

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 und 6) BauNVO)

Allgemein zulässig sind in allen Mischgebieten (MI) gemäß § 6 (2) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind in allen Mischgebieten Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise nur im östlichen Teil von MI4 entlang der Rodaer Straße zulässig.

Im SO "Ruhender Verkehr" ist nur ein Parkdeck/Parkhaus zulässig.

2. **Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ausnahmsweise dürfen in allen Mischgebieten und SO die Baugrenzen durch Vortreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf maximal 30% der Länge einer Gebäudeseite um maximal 1,5m überschritten werden.

3. **Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Diese Fläche ist mit Oberboden zu überdecken und als Wiesen- oder Rasenfläche auszuführen.

4. **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) in Verbindung mit Pflanzgeboten bzw. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

ÖG1: Uferbepflanzung der Orla

- Vorhandene Bäume, für die zeichnerisch der Erhalt festgesetzt ist, sind bei Abgang zu ersetzen.
- An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume neu zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Für Ersatz- und Neupflanzungen sind Arten aus der Artenauswahl 1 zulässig. Ersatz- und Neupflanzungen können bis maximal 2m von den festgesetzten Standorten abweichen.

ÖG2: Wiese mit umgrenzenden Gehölzstrukturen, gegliedert durch Baumgruppen und Wege

- Parallel zum Börtliener Gässchen sowie zur Zufahrtsstraße zum Parkdeck sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten von ÖG2 Bäume gemäß Artenauswahl 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte dürfen bis maximal 2m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen.
- Auf der Fläche PF2 ist eine gestuft aufgebaute 3-reihige Baum-Strauch-Hecke anzulegen und dauerhaft zu sichern. Hierzu sind Baum- und Straucharten gemäß Artenauswahl 3 anzupflanzen. Die Abstände zwischen den Reihen müssen 1m, die Pflanzabstände in den Reihen 1 bis 1,5m zwischen Sträuchern und 2 bis 2,5m zwischen Bäumen betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzuordnen.
- Die Pflanzung weiterer Gehölzgruppen bzw. Einzelgehölze auf ÖG2 ist zulässig. Dafür sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Auf ÖG2 sind Wege mit einer Gesamtlänge bis maximal 300m zulässig. Diese dürfen eine Breite von höchstens 1,5m aufweisen und sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu versehen.
- In ÖG2 ist ein Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre bis maximal 300m² sowie ein Abenteuerspielplatz für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren bis maximal 600m² zulässig.
- In ÖG2 ist außerhalb des Schutzstreifens des Abwasserhauptsammlers die Errichtung von einem Pavillon bzw. Geräteschuppen mit zusammen maximal 25m² Grundfläche sowie ein öffentliches WC bis maximal 15m² Grundfläche zulässig.

ÖG3: Die ÖG3 ist als Wiesen- bzw. Rasenfläche, die durch Einzelbäume bzw. Baumgruppen gegliedert ist, zu gestalten.

- Die auf ÖG3 bereits vorhandenen Bäume, für die zeichnerisch der Erhalt festgesetzt ist, sind bei Abgang zu ersetzen.
- An den zeichnerisch dafür festgesetzten Standorten von ÖG3 sind Bäume neu zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Für Ersatz- und Neupflanzungen auf ÖG3 sind Arten aus der Artenauswahl 2 zu nutzen. Ersatz- und Neupflanzungen können bis maximal 2m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen.
- Auf der Fläche PF1 ist die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Orla ist zu renaturieren. Ufer- und Sohlbereiche sind, soweit dies das Platzangebot und der Hochwasserschutz zulassen, naturnah zu gestalten. Erforderliche Ufer- und Sohlbefestigungen sind bevorzugt in ingenieurbioologischer Bauweise herzustellen.

6. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Personen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume oder ähnliches), die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, ist in den Mischgebieten (MI) ein Schalldämmmaß von mindestens 35dB einzuhalten.