibenden Gebäuden des Gebäudekomplexes G09 (ehem. Stall/Remise/Wohnhaus an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze) im Abstand von min. 1 m zueinander aufzuhängen.</p> <p><b>ACEF 2- Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen</b></p> <p>Spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen ist ein Fledermauskasten an einem geeigneten Baum in geeigneter Ausrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aufzuhängen.</p> <p><b>ACEF 3- Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden</b></p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind, zusätzlich zu Maßnahme ACEF 4, neun geeignete Ersatzquartiere verschiedenen Typs an Fassaden, in der Wandverschalung oder unter der Dachhaut gemäß Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags zu schaffen. Die Ersatzquartiere sind jeweils rechtzeitig vor den Bauarbeiten an solchen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen anzubringen, die in dieser Bauphase nicht von Bauarbeiten betroffen sind.</p> <p><b>ACEF 4- Gestalten von Dachräumen als Fledermausquartier für das Große Mausohr</b></p> <p>In einem Gebäude im Geltungsberich des Bebauungsplans ist, mindestens 1 bis 2 Jahre vor Abriss des Gebäudes G01, ein Ersatzquartier für die Wochenstube des Großen Mausohres nach den Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags herzurichten.</p> <p>Vor dem Abriss des Gebäudes G01 sind geeignete Maßnahmen zur Vergrämung und Ansiedlung der Tiere im Ersatzquartier durchzuführen. Die Maßnahmen sind durch eine Umwelt-Baubegleitung anzuleiten und zu begleiten, und es ist eine Erfolgskontrolle inkl. Dokumentation durch einen Fledermausgutachter im 1., 3. und 5. Folgejahr der Installation durchzuführen und ggf. sind Korrekturmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p><b>VFFH 2- Erhaltung der Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere</b></p> <p>Die Durchgängigkeit der Finow für Fische und Säugetiere ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten. Im Gewässerbett und im Bereich der Uferböschungen sind beim Bau der Brücken Eingriffe zu vermeiden bzw. räumlich und zeitlich zu minimieren.</p> <p><b>VFFH 3- Baustellenampel zum Schutz von Reptilien</b></p> <p>Der Baustellenverkehr auf dem östlichen Wehrmühlenweg ist zwischen Kirschallee und Plangebiet über eine temporäre Ampelschaltung und ohne Einrichtung von Haltebuchten zu regeln.</p> <p><b>VFFH 4- Baustelleneinrichtung außerhalb FFH beiderseits der Finow</b></p> <p>Notwendige Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb des FFH-Gebietes einzurichten.</p> <p><b>VFFH 5 Beschränkung der Häufigkeit und Größe von Veranstaltungen</b></p> <p>Störintensive Nutzungen im Plangebiet sind grundsätzlich auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr mit maximal 250 gleichzeitigen Besuchern zu beschränken.</p> <p><b>Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 ).</li> <li>- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).</li> <li>- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 39]).</li> <li>- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).</li> </ul>
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn																																
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn																																
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche																																
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche																																
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche																																
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde																																
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme																																
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn																																
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke																																
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche																																
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflig)																																
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn (zweigrifflig)																																
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche																																
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche																																
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere																																
<p><b>Stadt Biesenthal</b></p>	<p><b>Bebauungsplan „Wehrmühle“</b></p> <p><b>Vorentwurf</b></p> <p><b>Stand März 2020</b></p> <p><b>Maßstab 1: 750</b></p> <p><b>Teil B (von Teil A und B)</b></p>	<p>Während der Bauarbeiten ist auf versteckte Quartiere und Tiere zu achten. Bei Fledermausfunden sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen, es ist ein Sachverständiger zu informieren und die Tiere sind zu bergen und ggf. zu pflegen. Die Bauarbeiten können in diesem Fall nach Freigabe durch den Sachverständigen wieder aufgenommen werden.</p>	<p>N</p> <p>W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  Louis-Braille-Straße 1  16321 Barmna bei Berlin  Tel.: 033 38 / 75 66 00  Fax: 0 33 38 / 75 66 02  e-mail: info@wow-barmna.de</p>																														