

TEXT (TEIL B)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO Internat

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet 'Internat' dient der Unterbringung baulicher Anlagen und der Einrichtungen des Internatsbetriebes der Stiftung Louisenlund (Schule und Wohnen) einschl. erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsbereiche.

1.1.1 Zulässig sind Wohnungen, Lehr- und Lernräume sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

1.1.2 Wohnungen sind nur zur Unterbringung von Schülern, Lehrern, Hauseltern oder sonstigen Angestellten der Stiftung Louisenlund zulässig.

1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes Internat sind ebenerdige Terrassen der angrenzenden Wohnungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO 'Internat' darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegeflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.600 m² überschritten werden.

3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf auf max. 11,50 m über NHN (Normalhöhennull) liegen.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

4.1 Die im Sondergebiet zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher der bereits vorkommenden Gehölzarten nachzupflanzen.

4.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des potenziellen Wurzelraums (Kronentraubereich plus 1,5 m Schutzabstand) sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Lagern von Materialien und zusätzliche Versiegelungen nicht zulässig. Anderenfalls sind Arbeiten im potenziellen Wurzelraum baumpflegerisch fachlich zu begleiten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen. Hierfür sind standortgerechte heimische Baumarten zu verwenden.

4.3 Die Bauflächen sind im Westen und Nordwesten zur Niederungslandschaft und im Südosten zur Allee hin entlang der Plangebietsgrenze (bzw. im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes am Außenrand des Gehölzes) mit einem festen Bauzaun abzugrenzen.

4.4 Wege und Stellplätze werden in wassergebundener Bauweise oder mit Pflaster mit dichten Fugen ausgeführt.

4.5 Zur Kompensation werden dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 folgende Flächen zugeordnet:

- Aufforstung von 2.486 m² naturnahem Laubwald auf dem Flurstück 55/1 der Flur 2 in der Gemarkung Louisenlund, Gemeinde Güby.

5 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

5.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

6.1 Dachneigung und Dachform:

Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind im Baufeld A nur als Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 45° und 55° zulässig.

Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind in den Baufeldern B als Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansardflachdächer zulässig. Bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern sind Dachneigungen zwischen 45° und 55° zulässig. Bei Mansardflachdächern sind die geneigten Dachflächen mit Dachneigungen zwischen 55° und 70° zulässig und der Flachdachanteil muss zwischen 25 % und 40 % der Grundfläche des Gebäudes betragen.

6.2 Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachpfannen, -ziegel oder -schindeln in roten, grauen oder schwarzen Farbtönen sowie Gründächer zulässig.

Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.

6.3 Außenwandgestaltung:

Für die Außenwandgestaltung sind nur Klinker, Holz oder Ethernit in roten, grauen oder schwarzen Farbtönen oder Glas zulässig. Für das Bestandsgebäude (Lindenhaus) ist zusätzlich auch Putz in weißen Farbtönen zulässig.

6.4 Für Nebenanlagen gelten die vorgenannten Bestimmungen nicht.

6.5 Die exakte Ausgestaltung, die exakten Farbgebungen und deren Glanzeffekte sind im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Für Baudenkmale sind zunächst die Materialien und Farbgebungen maßgeblich, mit denen das Gebäude errichtet worden ist.

7 Artenschutzrechtliche Hinweise

7.1 Bei Gehölzbeseitigungen sind folgende Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen:

- Bauverbotszeit Gehölzbrüter: 01.03. bis 30.09.

- Bauverbotszeit Fledermäuse / Tagesverstecke und Sommerquartiere: 01.03. bis 30.11.

- Bauverbotszeit Fledermäuse / Winterquartiere: nahezu ganzjährig (biologische Fällbegleitung erforderlich).

7.2 Bei Gebäudeabrissen oder Anbauten sind folgende Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen:

- Bauverbotszeit Gebäudebrüter: 01.03. bis 31.08.

- Bauzeitenfenster Fledermäuse: 15.08. bis 10.10. unter biologischer Baubegleitung.

7.3 Auf dem Gelände Louisenlund sind im Zuge der Gebäudeabrisse für Fledermäuse mindestens 11 Ersatzquartiere in oder an Gebäuden im Plangebiet (alternativ in bis zu 500 m Entfernung zum Plangebiet) herzurichten. Zudem sind 5 Cluster à 2 Baumquartiere (jeweils erhöhte fachliche Anforderungen) bereit zu stellen. Die genaue Größe bzw. Anzahl an Ersatzquartieren wird im Zuge der biologischen Baubegleitung an den tatsächlichen Bedarf angepasst.

7.4 Für die Außenanlagen sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit warm-weißem Licht < 2.700 Kelvin und minimierten UV- und Blaulichtanteilen (keine Wellenlängen unter 540 Nanometern) zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen, nach unten abstrahlend auszurichten und bedarfsorientiert einzusetzen.

Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig, die Abstrahlung auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden.

- 7.5 Für die Umsetzung der geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes ist die Einbindung einer Umweltbaubegleitung erforderlich. In diesem Rahmen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Gehölzbeständen, Böschungsbereichen der zur Niederung abfallenden Böschung und der Allee sowie zur Beachtung des besonderen Artenschutzrechts vorbereitet und während der Ausführung begleitet.

8 Denkmalschutzrechtlicher Hinweis

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Plangebietes für die meisten Maßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden muss. Das gilt mindestens für die Errichtung von Anlagen und Gebäuden, Gestaltungsmaßnahmen von Wegen und Straßen und größeren Pflanzmaßnahmen.

9 Hinweise zum Waldabstand

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Gemäß § 24 LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Sofern seitens der Bauaufsicht keine brandschutztechnischen Bedenken hinsichtlich der später zu errichtenden Gebäude bestehen, stellt die untere Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes um 5 Meter in Aussicht. Die Ausnahme ist im konkreten Bauantragsverfahren zu beantragen.

Für die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen ohne Überdachung einschließlich der erforderlichen Zufahrten darf der Waldabstand um maximal 10 m unterschritten werden.