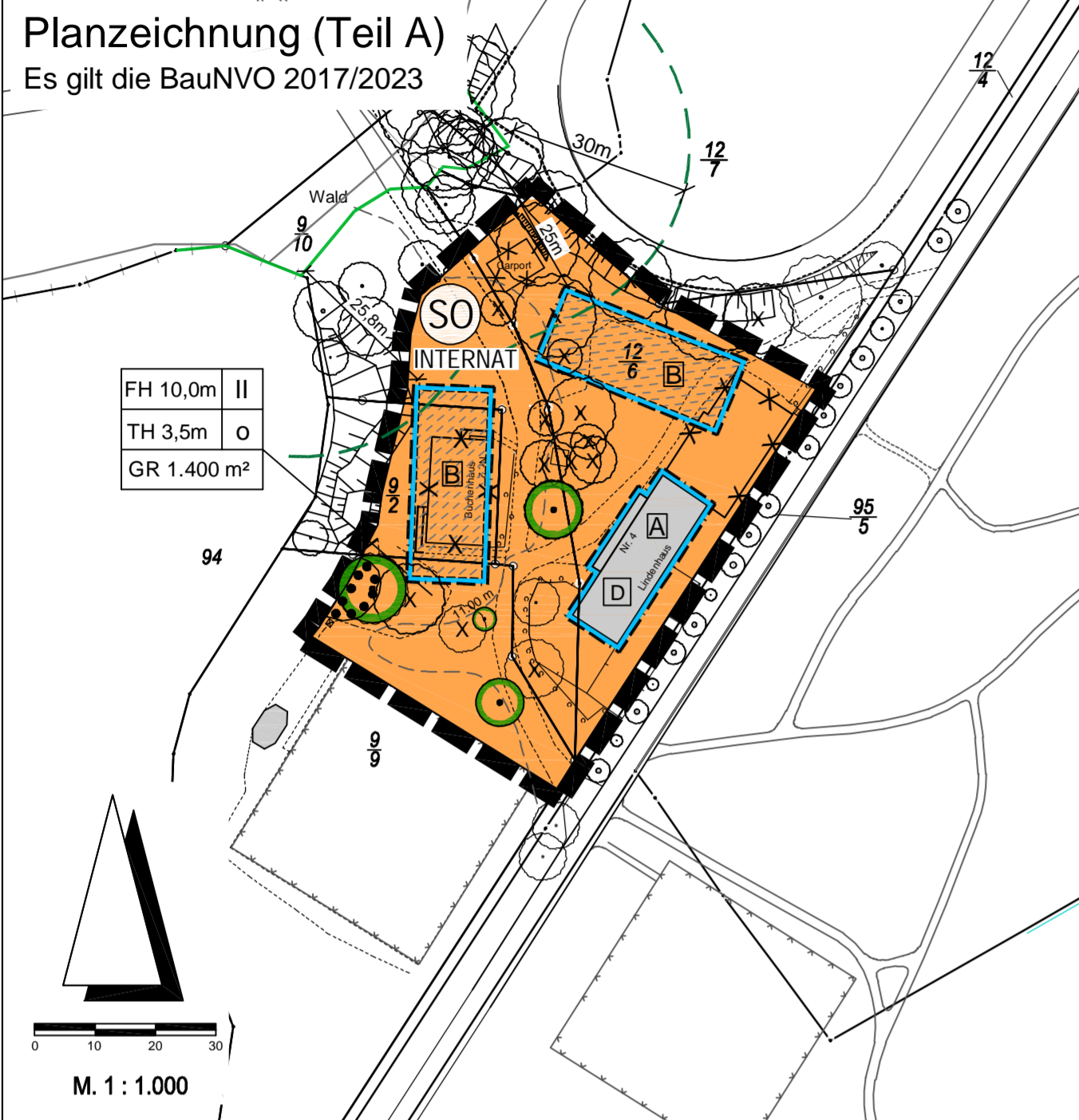


SATZUNG DER GEMEINDE GÜBY ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 LOUISENLUND - WESTLICH DER HAUPTALLEE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 - 'Louisenlund - westlich der Hauptallee', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO Internat	Sonstiges Sondergebiet 'Internat'	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
1.400 m²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 1.400 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
FH 10,00	max. Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, hier: 10,00 m	§ 18 BauNVO
TH 3,50	max. Traufhöhe der baulichen Anlagen in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, hier: 3,50 m	§ 18 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	entfallende Gebäude	
	in Aussicht genommene Gebäudestellung	
	Bezeichnung der Baufelder	
	vorhandene Bäume	

TEXT (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 - 21a BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete** (§ 11 BauNVO)
 - SO Internat
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet 'Internat' dient der Unterbringung baulicher Anlagen und Einrichtungen des Internatsbetriebes der Stiftung Louisenlund (Schule und Wohnen) einschl. der erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsbereiche.
- Zulässig sind Wohnungen, Lehr- und Lernräume sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.**
- Wohnungen sind nur zur Unterbringung von Schülern, Lehrern, Hauseltern oder sonstigen Angestellten der Stiftung Louisenlund zulässig.**
- Innerhalb des Sondergebietes Internat sind ebenerdige Terrassen der angrenzenden Wohnungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.**
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 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.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf auf max. 11,50 m über NHN (Normalhöhennull) liegen.
- 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)
 - 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.
 - 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. Andernfalls 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.
 - 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.
 - Wege und Stellplätze werden in wassergebundener Bauweise oder mit Pflaster mit dichten Fugen ausgeführt.
 - 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.
- Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a BauGB)
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)
 - 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 Mansarddachdächer zulässig. Bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern sind Dachneigungen zwischen 45° und 55° zulässig. Bei Mansarddachdächern sind die geneigten Dachflächen mit Dachneigungen zwischen 55° und 70° zulässig und der Flachdachanteil muss zwischen 25 % und 40 % der Grundfläche des Gebäudes betragen.
 - 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.

- zukünftig entfallende Bäume
- Höhenlinie in Meter über NHN
- III. Nachrichtliche Übernahme**
 - Waldabstandstreifen, hier: 30 m § 24 LWaldG
 - Baudenkmal § 8 DSchG

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.04.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.10.2023 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.04.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 09.10.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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.
- Für Nebenanlagen gelten die vorgenannten Bestimmungen nicht.
- 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.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Bei Gehölbeseitigungen 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 Fallbegleitung erforderlich).
 - 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.
 - Auf dem Gelände Louisenlund sind im Zuge der Gebäudeabriss 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.
 - 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.
 - 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 Artenschutzes vorbereitet und während der Ausführung begleitet.
- 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.
- 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 Waldändern 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.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.bob-sh.de veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden im Amt Schlei-Ostsee nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Güby den (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Güby den (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Güby den (Unterschrift)
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 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 in Kraft getreten.
Güby den (Unterschrift)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE GÜBY

Louisenlund - westlich der Hauptallee



Stand: 05.10.2023