



Stadt Jena – Bebauungsplan B-Zw 04/ Teil I „Himmelreich“ [1.+2.BA] – 2. Einfache Änderung vom 08.08.2000 –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN [ABSCHRIFT]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO wird für das Baugebiet die bauliche Nutzung als WA – allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung der einzelnen Teilbereiche wird durch die Festsetzungen WA1-WA4 bestimmt.
- In den mit WA1 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 4 (2) Nr. 1 – 3 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen in begründeten Fällen zugelassen werden.
- In den mit WA 2 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- In den mit WA 3 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen und Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig. Läden und Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. In begründeten Fällen können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- In den mit WA 4 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO nur Wohngebäude zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die angegebene Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- Die maßgebende Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstückes, ausgehend von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

- In den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sind die Grundflächenzahlen als Maximalwert festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

- In den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sind die Geschoßflächenzahlen als Maximalwert festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß oder zwingend festgesetzt.
- Für Gebäude, die in einem mit  gekennzeichneten Baufeld errichtet werden, wird als maximal zulässige Ausnutzung festgesetzt:
 - zweigeschossig (2 Untergeschosse als Nichtvollgeschosse, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss als Nichtvollgeschoß). Die Vollgeschosse sind dabei straßenseitig um mind. 3 m zurückzusetzen.
- Für alle anderen Gebäude wird als maximal zulässige Ausnutzung festgesetzt:
 - zweigeschossig (1 Untergeschoß; 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß)
 - dreigeschossig (1 Untergeschoß; 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss als Nichtvollgeschoß)
 - fünfgeschossig (1 Untergeschoss, 5 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss)

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- Maßgebend für die maximale Traufhöhe ist die Oberkante der darunterliegenden Straße (bergseitige Straßenbegrenzungslinie) bzw. Oberkante GGa und Mitte Gebäude. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt des letzten Fassadenelementes mit der äußersten Dachhaut festgesetzt.
- Maßgebend für die maximale Firsthöhe ist die Oberkante der darüberliegenden Straße (talseitige Straßenbegrenzungslinie) und Mitte Gebäude.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 - 4 BauNVO)

- In der Zeichnung sind Gebiete, in denen eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, gekennzeichnet, in den verschiedenen Baufenstern sind die jeweiligen Bebauungsformen der offenen Bauweise explizit festgelegt.

 = nur Einzelhäuser zulässig

 = nur Doppelhäuser zulässig

 = nur Hausgruppe zulässig

* = Haustypen ausnahmsweise zulässig

Bei Mehrfachnennungen ist die jeweils genannten Haustypen wahlweise oder in Kombination zulässig.

- In der Zeichnung sind Gebiete, in denen eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Bau NVO in Form von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt wird, gekennzeichnet.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Die in der Planzeichnung als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellten Teile der Baugrundstücke sind als Haus- und Vorgärten auszubilden. Für die Ausbildung dieser Flächen gilt die Festsetzung 3.3.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht gebäudeförmig sind. Gebäudeförmige Nebenanlagen sind nur neben den Baukörpern im Bereich der Gebäudetiefe in den Abstandsflächen zulässig. Das gleiche gilt für sonstige bauliche Anlagen, die gem. Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können – mit Ausnahme von Kleingaragen.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden und zu unterhalten. Technisch erforderliche Instandsetzungen von Böschungen und Stützmauern obliegen der zuständigen Behörde der Stadt Jena.
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Freihaltezone von 0,5m Lichtraumprofil entlang der Straße zu gewährleisten. Im Bereich von Wendehämmern gilt die Festsetzung für 1m. Bezugslinie ist die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Als Mindestgrundstücksfläche werden festgesetzt:
 - Einzelhäuser: 350qm
 - Doppelhäuser: 200qm
 - Häuser von Hausgruppen: 120qm

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Notwendige Stellplätze sind als offene Stellplätze, Carports oder Stellplätze mit Rankgerüst (Pergola) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig, wenn sie im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche oder im Bereich der Gebäudetiefe neben dem Baukörper angeordnet sind. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes sind Stellplätze unzulässig. Garagen sind nur unterhalb der Geländeoberfläche als Klein-, Tief- oder Gemeinschaftsgarage oder als im Gebäude integrierte Anlage zulässig.
- Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Anzahl und Größe der Wohneinheiten:
 - Wohnungen mit weniger als 46 qm Wohnfläche oder Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus = 1,0 Stellplatz/WE
 - Mehrfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung = 1,5 Stellplätze/WE;
 - Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Häuser innerhalb Hausgruppen = 2 Stellplätze/WE

1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- Zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes werden in den gekennzeichneten Bereichen der geschlossenen Bauweise Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Sie sind jeweils für den Eigenbedarf der angrenzenden Wohnquartiere bestimmt.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- In der Planzeichnung sind die Flächen, die von Bebauung (Hochbauten) freizuhalten sind, gekennzeichnet.
- Die entlang der B88 von der Bebauung freizuhaltenden Fläche entspricht dem nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz freizuhaltenden Schutzstreifen von 20m Breite.
- Die innerhalb der Bauverbotszone dargestellten Baukörper gelten nicht als Festsetzung. Sie dienen der Darstellung der Bebauung, die nach erfolgter Verlegung der Bundesstraße beabsichtigt ist.

1.9.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in der Planzeichnung festgelegt und entsprechend auszuführen.
- Die Dimensionen der Verkehrsfläche wird wie folgt festgelegt:
 - Haupterschließungsstraßen mit einseitigem Gehweg B=7,95m
 - Haupterschließungsstraßen mit beidseitigem Gehweg B= 9,80m

1.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

- In der Planzeichnung ist die Überfahrt im Hauptgrünzug (Straße S1-S2) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet.
- Die Dimension der Anliegerstraßen wird wie folgt festgelegt: Mischverkehrsfläche $b=6,10\text{m}$. Wendehämmer Dimensionierung gem. EAE/ 3-achsiges Müllfahrzeug = Bemessungsfahrzeug.
- Die Überfahrt ist durch geeignete Maßnahmen für den Durchgangsverkehr zu sperren und als Schotterrasen (Fahrbahn 3,50m und Gehweg 1,50 m) mit tragfähigem Unterbau herzustellen.
- Öffentliche Parkplätze sind an den ausgewiesenen Stellen und mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Zulässig ist auch die Ausführung in Form von wasserdurchlässigem Asphalt o.ä.

1.9.3 Geh- und Radwege

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden öffentliche Gehwege wie im Plan eingezeichnet fest-gelegt. Die Darstellung der Wege innerhalb der öffentlichen Grünzonen ist nicht lagegenau. Sie können in den öffentlichen Grünanlagen auch als Radwege genutzt werden.
- Diese Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden.
- Auf den privaten Grundstücken sind die in der Planzeichnung eingetragenen Wegebeziehungen durch die Regelung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu gewährleisten. GR zugunsten der Allgemeinheit

1.10 Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

- In der Planzeichnung sind Versorgungsflächen (Pumpwerk/Trafostation) gekennzeichnet und verbindlich.
- Die der Ver- und Entsorgung dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gekennzeichnet und zu gewährleisten. LR zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Abwasser wird im Trennsystem geführt. Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Zisternen zur Nutzung unbelasteter Niederschlagswasser (Dachwasser) sind zulässig. Der Überlauf ist an das Trennsystem anzuschließen. Hinweis: Fassungsvermögen = 3 – 5 $\text{cm}^3/100\text{qm}$ Dachfläche.
- Leitungen sind außerhalb von Baumstandorten zu führen oder vor Durchwurzelung zu schützen.

1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung fest-gesetzt.
- Zur Ausbildung und Bepflanzung öffentlicher Grünflächen vgl. Grünordnungsplanerische Festsetzung 3.2.
- Die dargestellten Wege und die Standorte der Bäume und Sträucher in den öffentlichen Grünanlagen ist nicht lagegenau.
- Der in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Spielplatz ist als Jugendplatz für Kinder ab 11 Jahren auszustatten. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen/ Wohndichte.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO wird festgelegt:

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

- Die Dachneigung beträgt mindestens 15° , maximal 40° (Dachbelag: ziegelrote Hartdeckung/ Dachbegrünung)
- Zulässig sind Pult- und Satteldächer/ in begründeten Fällen auch Zeltdächer (Ausnahme).
- Im östlichen Quartier an Straße 1.5 (Baufeld 3) sind neben Sattel- und Pultdächern Flachdächer zulässig.
- Flachdächer sind als Bindeglieder zwischen mehreren Gebäuden zulässig.
- Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist zulässig, wenn diese an der Tal- und Bergseite um mind. 1m zurückgesetzt werden.
- Der Dachüberstand darf maximal 0,50m betragen. Hierbei ist der Schnittpunkt des letzten Fassadenelementes mit der Dachhaut maßgebend.

2.2 Außenantennen

- Außenantennen sind nur zulässig, wenn sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen und im öffentlichen Verkehrsraum nicht in Erscheinung treten.

2.3 Einfriedungen

- Als Einfriedung privater Grundstücke sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit und ohne eingewachsenem Zaun (max. Zaunhöhe 0,80 m) zulässig.
- Im Freisitzbereich sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,60m und bis zu einer Tiefe von bis zu 3m zulässig.
- Die Einfriedungen sollen im gestalterischen Zusammenhang mit benachbarten Grundstücken stehen und sind in Art, Material und Höhe aufeinander abzustimmen.

2.4 Versiegelung der Stellplätze

- Die Befestigung offener Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

2.5 Abfallentsorgung

- Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die städtischen Entsorgungseinrichtungen. Hausmüll ist in den dafür vorgesehenen Behältern auf dem Grundstück zu sammeln. Wertstoffsammelplätze sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

2.6 Schutz vor Luftverunreinigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- Im Bebauungsgebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 – 9 der 1. Bundesimmissionschutzverordnung zur Deckung des Wärmebedarfes von Gebäuden nicht verwendet werden. Übergangsheizungsmöglichkeiten oder Heizungen zur Steigerung der Wohnqualität (z. B. Kamin) sind zulässig.

2.7 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass die zulässigen Planungsrichtwerte (DIN 18005, Teil 1) von 55dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht nicht überschritten werden.
- Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ausgebildet werden. Der Einzelnachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24a BauGB)

- Standorte für Neuanpflanzungen von Bäumen und Hecken sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Anzahl der Bäume wird als verbindlich festgesetzt. Die Lage der Pflanzungen ist der Planzeichnung zu entnehmen; die exakte Position bestimmt die Ausführungsplanung.
Entlang der Bundesstraße, den Haupterschließungsstraßen und Plätzen sind Laubbäume im Abstand von ca. 15m (Hochstamm, 4xv., Stammumfang 20/25cm) gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Kronenansatz (Lichttraumprofil) muss mindestens 3,0m aufweisen.
- Entlang der Anliegerstraßen sind Laubbäume (Hochstamm 3xv., Stammumfang 18/20cm) gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Kronenansatz (Lichttraumprofil) muss mindestens 3,0 m aufweisen.
- Heckenriegel und Wallbegrünung sind gem. den Darstellungen in der Planzeichnung zu pflanzen. Es sind entsprechend den Vorgaben der Maßnahmeblätter zum GOP nach Funktion und Zusammensetzung unterschiedliche Typen von Heckenriegeln vorgesehen.

3.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- In den als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereichen sind entsprechend den Maßnahmeblättern zum GOP Pflanzungen gemäß der Artenauswahlliste 1 vorzunehmen.
- Die Grünanlagen E1 + E2 sind als extensive Rasenflächen zu entwickeln und zu pflegen.
- Die Baum- und Strauchpflanzungen des Spielplatzes sind in Arten und Anzahl in die Gesamtanlage des Grünzuges einzupassen. Es sind Gehölze der Artenauswahlliste 1 zu pflanzen.
- Die Spielbereiche sind als extensive Rasenfläche anzulegen, mit Ausnahme von Sicherheitsbelägen im Bereich der Spielgeräte.

3.2.1 Öffentliche Grünflächen in Kreuzungsbereichen der B88

- Nach Umliegung der B88 und damit Aufhebung der Schutzzonen wird diese Fläche als Baugrundstück ausgewiesen und die öffentliche Grünfläche entfällt.
- Diese Grünflächen sind als extensive Rasenflächen anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Die Neuanpflanzung von Bäumen sind gemäß der Planzeichnung vorzunehmen; es gilt die Festsetzung 3.1 entsprechend.

3.3 Begrünung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Je Baugrundstück ist ab 300 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Baum gem. der Artenauswahllisten 1 und 2 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Die nicht überbauten Bereiche der unterirdischen GGa sind fachgerecht mit einer Oberbodenschicht von mindestens 0,4 m zzgl. Isolierung, Wurzelschutz, Drainschicht und Ausgleichsschichten zu überdecken und vollständig zu begrünen. Der Anteil der Pflanzflächen (Gehölze, Stauden, Bodendecker) wird auf mind. 30% festgesetzt.
- Die zur Herstellung des Straßenkörpers oder der Gebäude entstehenden Auftrags- und Einschnittböschungen sind mit Gehölzen der Artenauswahllisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt pro Art in Gruppen zu je 5, 7 oder 9 Sträuchern. Pflanzqualität der Sträucher: mind. 2xv.; i. d. R. 80 – 100cm.

3.4 Oberbodensicherung

- Der beim Aushub anfallende Oberboden ist gem. § 202 BauGB zu sichern und nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück aufzubringen. Während der Baumaßnahmen ist der Boden nach DIN 18915 in geeigneten Mieten mit Zwischensaat zu lagern.

3.5 Schutz von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Der in der Plandarstellung des Bebauungsplanes als „zu erhalten“ eingestufte Hecken- und Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Der Schutz der vorhandenen Bäume und Sträucher erfolgt entsprechend DIN 18920 sowie der RAS-LG 4 (Ausgabe 1986). Die Sicherungsmaßnahmen sind im Bauantrag zu benennen, mit den Fachbehörden abzustimmen und vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- In der Planzeichnung sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen und gekennzeichnet.
- Die Maßnahmen sind auf Grundlage eines Maßnahmenplanes zum GOP in entsprechenden Maßnahmeblättern verbindlich festgelegt.

3.7 Hinweise zur Durchführung

- Erhaltung auf Dauer und Ersatzpflanzungen
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls innerhalb von zwei Vegetationsperioden zu ersetzen.
- Baustellenbetrieb
Baustraßen und Lagerfläche sind im Bereich zukünftiger Wege, Straßen und Plätze vorzusehen. Begründete Ausnahmen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde sind zulässig.
- Bodenversiegelungen
Grundstückszufahrten und –zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Vollständig bodenversiegelnde, wasserundurchlässige Ausführungen sind unzulässig.
- Bepflanzung der Straßenräume und Böschungflächen
Die Erstbepflanzung von Straßenräumen und Böschungflächen auf privaten Grundstücksflächen wird durch die zuständige Behörde der Stadt Jena geplant, beaufsichtigt und durchgeführt und als privates Grün festgesetzt. Die Pflege ist im Kaufvertrag zu regeln.

(Pflanzlisten siehe letzte Seite)

4. Nachrichtliche Übernahmen

- Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenzen wurde nach der Umringsvermessung vom 03.02.1997, in Auftrag gegeben und durch das Stadtplanungsamt, festgesetzt.
- Höhenverläufe und Katastergrenzen basieren auf analogen Planunterlagen der Abteilung Vermessung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Jena und wurden zeichnerisch übernommen.
- Der neue Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes wurde mit Stand 18.07.1997 in den Bebauungsplan übernommen.
- Straßen und Böschungen wurden vom Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH erstellt, hier nachrichtlich übernommen und in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH aktualisiert.
- Die schematische Darstellung der Saale-Aue Ausgleichsfläche „Himmelreich“ ist eine nachrichtliche Übernahme vom Entwurf zur Gestaltung der Ausgleichsfläche, Sehlhoff/ Abstimmung am 27.03.1997. Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Jena, Umweltamt.
- Die Lage des Pumpwerkes wurde laut Diskettenvorlage des Ingenieurbüros Sehlhoff GmbH am 30.04.1997 eingearbeitet.
- Die Lage der Wertstoffsammelstellen und der Trafostationen wurden nach einer Planvorlage des Stadtplanungsamtes Jena am 01.08.1997 bzw. am 11.02.1997 nachrichtlich übernommen.
- Die Darstellung des erweiterten Kreuzungsbereiches B88/Mündung Erschließungsstraße BA1 ist eine nachrichtliche Übernahme des Anschlussprojektes Erschließungsstraße „Zwätzen-Nord“. Die Vorplanung hierzu erfolgte durch das Büro Girwert & Partner v. Februar 1997.

5. Geltende Rechtsgrundlagen

1. Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl.I.S.501)
2. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141)
3. Baunutzungsverordnung – BauNVO – vom 23.01.1990 (BGI.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 466)
4. Planzeichenvorordnung – PlanZVO – vom 18.12.1990 (BGI.I.S. 58)
5. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch – BauGB/MaßnahmenG – vom 28.04.1993 (BGI.I.S. 622)
6. Thüringer Bauordnung – ThürBO – vom 03.06.1994 (GVBl.Nr. 19 S 553)

Pflanzliste 1

- Baumarten entlang der Bundesstraße B 88
 - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - jeweils im Wechsel
- Baumarten entlang den Haupterschließungsstraßen (S1 und S2)
 - Corylus colurna - Baumhasel
- Baumarten der Plätze
 - Platz zwischen S1/S1.1/S1.2
 - Aesculus hippocastanum - Gefülltblühende Roßkastanie
 - „Baumannii“
 - Platz Ende S1.2
 - Sorbus x thuringiaca - Thüringische Mehlbeere
 - „Fastiglata“
 - Platz Ende S1.1
 - Pyrus calleryana - Stadtbirne
 - „Chanticleer“
 - Platz Ende S1.3
 - Pyrus calleryana - Stadtbirne
 - „Chanticleer“
 - Platz Ende S1.5
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - „Rotterdam“
 - Platz Ende S2.9
 - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 - „Atlas“
 - Platz Ende S2.8
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - „Emerald Queen“
 - Platz Ende S2.7
 - Tilla cordata - Winterlinde
 - „Rancho“
 - Platz zwischen S2 und S2.5
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Platz Ende S2.5
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - „Columnore Ley III“
 - Platz Ende S2.6
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - „Olmsted“
 - Platz Ende S2.2/Spielplatz
 - Pyrus calleryana - Stadtbirne
 - „Chanticleer“
 - Platz Ende S2.1
 - Carpinus betulus - Hainbuche

Pflanzliste 2

- Baumarten entlang der Anliegerstraßen
- S 1.1: Pyrus calleryana - Stadtbirne
- „Chanticleer“
- S 1.2: Sorbus x thuringiaca - Thüringische Mehlbeere
- „Fastiglata“
- S 1.3: Pyrus calleryana - Stadtbirne
- „Chanticleer“
- S 1.5: Carpinus betulus - Pyramiden-Hainbuche
- „Fastiglata“
- S 2.1: Carpinus betulus - Hainbuche
- S 2.2: Pyrus calleryana - Stadtbirne
- „Chanticleer“
- S 2.5: Acer platanoides - Spitzahorn
- „Columnore Ley III“
- S 2.6: Acer platanoides - Spitzahorn
- „Olmsted“
- S 2.7: Prunus avium - Gefülltblühende Vogelkirsche
- „Plena“
- S 2.8: Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
- S 2.9: Sorbus x thuringiaca - Thüringische Mehlbeere
- „Fastiglata“

Artenauswahlliste 1

(Einheimische, standorttypische Gehölze)

Bäume:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Sorbus torminalis - Eisbeere
- Tilla cordata - Winterlinde
- Pyrus communis - Wildbirne
- Malus silvestris - Wildapfel
- Sorbus domestica - Speierling
- Juglans regia - Walnuss

Sträucher:

- Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Gemeine Hasel
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Cornus mas - Hartriegel

Artenauswahlliste 2

(Sträucher für den Siedlungsbereich)

- Amelanchier lamarchii - Felsenbirne
- Cornus alba - Weißer Hartriegel
- Cornus mas - Knorelkirsche
- Deutzia in Sorten - Deutzie
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Hibiscus syracus - Eibisch
- Hippophae rhamnoides - Sanddorn
- Jasminum nudiflorum - Jasmin
- Kerria japonica - Ranunkel-Strauch
- Ligustrum ovalium - Liguster
- Mespilus germanica - Echte Mispel
- Philadelphus ind Sorten - Pfeifen-Strauch
- Prunus mahaleb - Felschenkirsche
- Rhamnus catharticus - Purgler Kreuzdorn
- Ribes in Sorten - Johannisbeere
- Rose in Sorten - Wild- und Strauchrosen
- Staphylea pinnata - Pimpernuss
- Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder
- Viburnum Intana - Wolliger Schneeball

Artenauswahlliste 3

(Kletterpflanzen)

- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
- Clematis spec. - Waldrebe
- Hedera helix - Gemeiner Efeu
- Humulus lupulus - Gewöhnlicher Hopfen
- Hydrangea anomala ssp. - Kletterhortensie
- Lonicera carrifolium - Echtes Geißblatt
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
- Polygonum aubertio - Schlingelknöterich
- Rosa sp. - Kletterrosen
- Wisteria sinensis - Blauregen

Detaillierte Festsetzungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen siehe Maßnahmeblätter A1 – A6; E1 – E3.