

Bebauungsplan Nr. 186 A „Färberstraße/Luisenstraße“

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

- 1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Schulgebäude) zulässig.
- 1.2 Auf der Fläche mit der Nutzungsbeschränkung „Schulhof“ sind ausschließlich Schulhof und schulhofähnliche Nutzungen (Nebenanlagen) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

- 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden durch die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt des Daches begrenzt; als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,50 m überschritten werden
- 2.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Summe aller Hauptanlagen. Eine Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) die dem Zweck der Schulnutzung dienen sowie für Flächen für eine Schulhofnutzung, ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie gelten nach § 16 Abs. 5 BauNVO auch unterirdisch. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- 3.2 Die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Flächen für die Schulhofnutzung ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

- 4.1 Bei größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätzen ist je angefangenen 6 Stellplätzen ein großkroniger, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum mit einem Umfang von mindestens 16 cm mit einer mindestens 6 m² großen offenen Vegetationsfläche (Baumscheibe) und einer 12 m³ großen Baumgrube zu pflanzen.

- 4.2 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Durch geeignete Maßnahmen sind offene Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

- 5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität ‚Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18‘ an diesem Standort zu ersetzen.
- 5.2 Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Zu deren Schutz sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die ZTV-Baumpfleger bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Bei der Gestaltung der Neubaufassade entlang der Färberstraße ist Bezug auf die Traufe des Anbaus an der nordwestlichen Seite des Bestandsgebäudes zu nehmen, indem diese als Gestaltungslinie in horizontaler Richtung weiter fortzuführen und das oberste Geschoss des Neubaus hinsichtlich Farb- und Materialwahl abzusetzen ist.
- 1.2 Für die Gestaltung der Fassadenoberfläche sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden.
- 1.3 Dachaufbauten (wie beispielsweise Antennen) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des Gebäudes zurückversetzt werden.

2. Begrünung baulicher Anlagen

§ 84 Abs. 1 Nr. 6 LBO

- 2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer ($\leq 15^\circ$) bei Haupt- und Nebenanlagen sind auf mindestens 70 Prozent dauerhaft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe (Dachflächen für technische Einrichtungen, Belichtungszwecke) entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.2 Bei Nebenanlagen sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je zwei laufender Meter zu begrünenden Wandfläche zu verwenden. Alternativ können Heckenpflanzungen vorgesehen werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Beschaffenheit von Stellplätzen

§ 84 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) auszubilden. Bei der Herstellung von barrierefreien Stellplätzen kann davon abgesehen werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Gemäß § 12 DSchG SH bedürfen Instandsetzungen und Veränderungen des Denkmals (Abs. 1) sowie Veränderungen der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals (Abs. 3) einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die sich aus dem Denkmalschutz ergebenden denkmalrechtliche Auflagen für Vorhaben (einschließlich Neubauten im Umgebungsschutzbereich) werden im denkmalrechtlichen Verfahren festgelegt und sind zu beachten.

Bei Veränderungen im Umgebungsschutzbereich eines Denkmals ist eine hohe gestalterische Qualität anzustreben, die der historischen Situation entspricht. Neue Elemente sollen nicht in Konkurrenz zum Denkmal treten oder dieses übertönen.

2. Archäologischer Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. Kampfmittel

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu berücksichtigen.

5. Artenschutz

Die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01. Dezember und 28. Februar erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzhöhlen- und Gehölzfrühbrüter sowie die Aktivitäten der Fledermäuse (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.

Bei Ausbauten der Wilhelm-Tanck-Schule sind die beiden Fledermaus-Einschlupfziegel zu berücksichtigen, die im Dach des Gebäudes als Artenschutzmaßnahme angebracht worden sind, um die Dachräume als Fledermaus-Sommerquartiere zu erschließen.

6. Immissionsschutz

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungs- und Nutzungskonzept wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Richtwerte der TA Lärm bei einer üblichen Nutzung der geplanten Stellplatzanlage durch Lehrkräfte im Tageszeitraum (6:00-22:00 Uhr) eingehalten werden. Insgesamt kann von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Nachbarschaft ausgegangen werden.

7. Telekommunikation

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Gehweges hochwertige Telekommunikationslinien befinden, die zu schützen sind.

8. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

Neumünster, den 23.03.2021
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung