

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB

1.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 1: Zulässig ist ein Parkhaus mit bis zu 216 Einstellplätzen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 2: Zulässig sind zwei miteinander verbundene Geschäfts- und Bürogebäude. Wohnungen sind unzulässig. Spielhallen und Spielcasinos, Wettbüros, Sex-Animierbetriebe und Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO: In der überbaubaren Grundstücksfläche lfd. Nr. 1 darf die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihre Grundflächen in der Summe nicht mehr als 5 % der realisierten Dachfläche einnehmen. Die technischen Aufbauten haben einen Abstand von 1,5 m zur Attika einzuhalten.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.3.1 Rad- und Gehwege und Fahrradstellplätze außerhalb von Gebäuden sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.3.2 Die Grundstücksfreiflächen sind als blütenreiche Grünanlagen anzulegen und zu pflegen (Empfehlung: regionale Blütmischung (Hessisches Bergland) für den Stadt- und Siedlungsbereich, mehrjährig, Pflegemaßnahme erst ab September). Strukturelemente wie Trockenmauern und Baumstämme sind zulässig.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB: Mind. 10% der Einstellplätze des Parkhauses sind mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge auszustatten.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 1: Das Parkhaus ist bis auf zwei Zu- und Ausgänge (zum „Rosengärtchen“ und zur Goethestraße) sowie den Ein- und Ausfahrtsbereich allseitig geschlossen auszuführen. Die Zulässigkeit von nur im Bedarfsfall zu öffnenden Notausgängen bleibt unberührt.

Die Zu- und Ausgänge sind jeweils mit einer Schleuse zu versehen, die einen unmittelbaren Schallaustritt unterbindet.

Sofern die Bewirtschaftung eine vom Pkw aus zu bedienende Kartenausgabe erfordert, ist der Ausgabeautomat mind. 4,5 m in das Parkhaus hinein zu verlegen.

1.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 2: Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der

-DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und

-DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis < 5° sind zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen; wobei die Wandstärke der Attika in die Berechnungsgrundlage einfließt. Die Stärke der Substratschicht muss zwischen 5 cm und 15 cm betragen.

1.6.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Baumarten* zulässig:

Bäume:

<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Traubenkirsche

*Die Verwendung von nektarreichen Sorten und Zierformen ist zulässig.

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Standflächen für Wertstoff und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Hinweise zum Artenschutz

Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere i.S. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind durch das Anbringen von fünf geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Gelände oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren und sich mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.