

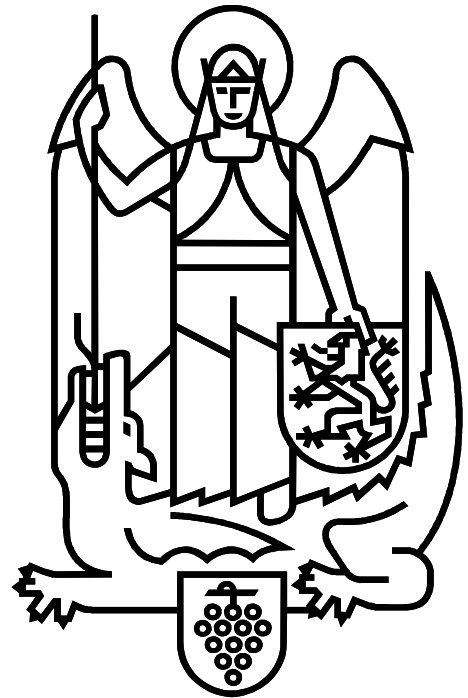
Stadt Jena

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grünordnung Nr. VE-Im 04/99

Wohngebiet In den halben Äckern

Stadt Jena, Ortsteil Ilmnitz

Teil B
Textteil



für das Gebiet Gemarkung Ilmnitz Flur 1,
östlich des historischen Ortskernes von
Ilmnitz und südlich der L 1075

Vorhabenträger Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Ilmnitz mbH & Co. KG Jena
Buchaer Strasse 6
07745 Jena

Telefon: 03641/2930-0 Telefax: 03641/2930-26

Planung Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH Jena
Heinrich-Heine-Strasse 1
07749 Jena

Telefon: 03641/58000 Telefax: 03641/580030

Grünordnung ARGE GRÜN 2000
Saalfelder Strasse 11
07381 Pößneck

Telefon: 03647/425293 Telefax: 03647/425294

Jena, den 25.02.1999

berichtigt am 28.07.1999

I Geltungsbereich

Stadt Jena, Gemarkung Ilmnitz, Flur 1,
Flurstücks-Nr. 137 (teilweise), 139/1 (teilweise), 141, 142, 148, 149, 150/1, 152, 153, 154, 156,
159/1, 160/1, 164/1, 166, 167, 168, 170/1, 171, 173/1, 174, 190, 191/1, 192, 193, 199, 200, 201,
202, 203/1, 203/2, 205/1, 384 (teilweise), 385 (teilweise) und 386 (teilweise) sowie
Gemarkung Drackendorf, Flur 1, Flurstücks-Nr. 229/3 (teilweise) und
Flur 2, Flurstücks-Nr. 433/2, 434/1, 434/2 und 434/3.

II Rechtliche Grundlagen

§ 233 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit:

- 1 Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch den Artikel 24 des Jahressteuergesetzes (JStG) vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049)
- 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- 3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 4 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 03. Juni 1994 (GVBl. TH S. 553)
- 5 Thüringer Straßengesetz vom 07. Mai 1993 (GVBl. TH S. 273)
- 6 Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz – VorlThürNatG –) vom 28. Januar 1993 (GVBl. TH S. 57), geändert durch das erste Gesetz zur Änderung des Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes vom 10. Juni 1994 (GVBl. TH S. 630)
- 7 Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz - ThürWaldG -) vom 06. August 1993 (GVBl. TH S. 470, ber. S. 623) geändert durch Gesetz vom 19. Juli 1994 (GVBl. TH S. 925)
- 8 Bauwerke in Waldnähe, Gemeinsame Bekanntmachung des Thüringer Innenministeriums und des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft und Forsten vom 23. März 1994 (StAnz. TH S. 2082)
- 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.11.1996 (BGBl. I Nr. 58, S. 1695)
- 10 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. S. 445), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes vom 19.12.1995 (GVBl. S. 413)

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 9 BauGB und § 4 BauNVO ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4, Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO)
- Kinderspielflächen (§ 4, Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO sind innerhalb eines Bereiches von 25 m Tiefe entlang der oberen Ringstraße darüberhinaus zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und kleinen gastronomischen Einrichtungen, wie z.B. Eisdiele, Imbissstube und Getränkehandel (§ 4, Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO)
- Bolzplätze (§ 4, Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO).

Unzulässig sind:

- alle Anlagen nach § 4, Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit sie nicht zuvor einzeln als zulässig benannt wurden

- 1.2 § 13 BauNVO bleibt unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maßgebliche Grundstücksfläche ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes, die sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze durch Planzeichen festgesetzt (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.5 ThürBO).
- 2.3 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) ist 0,4 festgesetzt, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 2.4 Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO) ist 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 2.5 Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei je Einzelhaus, Reihenhaus bzw. Doppelhaus-hälfte begrenzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser zulässig sind.
- 2.6 Die Zulässigkeit von Einzel-, Doppel-, Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 2.7 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist im gesamten Geltungsbereich – außer im Baufeld D – folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die zulässige Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch darf die Länge der Gebäude höchstens 35 m betragen.
- 2.8 Im Baufeld D ist folgende abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Die Mindestlänge für Baukörper beträgt 25 m, die Maximallänge 50 m. Die Wohnhäuser dürfen durch Garagen, Nebenanlagen etc. über die gesamte Länge des Baufeldes zu Kettenhäusern verbunden sein.
- 2.9 Soweit Baulinien gekrümmt verlaufen, ist ihre Einhaltung gegeben, wenn der jeweilige Hauptbaukörper die Baulinie in der Mitte seiner Straßenfront oder mit zwei Ecken berührt, ohne die Baulinie dabei zu überschreiten.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dachgestaltung

Für die Hauptbaukörper sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Soweit zulässige Firstrichtungen festgesetzt sind, ist dies in der Planzeichnung mit \leftrightarrow angegeben.

3.1.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt in den Baufeldern A, B, C und D 35° - 45°, im Baufeld E 24° bis 38°.

3.1.2 Dachdeckung

Für Hauptgebäude sind nur ziegelrote bzw. rotbraune Dachdeckungen sowie begrünte Dächer zulässig. Ausnahmsweise können bei Einfamilienhäusern dunkelbraune bzw. anthrazitfarbene Dachdeckungen zugelassen werden. Für untergeordnete Teile von Dachflächen können Schiefer und vergleichbare Materialien zugelassen werden.

3.1.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf 0,70 m auf der Traufseite und am Ortgang 0,50 m nicht überschreiten.

3.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zum Ortgang bzw. zum Grat einhalten.

Dachflächenfenster und Dachgauben sind zulässig. Sie müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Dachflächenfenstern muß mindestens 1,5 m betragen.

3.1.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Gebäudegestaltung

3.2.1 Unzulässig sind Baukörper, deren Giebelseiten mehr als 1,5 m länger sind als deren Traufseiten (breitgelagerte Baukörper). Doppelhäuser und Reihenhausergruppen sind hierbei in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

3.2.2 Die zulässige Traufhöhe beträgt 7,5 m über OK Erschließungsstraße, jeweils gemessen zwischen OK Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße rechtwinklig zur zugewandten Fassadenmitte und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

3.2.3 Bei deutlichem Anstieg des natürlichen Geländes von der Straße zum Haus hin darf die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss bis max. 2,5 m über OK Erschließungsstraße liegen, ansonsten nur max. 1,4 m. Bei geneigten Straßen ist die Höhenlage der Straße vor der Mitte des Hauses maßgebend.

3.2.4 Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen, ebenso hinsichtlich Wand- und Dachmaterial sowie Farben.
Der Zweitplanende hat sich in Art und Ausführung der erstgeplanten Maßnahme anzupassen. Maßgebend ist der Zeitpunkt des Eingangs der Antragsunterlagen bei der Baugenehmigungsbehörde.

3.3 Fassadengestaltung

3.3.1 Außenwände

Als Material für Außenwände ist Putz in Pastelltönen zulässig. Senkrechte Holzverkleidungen sind zulässig. Verkleidungen bzw. Verblendungen aus glasierten Fliesen, glänzenden Metallen, Kunststoffen, Fassadenplatten sowie Faserzementplatten mit und ohne Strukturimitation sind nicht zulässig. Reinweiß sowie schwarze und grelle Farben sind nicht zulässig.
Die Farbgestaltung ist im Bauantrag bzw. der Bauanzeige nachzuweisen.

3.3.2 Anbauten

Veranden und Wintergärten sind zulässig. Sie sind in fachgerechter Ausführung in Holz oder Metall zu erstellen.
Wintergärten können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Im Bereich zwischen öffentlicher Straße und der vorderen Baulinie / Baugrenze ist eine Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig. Gleiches gilt für den Bereich zwischen den Aufweitungen (Wohnhöfen) der Wohnwege und den sie umschließenden Baugrenzen.

Ausnahmsweise können Terrassen und Swimmingpools auch innerhalb der genannten Bereiche zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4.2 Die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und dazugehörige Zufahrten dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baufelder angeordnet werden.
Stellplätze und Garagen (mit Ausnahme von Garagen innerhalb von Wohngebäuden sowie Tiefgaragen) dürfen nur innerhalb eines Grundstücksbereiches von 15 m Tiefe entlang der Erschließungsstraßen angeordnet werden.
Grenzbebauung der Nebenanlagen ist auf einer Länge von 8 m zulässig.

4.3 Zwei Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit als
- nicht überdachte Stellflächen und/oder
- überdachte Stellplätze (Carport) und/oder
- Garagen
nachzuweisen. Der Garagenvorplatz kann bei Eignung als Stellplatz gerechnet werden.
Für Einliegerwohnungen ist ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.
Tiefgaragen und Garagen im Haus sind zulässig.

- 4.4 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Abstandshaltern) zu verwenden.
- 4.5 Außerhalb der Baugrundstücke sind Stellplätze nur auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.6 Die Entwässerung privater Stellplätze darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.
- 4.7 Die Stellplätze entlang der nördlichen Ringstraße in Waldnähe werden als öffentliche Stellplätze festgesetzt.

5. Einfriedungen, Geländeregulierungen

- 5.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken sowie Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zaunsockel sowie Trockenmauerwerk in einer Höhe von max. 0,5 m über Straßenoberkante sind zulässig.
- 5.2 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Grundstücksgrenzen zu freiem Gelände sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen als Strauchwerk oder Hecken zu gestalten. In Sichtdreiecken der Straßenräume darf die Höhe der Hecken und Zäune 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Der Abstand zum Fahrbahnrand (Bordstein-Innenkante) muß mindestens 0,75 m betragen.
- 5.3 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist – unter Beachtung der zu erhaltenden Bäume und Gehölze – das Gelände der Baugrundstücke dergestalt zu regulieren, daß die Oberkante der Böschung zum Laasdorfer Weg auf der Grundstücksgrenze verläuft.
- 5.4 Die Aufstellung von Masten für Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sowie von Schaltkästen usw. auf Privatgrundstücken ist bis auf 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Die Verkehrsflächen im Planungsgebiet untergliedern sich in
- Gehwege
 - Straßenverkehrsflächen
 - Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (befahrbare Wohnwege)
 - Fuß- und Radwege
- 6.2 Es sind folgende Breiten für Verkehrsflächen (zuzüglich 2 x 0,15m für die begrenzenden Borde) festgesetzt:
- a) Haupterschließungsstraßen (nördliche Ringstraße einschließlich Querverbindung am nördlichen Plangebietsrand):
- 4,75 m Fahrbahn + 1,50 m Gehbahn (einseitig), abgetrennt durch Gerinne
 - gesamte Breite von 6,25 m befahrbar (Mischverkehrsfläche)
- b) Anliegerstraßen (südliche Ringstraße sowie Zufahrten zu den Regenrückhaltebecken):
- 4,75 m Mischverkehrsfläche
- c) Befahrbare Wohnwege (private Stichstraßen sowie private Querverbindung innerhalb der südlichen Ringstraße):
- gemäß Eintragung im Lageplan
- d) Fuß- und Radwege (Privatwege mit Geh- und Fahrrecht für nichtmotorisierte Fahrzeuge):
- 2,00 m
- 6.3 Als Belag auf der Fahrbahn ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen und Abgrenzungen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.
- 6.4 Geringfügige Veränderungen der Dimensionierung der Verkehrsflächen gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind zulässig, soweit dies für eine ordnungsgemäße Wertstoff- und Restmüllentsorgung sowie für den Katastrophenschutz erforderlich ist.
- 6.5 Die Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke auszubilden. Bei Steigungen über 6% sind Vorkehrungen gegen Auswaschungen durch Niederschlagswasser zu treffen.

7. Grünordnung

Die textlichen grünordnerischen Festsetzungen gemäß dem beigefügten Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Pkt. 5) sind bindend.

8. Kinderspielplätze

Für jedes Mehrfamilienhaus ist ein Kleinkindspielplatz auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Alternativ ist die Anlage von Gemeinschaftsspielplätzen für jeweils mehrere Mehrfamilienhäuser möglich.

Als öffentliche Spielplätze sind ein Spielplatz für die Altersgruppe der 6- bis 12jährigen sowie ein Bolzplatz festgesetzt.

9. Immissionsschutz

Im Baufeld D ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Mindestlänge für Baukörper beträgt 25 m, die Maximallänge 50 m. Die Wohnhäuser dürfen durch Garagen, Nebenanlagen etc. über die gesamte Länge des Baufeldes zu Kettenhäusern verbunden sein.

Im Baufeld D, den norwestlichsten Baufeldern B und C sowie dem nordöstlichsten Baufeld B dürfen zur Belüftung notwendige Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf den der Landesstraße 1075 zugewandten nördlich orientierten Fassaden liegen.

Die Außenbauwerksteile von Bauvorhaben in diesen Baufeldern müssen den DIN 4109 und 18005 entsprechen. Mindestanforderung für Fassaden und Dachschrägen, die nach Norden und Westen orientiert sind und Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ist ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'_{w,res} \geq 35$ dB.

10. Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 57, Abs. 3 ThürWG auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht erlauben, ist auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser in einer Zisterne aufzufangen oder einer Regenwassernutzungsanlage zuzuführen. Es ist ein Speichermaß von 2,5 m³ pro 100 m² befestigter Fläche, jedoch mindestens 3 m³ für das Niederschlagswasser vorzusehen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den befahrbaren Wohnwegen sind Gehrechte sowie Fahrrechte für nichtmotorisierte Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrechte zugunsten aller von diesen Stichstraßen erschlossenen Grundstücke festgesetzt.

Gehrechte sowie Fahrrechte für nichtmotorisierte Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit sind festgesetzt auf den Fuß- und Radwegen, welche die befahrbaren Wohnwege untereinander verbinden.

Auf den befahrbaren Wohnwegen und den Fuß- und Radwegen sind zudem Leitungsrechte zugunsten der Medienträger festgesetzt.

Die Aufstellung von Masten für Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sowie von Schaltkästen usw. auf Privatgrundstücken ist bis auf 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Die Anlage von Rückenstützen für Straßenborde auf Privatgrundstücken ist bis auf 0,3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

12. Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltebecken sind als offene begrünte Mulden mit einem teilweisen Dauereinstau von Löschwasser anzulegen. Sie sind mit einer Zufahrt für Löschfahrzeuge zu versehen.

13. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Es sind nur gemäß § 63, Abs. 1, Pkt. 9a) ThürBO genehmigungsfreie Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

14. Allgemeine Festsetzungen

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (im Ortsteil Maua) vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Regenrückhaltebecken in den Ilmnitzer Gräben ist dieser Graben in naturnaher Form wiederherzustellen.

15. Grundstücksnachweis

Flurstücks-Nr.	Größe (m ²)	Eigentum des Vorhabenträgers	Öffentliches Eigentum
Gemarkung Ilmnitz, Flur 1			
137	(Teilfläche)		Stadt Jena
139/1	(Teilfläche)	Überplanungsrecht	
141	220	Überplanungsrecht	
142	480	x	
148	2690	x	
149	1990	x	
150/1	4750	x	
152	2310	x	
153	4970	x	
154	3690	x	
156	4650	x	
159/1	4100	x	
160/1	8280	x	
164/1	5680	x	
166	2150	x	
167	3690	x	
168	4520	x	
170/1	4820	x	
171	4650	x	
173/1	7250	x	
174	4590	x	
190	4170	x	
191/1	3400	x	
192	1920	x	
193	1990	x	
199	2310	x	
200	2150	x	
201	2050	x	
202	1920	x	
203/1	1490	x	
203/2	2170	x	
205/1	3330	x	
384	(Teilfläche)		Freistaat Thüringen, Straßenbauverwaltung
385	(Teilfläche)	Ankauf beabsichtigt	BVVG
386	(Teilfläche)		Stadt Jena
Gemarkung Drackendorf, Flur 1			
229/3	(Teilfläche)		Stadt Jena
Gemarkung Drackendorf, Flur 2			
433/2			Eigentum d. Volkes, Rechtsträger R.d.St. Jena
434/1			Stadt Jena
434/2			Stadt Jena
434/3			Stadt Jena

16. Realisierungszeitraum

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes, jedoch spätestens bis zum 31.12.2005 zu realisieren.

HINWEISE

1. Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.
2. Das Baugebiet liegt im Bereich des Mittleren bis Oberen Buntsandsteins. Es ist damit zu rechnen, daß im Geländestreifen unmittelbar südlich entlang der L 1075 im Salinarröt noch kompakter Gips, der bei Wasserzutritt lösefähig sein kann, angetroffen wird. Damit besteht in diesem Geländestreifen ein potentiellies Auslaugungsrisiko. Durch Kernbohrungen sollte der Umfang dieses Risikos und eventuell zu ziehender Schlußfolgerungen für die Bauausführung geklärt werden.
3. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III mehrerer Trinkwasserfassungen im Saale-Roda-Tal. Die in den geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz ausgewiesenen Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind zu beachten.
4. Die Dachwässer sollen in Zisternen gesammelt und u.a. zur Grünanlagenbewässerung verwendet oder einer Regenwassernutzungsanlage, die jedoch beim Wasser- und Abwasserzweckverband Jena anzuzeigen ist, zugeführt werden.
Es ist zu beachten, daß die Ableitung des Regenwassers auch über die Stadtgrenze hinaus bis in den Übergabeschacht an den WAJ auf dem Wegegrundstück Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücks-Nr. 185/2 nördlich der Autobahn erfolgen muß.
Die Reduzierung des zum Abfluß kommenden Anteils des Niederschlagswassers durch Verwertungsmaßnahmen (Zisternen erforderlich) wird bei der fachtechnischen Prüfung der Planung von Abwasseranlagen durch das Staatliche Umweltamt Gera nur anerkannt, wenn die entsprechenden Nachweise geführt werden.
Querverbindungen zwischen Niederschlagswasser- und Trinkwasserleitungen sind unzulässig.
5. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend § 54 (1) ThürWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, sofern nicht § 103 (4) ThürWG zutrifft. Die Anzeige bedeutet keinen Rechtsanspruch zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann auf Grund der Lage des ausgewiesenen Gebietes in einem Wasserschutzgebiet in Verbindung mit der Prüfung der erforderlichen Unterlagen zur Anzeige eingeschränkt oder untersagt werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Erlaubnissen gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- zur Benutzung eines Gewässers, zur Wasserentnahme und Abwassereinleitung, die Erteilung von Genehmigungen für bauliche Anlagen und Gebäude an Gewässern sowie für die Anzeige zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen regelt sich nach § 105 ThürWG.
Der Bau, die wesentliche Änderung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen sind gemäß § 56 ThürWG genehmigungspflichtig. Die Erteilung der Genehmigung durch die jeweils zuständige Wasserbehörde schließt eine fachtechnische Prüfung des örtlich zuständigen Staatlichen Umweltamtes ein. Zur Gewährleistung der Planungssicherheit können die Studie, Vorplanung, Planung der Gebietswasserversorgung bei Wasserversorgungsanlagen bzw. die Studie, Vorplanung, die Generalentwässerungsplanung bei Abwasseranlagen zur fachtechnischen Prüfung bei der zuständigen Wasserbehörde vorgelegt werden. Die Genehmigungsplanung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen.
6. Für den Geltungsbereich des Planes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden z.B. bei Baumaßnahmen unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das Staatliche Umweltamt Gera zu informieren.
7. Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

8. Das Gebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Diese Lärmbelastung ist auch durch Lärmschutzmaßnahmen nicht gänzlich zu beseitigen. Aus der Vorbelastung kann kein Rechtsanspruch auf Lärminderung oder Schadenersatz abgeleitet werden.
9. Im Planungsgebiet ist ausreichend Fläche für die Bereitstellung von Entsorgungsbehältnissen vorzusehen. Entsprechend § 11 i.V.m. § 44 Abs. 2 ThürBO ist für bewegliche Abfallbehälter für Abfälle zur Beseitigung sowie für Abfälle zur Verwertung (Sparten Biomüll, Papier und Leichtfraktion) ein befestigter Platz auf den Grundstücken vorzusehen.
Gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung) beträgt das Mindestvorhaltevolumen für Abfälle zur Beseitigung für jedes bebaute und bewirtschaftete Wohngrundstück 20 l je Bewohner.
Für jedes an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtige Grundstück ist mindestens ein zugelassenes Behältnis (120/240 l) aufzustellen. Alternativ dazu ist die Aufstellung von 1,1m³-Rollcontainern möglich.
Für die durch befahrbaren Wohnwege erschlossenen Bereiche wird die Aufstellung von Rollcontainern für die Sparten Restmüll, Biomüll, Papier und Leichtfraktion empfohlen.
10. Da das Baugebiet sich im Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte befindet, ist die nächtliche Beleuchtung mit dem unbedingt notwendigen Mindestmaß zu konzipieren und die Möglichkeit einer Reduzierung der Beleuchtung nach 22.00 Uhr zu prüfen. Die Lampenkörper der Straßenbeleuchtung müssen eine Abstrahlung in den unteren Halbraum garantieren. Als Lichtquellen sollten Natrium-Dampflampen eingesetzt werden.
11. Das Auftreten von talwärts ziehenden, zeitweiligen, niederschlagsabhängigen Stau- und Sickerwässern ist möglich.
12. Bauvorhaben, die in das Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Binden Tiefgaragen etc. in das Grundwasser ein, so sind die entsprechenden Antragsunterlagen mit einem Baugrundgutachten für die wasserrechtliche Genehmigung in der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Jena, den 25.02.1999

berichtigt am 28.07.1999