

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 57,5 m ü NHN zulässig.

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze dürfen die seitlichen Grenzabstände unterschritten werden. Ebenso darf an der nördlichen Grundstücksgrenze eine direkte Grenzbebauung errichtet werden. In den anderen Teilflächen des Änderungsbereiches gelten seitliche Grenzabstände

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Gemeinbedarfsfläche darf vollständig versiegelt werden.

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Rettungswache

Zulässig sind:

- Rettungswache einschließlich untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen,
- Verkehrsflächen, einschließlich Stellplätze für den Mitarbeiter- und Betriebsverkehr,
- Flächen für Einfriedungen und Stützmauern

4. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Ausschluss Anschluss L16

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 16 nicht angelegt werden.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Oberflächenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Flächen anfallende, nicht genutzte Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück zu versickern, wenn die vor Ort angetroffenen Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht zu lassen (durch Bodengutachten zu belegen), sind für das anfallende Oberflächenwasser bauliche und technische Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück, vorzugsweise durch oberirdische Maßnahmen, vorzusehen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs.1 LBO 2009 unzulässig. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung bleiben hiervon unberührt.

6.2 Zuordnung externer Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich für geschützte Bäume wird ausserhalb des Geltungsbereichs erbracht. Es sind 10 Bäume der Art Linde (*Tilia tomentosa* ‚Brabant‘) bzw. Vogelbeere (*Sorbus incana*) in der Qualität StU 14-16 cm, aus extra weitem Stand, 3xv.mDb gem. den Gütebestimmungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. Bonn) auf den Flurstücken Flurstück FL-E Flur 49 Flurstück 377 (5 Bäume) und Flurstück FL-D Flur 50 Flurstück 493 (5 Bäume) zu pflanzen, zu pflegen und bei Wegfall zu ersetzen. Es ist eine 3-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

Der Ausgleich von 90m Knick wird innerhalb des Ökokontos Tarup umgesetzt.

6.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Abflussbeiwert von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Abflussreduzierung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Die Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von untergeordneten Gebäudeteilen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind einmalig pro Stätte der Leistung freistehende, unbeleuchtete Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² zulässig.

Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 8,00m (bezogen auf Erdgeschossfußboden des Baukörpers) zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

8.1 Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Längs der Bundesstraße B200, in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

9. Aufhebung von Rechtsvorschriften (§10 BauGB)

9.1 Bebauungsplan 301 „Lornsendamm“

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes 301 „Lornsendamm“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan 301 „Lornsendamm“ (rechtskräftig seit 01.12.2018) sowie der Fluchtlinienplan der Schwalbenstraße (25.04.1955) aufgehoben.