

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan B-Is 06.1

Isserstedt „Überm Anger an der Straße“ 1. einfache Änderung und Klarstellung

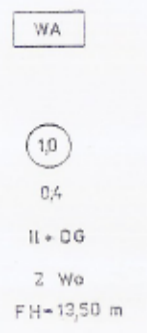
Schlüssel:

- 4.175 qm Gesamtplangebietfläche, davon
- 2.006 qm Wohnbaufläche,
- 1.272 qm Verkehrsfläche als Gemeinschaftsanlage (incl. Stellplätze und Garagen) und
- 897 qm Grün- und Freiflächen als Gemeinschaftsanlage (ohne Hausgärten)
- Errichtung von maximal 18 WE auf 9 Grundstücken sowie 6 Garagen für WR 1 „Am Anger“ und 20 Stellplätzen für das Plangebiet



Planzeichen nach PlanZVO

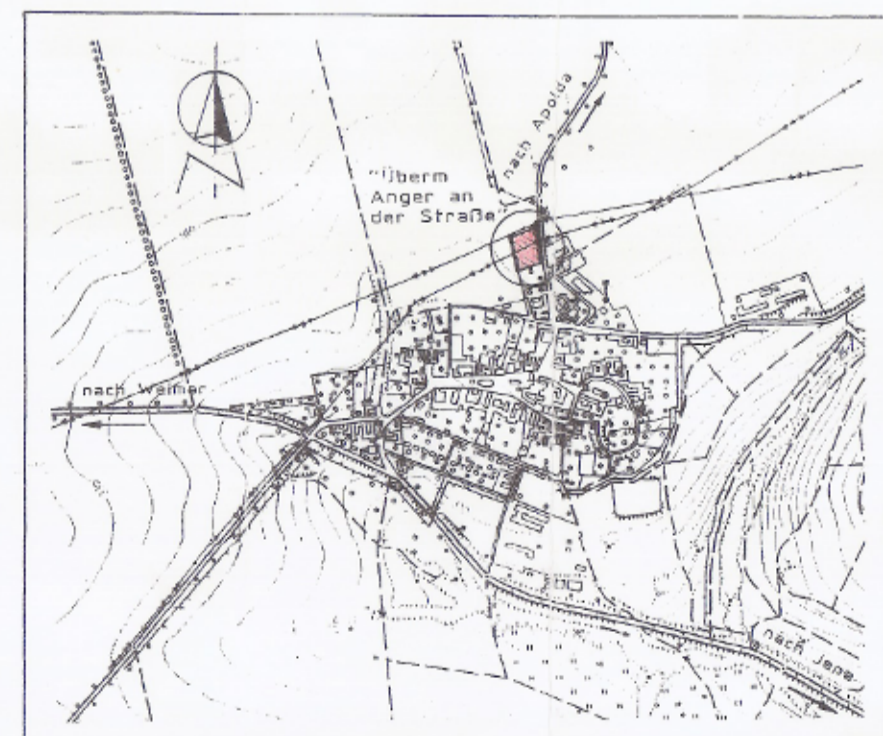
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)
- Allgemeines Baugebiet (§ 4 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 16 Abs. 2 und 3 BauVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ) unter Anwendung § 19 Ziff. 4 BauVO
- Teil der Vollgeschosse
- max. 2 WE pro Haus zulässig
- max. zul. Firsthöhe: 13,50 m
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, §§ 20 Abs. 4 u. 23 Abs. 3 BauVO)
- offene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- Baufeld



Textliche Festsetzungen

- Als Maß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im B-Plan, soweit sich aus den im Plan festgesetzten Überschaubarkeit, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl die bauliche Nutzung ergibt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt; zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss sind für diesen Standort zulässig. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 kann unter Anwendung § 19 BauVO bei den Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von hundert überschritten werden.
- Soweit im B-Plan nichts anderes festgesetzt ist, gilt im Bereich der Wohnanlage die abweichende Bauweise, Hausgruppen sind höchstens bis zu einer Gesamtlänge von 16 m zulässig.
- Die Wandhöhe (def. nach § 6 (4) BauVO) über dem Gelände (Sonneneckpunkt Wand/Dachhaut), bezogen auf den höchstgelegenen Punkt der Geländeoberfläche an der Außenwand im Bereich des Gebäudes, darf für zweigeschossige Hauptgebäude 5,50 Meter und für III-geschossige Hauptgebäude 8,50 Meter nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe über dem natürlichen Gelände ist auf max. 13,50 Meter begrenzt.
- Die Höhe der Kniestockes darf 1,20 Meter ab Oberkante Rohdecke nicht überschreiten.
- Die Höhe der Putzoberkante im Erdgeschoss darf max. 0,45 Meter bzw. drei Stufen über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
- Zinfriedungen Für die Gemeinschaftsflächen der Wohnanlage und die Freiflächen sind Einfriedungen zulässig. Diese an Grundstücksbegrenzung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sockellös einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 Meter über dem Gelände nicht überschreiten. An den anderen Grundstücksgrenzen und entlang landschaftlich genutzter Flächen ist eine sockellose Einfriedung von 2,00 Metern zulässig. Im Terrassenbereich der Gebäude können an den seitlichen Grundstücksgrenzen zum Nachbarn hin Sicht- und Schallschutzwände auch als Mauer errichtet werden. Ihre Höhe ist auf max. 1,30; ihre Länge auf max. 3,50 Meter festgesetzt.
- Dächer Als Dachformen sind nur Sattel- und Walddächer einschließlich Krüppelwalddächer zulässig. Als Dachneigung sind 30° - 45° festgesetzt. Die max. Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachanschnitten ist auf 2/3 der Dachlänge beschränkt. Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot, braun oder schiefergrau/anthrazit zulässig. Die Dachüberstände sind auf 1,00 Meter beschränkt.
- Garagen und Stellplätze PKW-Stellplätze sind nach § 12 Abs. 2 und 3 BauVO und an den im B-Plan vorgesehenen Stellen zulässig. Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen (Gemeinschaftsanlage Stellplätze) zulässig.
- Auf jeder Hausgruppe darf nur eine Außenantenne installiert werden. Der Anschluss aller anderen Hausanteile der jeweiligen Hausgruppe an die Außenantenne muß technisch möglich und privatrechtlich erlaubt sein.
- Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplan WA 1/1 dürfen Feuerungsanlagen (nicht mit Brennstoffen nach § 11 Nr. 1-8 der 1. BImSch) betrieben werden. Kachelöfen und Kerne als Übergangsheizung sind zulässig.
- Nebenanlagen Für Fahrten- und Gartengerätehäuschen wird festgesetzt: Größe max. 15 qm Firsthöhe max. 3,5 Meter nicht überbaubare Grundstücksflächen Standort: Innerhalb der im B-Plan vorgesehenen Dachneigung und Dachanschnitt sollte das Hauptgebäude angepaßt werden. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauVO sowie bauliche Anlagen, die im Einzelfall nach § 6 BauVO in zwei abstandsfreien errichtet werden dürfen, möglich (§ 23, Abs. 5 BauVO). Erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen sowie notwendige Verkehrsflächen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Gemeinschaftsanlagen Bei den im B-Plan dargestellten Gemeinschaftsanlagen handelt es sich ausschließlich um Gemeinschaftseigentum der Bewohner der Anlage. Die Wege in Grünflächen sowie die Flächen für PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art und Weise auszuführen.
- Grünflächen Die Festsetzung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und Aussagen zur Begründung der privaten Grünflächen erfolgt gesondert in einem Grünordnungsplan. Die textlichen Festsetzungen in Pkt. 4 des GOP sind als Festsetzungen Bestandteil des B-Planes. (Verz. Pkt. 13 und 14.) Alle im rechnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen sind intensiv zu begrünen, entlang der Wohngebietstraßen innerhalb des Geltungsbereiches sind einreihige Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen, ohne dabei den Verkehr und die Funktionen innerhalb der Wohnanlage zu stören. In östlicher Richtung entlang der L 10 60 sind zusätzliche Anpflanzungen im Bereich des anzuerschließenden Erdwalls vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in ausreichendem Abstand und Höhe zur nordlich gelegenen 100 KV Leitung vorzunehmen.
- Grünordnerische Festsetzungen entsprechend Pkt. 4 des Grünordnungsplans zum Teilbebauungsplan WA 1/1 - Isserstedt „Überm Anger an der Straße“ des Baus OZ vom April 1997 Im Sinne von Ersatzmaßnahmen werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 a BauVO folgende Pflanzgehöbe festgesetzt: Einzelplanzgehöbe auf Privatgrundstücken (Maßnahme M 1) Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung vom 08.04.1997 ist auf jedem Privatgrundstück im westlichen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (Laubbaum 1. Ordnung entsprechend Pkt. 22.4.) zu pflanzen. Auf dem nördlichsten an die Gemeinschaftsanlage GA I angrenzende Privatgrundstück ist entsprechend der rechnerischen Festsetzung im Lageplan eine Baumreihe aus Klein- bis mittelkronigen Laubbäumen (Laubbäume 2. Ordnung entsprechend Pkt. 22.4.) anzupflanzen. Einzelplanzgehöbe für Gemeinschaftsanlage GA I (Maßnahme M 2) Im Bereich der Gemeinschaftsanlage GA I (Stellplätze und deren Zufahrten) ist je 3 Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum (Laubbaum 2. Ordnung entsprechend Pkt. 22.4.) in Baumreihen von mindestens 2,5 x 3,0 m zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind mittels Bord gegen Überfahrten zu sichern. Flächenplanzgehöbe für Gemeinschaftsanlage GA II (Private Grünfläche und Wohnweg) sind als östlichen Plangebietrand westlich der L 10 60 nach Apolda auf einer Gesamtfläche von etwa 700 qm ein ca. 2,5 m hoher Erdwall angedeutet. Der östliche Böschungsfuß des Walls wird mit mehrreihigen Buschlagen aus Waldensackholz bzw. Weidenruten gesichert. Hinweis: In der Praxis hat sich der kombinierte Schutz aus der Anpflanzung des Stechholzes bzw. der Ruten bewährt; es müssen nur das Buschweid bzw. die besetzten Pflanzen auf dem äußeren Teil des Schutzbaumes angelegt werden. Ohne Betreuung oder Verwendung von Muttererde wird die nächste Schicht geschüttet und verdichtet. Am dem Kamme des Erdwalls sowie an der östlichen Böschung ist entsprechend Flächenzeichnung eine zweireihige Reihe aus Klein- und mittelkronigen Bäumen und Sträuchern entsprechend Pkt. 22.4. festgesetzt. Die westliche Böschung des Erdwalls ist mit großkronigen Bäumen entsprechend Pkt. 22.4. in Form von Baumgruppen und Einzelbäumen sowie mit Sträuchern (vorzugsweise Blütensträucher) lückig zu bepflanzen. Im mittleren Bereich der Anlage sind ein Spielplatz (nach

- #### a) Gehölzlisten:
- Gruppe 1. Ordnung (>20 m Höhe)
- | | |
|------------------|------------|
| Quercus petraea | Spitzahorn |
| Quercus robur | Bergahorn |
| Prunus avium | Roblaster |
| Prunus domestica | Roblaster |
| Prunus domestica | Roblaster |
| Prunus domestica | Roblaster |
| Prunus domestica | Roblaster |
| Prunus domestica | Roblaster |
| Prunus domestica | Roblaster |
| Prunus domestica | Roblaster |
- Gruppe 2. Ordnung (12-20 m Höhe)
- | | |
|------------------|-----------------------|
| Prunus domestica | Feldahorn |
| Prunus domestica | Gemeine Kiefer |
| Prunus domestica | Apfel (Nutzf. Form) |
| Prunus domestica | Birne (Nutzf. Form) |
| Prunus domestica | Vogelkirsche |
| Prunus domestica | Kirsche (Nutzf. Form) |
| Prunus domestica | Eberesche |
- Gruppe 3. Ordnung (3-7 m Höhe)
- | | |
|------------------|-------------------|
| Prunus domestica | Kornelkirsche |
| Prunus domestica | Reisgrape |
| Prunus domestica | Baum |
| Prunus domestica | Weißdorn |
| Prunus domestica | Pflanzhölzer |
| Prunus domestica | Stachelbeere |
| Prunus domestica | Gemeiner Liguster |
| Prunus domestica | Kreuzdorn |
- Mittelhohe Sträucher (1,5 - 3 m Höhe)
- | | |
|------------------|--------------------------|
| Prunus domestica | Berberitze |
| Prunus domestica | Reisgrape |
| Prunus domestica | Schwarzweide |
| Prunus domestica | Schlehe |
| Prunus domestica | Rundkorn |
| Prunus domestica | Rosa |
| Prunus domestica | Holländer |
| Prunus domestica | Holländischer Schneeball |
- #### b) Pflanzqualität:
- Stämme: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Stückholz: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Containerware
- Steckholz: ausschlafbar, trockenheitsverträglich, schnell wachsend, ca. 1,2 m Höhe und 1 cm Stärke
- Laubart: Landschafts- und Naturbaumarten
- #### c) Pflanzdichte:
- Einzelbäume / Baumgruppen: Abstand 4 - 6 Meter
- Steckholz: 1 Stück je 2 - 3 cm Weidenhecke: je 100 Meter ca. 20 Ruten
- #### d) Pflege:
- Entwicklungs- und Unterhaltspflege über mindestens 2 Vegetationsperioden
- Hinweis: Art und Qualität der Bepflanzung sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (mindestens Lageplan M 1:500)



Übersichtsplan M 1: 10 000

- ### Verfahrensvermerk
- Mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde Az. Gr. 1/18-20-94/09 wurde die Genehmigung versagt.
 - Jena, den 04.08.1997
 - Beteiligung Ortschaftsrat
 - Jena, den 10.6.97
 - Satzungsbeschluss Sinne des § 13 (1) BauGB durch den Stadtrat der Stadt Jena in seiner Sitzung
 - Jena, den 10.6.97
 - Genehmigung des geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplanes mit Verfügen des Landesverwaltungsamtes unter Aktenzeichen
 - Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes im Amtsblatt Nr. 32/97
 - Inkrafttreten der Satzung
 - Jena, den 09.09.1997
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung vom 08.04.1997 mit textlichen Festsetzungen und integrierter Grünordnung wird hiermit ausgefertigt.
 - Jena, den 04.08.1997
- ### Plangrundlagen:
- Katasterplan Gemarkung Isserstedt, Flur 1, M 1:1000, vom 17.05.1993 (Vergrößerung)
Katasterplan Gemarkung Isserstedt, Flur 6, M 1:2000, vom 27.08.1992 (Vergrößerung)
Erschließungsplan zum Teilbebauungsplan WR 1, Isserstedt-Überm Anger vom 16.05.1995, M 1:250 (Verkleinerung)
Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Jena, Bearbeitungsstand: April 1997

Rechtsgrundlagen

(Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 301) Baugesetzbuch - BauGB - vom 18.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Umfassung vom 23.01.1999 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466), Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO - vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622), Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. Nr. 19 S. 553)

Stadt Jena

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B-Is 06.1/97 Überm Anger an der Straße

Stadt Jena, Ortsteil Isserstedt

1. einfache Änderung und Klarstellung

Lageplan M 1: 500

für das Gebiet	Gemarkung Isserstedt, Flur 6 Flurstück 627/5
Planung	Jenaer Architektur Büro Albrecht + Preißler Anvd-Harnack-Straße 1 07743 Jena
Grünordnung	UHL Jena Altendorfer Straße 07768 Schöps
1. Änderung und Klarstellung	Stadtplanungsamt Jena Abt. Verbindliche Bauleitplanung Tatzenpromenade 2 07745 Jena
Eauherr	DM-Immobilien GmbH Jena Schillerstraße 5 07745 Jena

Jena, den 08.04.1997