

Stadt Jena

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

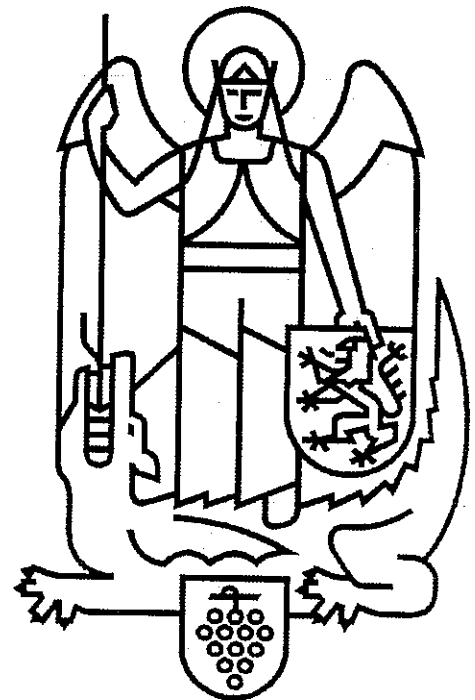
Nr. B-Is 06.1/97

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 Arvid-Harnack-Straße 1 07743 Jena
Grünordnung	UHL Jena Altendorfer Straße 07768 Schöps
1. Änderung und Klarstellung	Stadtplanungsamt Jena Abt. Verbindliche Bauleitplanung Tatzendpromenade 2 07745 Jena
Bauherr	DM-Immobilien GmbH Jena Schillerstraße 5 07745 Jena




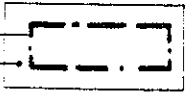

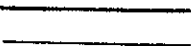



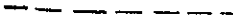

Jena, den 08.04.1997



WA	II+D
2Wn	FH=13,5 m
0,4	1,0
0	△ H
=36 m	

627
4

Planzeichen nach PlanZVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)	
2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ)	
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) unter Anwendung § 19 Abs. 4 BauNVO	0,4
2.3 Zahl der Vollgeschosse	II + DG
2.4 max. 2 WE pro Haus zulässig	2 Wo
2.5 max. zul. Firsthöhe: 13,50 m	FH=13,50 m
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 u. 23 Abs. 3 BauNVO)	
3.1 offene Bauweise	
3.2 nur Hausgruppen zulässig	
3.3 Baufeld Baugrenze _____ nicht überbaubare Grundstücksfläche	
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Stellplätze Garagen	
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
5.1 Straßenbegrenzungslinie öff. Verkehrsfläche	
5.2 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Wohnweg und Zufahrten) als Teil der Gemeinschaftsanlage	
5.3 Fußweg als Teil der Gemeinschaftsanlage	
6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
6.1 oberirdisch (ELT-Freileitung)	
6.2 30 Meter Abstand zur Freileitung	
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)	
7.1 private Grünfläche als Gemeinschafts- anlage	
8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	

8.1 Anpflanzungen auf privaten Grünflächen:

einheimische Sträucher und
Bäume als 2-reihige Hecke

Laubbaum entsprechend Pkt. 15 und 16
der textlichen Festsetzungen

9. **Umgrenzung des Bebauungsplanbereiches**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)10. **Sonstige Planzeichen**

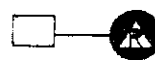
10.1 Abgrenzung zwischen Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen



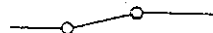
10.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten



10.3 Flächen für Restmüllbehälter

10.4 Böschung (entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB
Übernahme aus GOP)

10.5 vorhandene Grundstücksgrenzen



10.6 Flurstücksnummern

10.7 bestehende Wohn- und Nebengebäude



10.8 Bebauungsvorschlag



Hinweis: Das Plangebiet befindet sich in der TWSZ III B
der Mühlitalquellen und der TWSZ III der Tief-
brunnen 1/79 und 2/80 Zwätzen/Löbstedt

Vom Bebauungsplan betroffene Grundstücke der Gemarkung Isserstedt:
Flur 6, Flurst. Nr. 627/5; Grundstücksfläche: 4175 qm

Textliche Festsetzungen

- Als **Maß der baulichen Nutzung** gelten die entsprechenden Eintragungen im B-Plan, soweit sich aus den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschößzahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
Die Geschößflächenzahl (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 BauNVO bei den Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- Sofern im B-Plan nichts anderes festgesetzt ist, gilt im Bereich der Wohnanlage die abweichende **Bauweise**. Hausgruppen sind höchstens bis zu einer Gesamtlänge von 36 m zulässig.
- Die **Wandhöhe** (Def. nach § 6 (4) BauO) über dem Gelände (Schnittpunkt Wand/Dachhaut), bezogen auf den höchstgelegenen Punkt der Geländeoberfläche an der Außenwand traufseitig des Gebäudes, darf für I-geschossige Hauptgebäude 5,50 Meter und für II-geschossige Hauptgebäude 8,50 Meter nicht überschreiten.

4. Die **Firsthöhe** über dem natürlichen Geländen ist auf max. 13,50 Meter begrenzt.
5. Die Höhe des **Kniestockes** darf 1,20 Meter ab Oberkante Rohdecke nicht überschreiten.
6. Die **Fußboden-Oberkante** im Erdgeschoß darf max. 0,45 Meter bzw. drei Stufen) über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
7. **Einfriedungen**
Für die Gemeinschaftsflächen der Wohnanlage und die Freiflächen sind Einfriedungen zulässig.
Zäune an Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sockellos einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 Meter über dem Gelände nicht überschreiten.
An den anderen Grundstücksgrenzen und entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen ist eine sockellose Einfriedung von 2,00 Metern zulässig.
Im Terrassenbereich der Gebäude könne an den seitlichen Grundstücksgrenzen zum Nachbarn hin Sicht- und Schallschutzwände auch als Mauern errichtet werden. Ihre Höhe ist auf max. 1,80; ihre Länge auf max. 3,50 Meter festgesetzt.
8. **Dächer**
Als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer einschließlich Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dachneigung sind 30°- 45° festgesetzt.
Die max. Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist auf 2/5 der Trauflänge 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.
9. **Garagen und Stellplätze**
PKW-Stellplätze sind nach § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO und an den im B-Plan vorgesehenen Stellen zulässig.
Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen (Gemeinschaftsanlage Stellplätze) zulässig.
10. Auf jeder Hausgruppe darf nur eine Außenantenne installiert werden.
Der Anschluß aller anderen Hauseinheiten der jeweiligen Hausgruppe an die Außenantenne muß technisch möglich und privatrechtlich erlaubt sein.
11. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplan WA 1/1 dürfen **Feuerungsanlagen** (nicht mit Brennstoffen nach 3 (1) Nr. 1-8 der 1. BImSch) betrieben werden.
Kachlöfen und Kamine als Übergangsheizung sind zulässig.
12. **Nebenanlagen**
Für Fahrrad- und Gartengerätehäuschen wird festgesetzt
Größe max. 15 qm
Firsthöhe max. 3,5 Meter nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Standort: Innerhalb der im B-Plan vorgesehenen Dachneigung und Dachmaterial sollte dem Hauptgebäude angepaßt werden.
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die im Einzelfall nach § 6 BauO in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, möglich (§ 23, Abs. 5 BauNVO).
Erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen sowie notwendige Verkehrsflächen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

13. 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.

14. 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. (Vergl. Pkt. 15 und 16.)

Alle im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen sind intensiv zu begrünen, entlang der Wohngebietsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen, ohne dabei den Verkehr und die Funktionen innerhalb der Wohnanlagen zu stören.

In östlicher Richtung entlang der L IO 60 sind zusätzliche Anpflanzungen im Bereich des anzuschüttenden Erdwalles vorzusehen. Die Anpflanzungen sind in ausreichendem Abstand und Höhe zur nördlich gelegenen 100 kV Leitung vorzunehmen.

15. Grünordnerische Festsetzungen entsprechend Pkt. 4 des

Grünordnungsplanes zum Teilbebauungsplan WA 1/1 - Isserstedt „Überm Anger an der Straße“ des Büros UHL vom April 1997

Im Sinne von Ersatzmaßnahmen werden auf der Grundlage des § 9(1) Nr. 25 a BauGB folgende Pflanzgebote festgesetzt:

Einzelpflanzgebote auf Privatflächen (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 1 angrenzende Privatgrundstück ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Lageplan eine Baumreihe aus klein- bis mittelkronigen Laubbäumen (Laubbäume 2. Ordnung entsprechend Pkt. 22.4.) anzupflanzen.

Einzelpflanzgebote für Gemeinschaftsfläche GA I (Maßnahme M 2)

Im Bereich der Gemeinschaftsanlage GA 1 (Stellplätze und deren Zufahrten) ist je 3 Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum (Laubbaum 2. Ordnung entsprechend Pkt. 22.4.) in Baumscheiben von mindestens 2,5 x 5,0 m zu pflanzen. Die Pflanzscheiben sind mittels Bord gegen Überfahren zu sichern.

Flächenpflanzgebote für Gemeinschaftsanlage GA II Maßnahme M 3)

Im Bereich der Gemeinschaftsanlage GA II (Private Grünfläche und Wohnweg) wird am östlichen Plangebietsrand westlich der L I.O 60 nach Apolda auf einer Gesamtfläche von etwa 700 qm ein ca. 2,5 m hoher Erdwall angeschüttet.

Der östliche Böschungsfuß des Walls wird mit mehrreihigen Buschlagen aus Weidensteckholz bzw. Weidenruten gesichert.

Hinweis:

In der Praxis hat sich der kombinierte Schüttbau und die Auslegung des Steckholzes bzw. der Ruten bewährt: Es müssen nur das Buschwerk bzw. die bewurzelten Pflanzen auf dem äußersten Teil des Schuttbauraumes ausgelegt werden. Ohne Beregnung oder Verwendung von Muttererde wird die nächste Schicht geschüttet und verdichtet. Auf dem Kamm des Erdwalls sowie an der östlichen Böschung ist entsprechend Planzeichnung eine zweireihige Hecke 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

Bauordnung notwendig) mit Tischtennis-anlage und Ruhebänke vorgesehen. (Keine Festsetzung)

16. Arten und Qualität der Bepflanzung

Es sind ausschließlich heimische Arten in Anlehnung an die vorhandene natürliche Vegetation entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen zulässig.

a) Gehölzlisten:

Bäume 1. Ordnung (>20 m Höhe)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung (12-20 m Höhe)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus domestica</i>	Apfel (Nutzform)
<i>Pyrus communis</i>	Birne (Nutzform)
<i>Prunus communis</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus avium</i>	Kirsche (Nutzform)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Großsträucher (3-7 m Höhe)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn
<i>Evonymus europae</i>	Pfaffenhütchen
<i>Salix purpurea</i> und <i>Salix caprea</i>	Strauchweide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn

mittelhohe Sträucher (1,5 - 3 m Höhe)

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Lonicera tylostium</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

b) Pflanzqualität:

Bäume:	Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Containerware,
Steckholz:	ausschlagfähig, trockenheitverträglich, schnell wachsend, ca. 1,2 m Höhe und 1 cm Stärke
Rasensaat:	Landschafts- und Kräuterrasenmischungen

- c) **Pflanzdichte:** Einzelbäume / Baumgruppen: Abstand 4 - 8 Meter
Sträucher: 1 Strauch je 2 - 3 qm
Weidenhecke: je lfd. 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)