

Bebauungsplan „Im Oberfelde“

Jena, Ortsteil Münchenroda

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Nr. 1 BauGB/§ 1 (2 + 3) BauNVO

Im Plangebiet werden entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung festgesetzt:

- a) Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO
- b) Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen sind nicht zulässig.

- c) Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle) werden ausgeschlossen. Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB/§ 16/17/18 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Füllschema der Nutzungsschablone festgesetzt. Dies sind im einzelnen:

- a) maximale Grundflächenzahl - GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl darf nur durch unterirdische Bauwerke entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Mit Rasengittersteinen o. ä. befestigten Flächen sind zu 80% anzurechnen.

- b) maximale Geschößflächenzahl - GFZ
- c) maximale Anzahl der Vollgeschosse bzw. zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (nach ThürBauO)
- d) maximale Gebäudehöhen (Gesamthöhe) gemessen ab OK Straße (talseitig) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes

für Doppelhäuser/Reihenhäuser:
und Einzelhäuser

max. 10,5 m

für Mehrfamilienhäuser entlang der
Haupterschließungsstraße sowie für
Gebäude im Mischgebiet:

max. 12 m

für Gemeinbedarfseinrichtung:

max. 10 m

3. Bauweise § 22 BauNVO

- a) o = offene Bauweise
(bei Erhalt von Gebäuden ist Überschreitung bis max. 80 m zulässig)
- b) a₁ = abweichende Bauweise
(Kettenhäuser mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m)
a₂ = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, abweichende Bebauung
im Sinne der geschlossenen Bauweise. Die Gebäude sind innerhalb der fest-
gesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geschlossen zu errichten.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6

- a) In den Mehrfamilienhäusern entlang der Haupteerschließungsstraße sind maximal 6
Wohnungen zulässig.
- b) In den Doppelhaushälften sowie in den Einfamilienhäusern sind neben der
Hauptwohnung max. 1 Einliegerwohnung möglich, wenn die entsprechenden
Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.
- c) In den Mischgebieten sind 60% der Nutzfläche für Wohnungen vorzusehen.

5. Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 - BauGB

- a) Carports sind im Bereich der Einfamilienhäuser außerhalb der Baugrenzen zulässig
- * ~~b) weitere Nebenanlagen gemäß § 14 (1) sind in den überbaubaren Grundstücks-
flächen unzulässig~~
- c) Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie Abwasser
dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen
werden.
Eine Fläche für Versorgung (Elektroenergie) ist im Plan festgesetzt.

d) Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

- Die nachzuweisenden Stellplätze für KfZ sind auf dem Grundstück nachzuweisen,
auf dem, der Bedarf entsteht.
- Zahl der nachzuweisenden Stellplätze:
 - . für Einfamilienhäuser: 2 / Wohnungen
und Doppelhäuser
 - . für jede weitere Einliegerwohnung: 1 / Wohnung
 - . für Mehrfamilienhäuser: 1,5 / Wohnungen
 - . 1-Zimmer Apartmentwohnung: 1 / Wohnung
(bei Gebäuden mit mehr als 2 Apartments)

- * b) weitere Nebenanlagen gemäß § 14 (1) sind in den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen unzulässig.

* Redaktionelle Änderung

Jena, den 16.07.1998


Weise
Amtsleiter

6. Flächen für Gemeinbedarf/Sport- und Spielanlagen

§ 9 (1) Nr. 5 auGB

- a) In der Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche sind Einrichtungen für soziale sowie kulturelle Zwecke zulässig.
Desweiteren sind Gebäude für die Feuerwehr zulässig.
Gestrichen infolge Beschluß Nr. 96/11/30/1158 vom 20.11.1996.
- b) Der in der privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Baugebietes ausgewiesenen Spielplatz ist so zu gestalten, daß er für das gesamte Wohngebiet nutzbar und zugänglich ist.

7. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, freizuhaltende Bereiche

§ 9 (1) 2, 10

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die schraffierte Fläche, im Baufeld am Ende der Haupterschließungsstraße ist zwingend zu bebauen.
- b) Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt.
In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten o. ä. zulässig.
Befestigungen nichtüberbaubarer Grundstücksflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
Grünflächen sind zulässig.

8. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- a) Die Verkehrsflächen sind wie im Plan festgesetzt auszubilden (Straßen, Wohnwege)
3 m breite Straßen sind als Straßen mit Richtungsverkehr festgesetzt.
- b) Im Plan festgesetzt sind öffentliche sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
- c) Ausgewiesene Feldwege sind nicht zu befestigen.
- d) Im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Haupterschließungsstraße sind zwei Einfahrten pro Grundstück zulässig, eine Zufahrt im Bereich der 3 m breiten Straße und eine vom 4,75 m breitem Straßengrundstück.
Bei allen anderen Grundstücken wird eine Zufahrt vorgesehen. Ausnahmen sind zulässig.

9. Flächen für Abfallentsorgung

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

- a) Eine Fläche für Abfallentsorgung (Wertstoffcontainer-Stellplatz) ist am Eingang des Gebietes festgesetzt. Er ist den Vorgaben der Stadtwirtschaft der Stadt Jena entsprechend auszubilden.

10. Öffentliche und Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- a) Als öffentliche Grünfläche ist im Plan die Friedhofsanlage mit Erweiterungsfläche sowie Straßenbegleitgrün (Hochstamm STU 20 - 25) festgesetzt.
- b) Privat zu begrünende Flächen sind im Plan festgesetzt.
Zur angrenzenden Friedhofserweiterungsfläche ist für den Sichtschutz ein dreireihiger Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.
- c) Privat zu begrünende Flächen unter der Hochspannungsleitung werden den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Entsprechende Darstellung im Plan.

11. Flächen für Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- a) Die im Plan eingetragenen Flächen sind entsprechend der Eintragung der Allgemeinheit oder zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen.

12. Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- a) Bei Gebäuden, die über die Größe eines Doppelhauses hinausgehen, ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.
- b) Asphaltdecke sowie andere bodenversiegelnde Decken sind im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Fahrbahnen im Bereich der Straße unzulässig.
- c) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Bereich der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o. ä.) auszubilden.
- d) Grundstückszufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
- f) Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Flächen sind zu gestalten und gemäß Pflanzliste mit Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- g) Die Grünflächen entlang der Haupteerschließungsstraße sind als Vorgärten zu gestalten.
- h) Größere Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung als Parkanlage zu gestalten. Im Rahmen der Bauantragsverfahren sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Wege innerhalb von Parkanlagen sind als wassergebundene Sanddecke auszubilden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

13. Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Im gesamten Baugebiet sind die Dächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° auszubilden. Die Firstrichtung ist festgesetzt.

- b) Dacheindeckung: Ziegel, Betondachsteine
Farbe: ziegelrot, braunrot
- c) Innerhalb eines Doppelhauses, bzw. einer Hausgruppe ist die Dachform und das Material des Daches einheitlich zu halten.

14. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- a) Für die Bepflanzung der privaten Grünfläche (bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche) mit Bäumen wird festgesetzt:
Baugebiet: WA/WR: mind. 1 Baum/250 m²
MI mind. 1 Baum/200 m²
GbFl mind. 1 Baum/200 m²
- b) Abpflanzung von Stellplätzen im Mischgebiet, Gemeinbedarfsflächen sowie auf größeren Grundstücken.
Zwischen den PKW-Stellplätzen sind Bäume zu pflanzen.
Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, ggf. zu ersetzen.
- c) Befestigung von Zufahrt und Stellplätze
Zulässig sind im Bereich der öffentlich zugänglichen Zufahrten wassergebundene Decken, Pflasterung aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster mit Fuge auf wasserdurchlässigen Unterbau.
Die Stellflächen sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, wassergebundenen Decken o. ä. anzulegen.
- d) Einfriedungen
 - die max. Höhe von Einfriedungen beträgt 1 m
 - vorzugsweise sind Heckenpflanzung mit innenliegendem Zaun auszubilden
 - an der Grenze zwischen Baugrundstück und Straße ist der Zaun um 0,5 - 0,8 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (Je nach konkretem Bedarf und topogr. Situation).
 - Im Bereich der Doppelhäuser, die von der 3 m breiten Mischverkehrsfläche aus erschlossen werden, sind Einfriedungen zum Straßenrand unzulässig.
- e) Auf den Privatgrundstücken sind Lichtmasten der Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und sonstige technisch bedingte Beschilderungen zu dulden.

15. Abstandsflächen

- a) Im Bereich der Straßen:
Rembrandtstraße
Von Gogh-Straße
Rubensstraße
Lyonel-Reininger-Straße
ist eine Überschreitung der Abstandsflächen über Straßenmitte hinaus zulässig.

für 2. Änderung
weiter anzuwenden

BEBAUUNGSPLANENTWURF "IM OBERFELDE" DER GEMEINDE MÜNCHENRODA

PFLANZENLISTE

mit standortgerechten Gehölzen und Stammumfang (STU) oder Höhe

A. Private Anpflanzungen

A.1. Bäume (Hochstamm/Stammbüsche STU 12-14 cm oder HEI 200-250 cm Höhe)

- | | |
|---------------------|--------------|
| ACER CAMPESTRE | FELDAHORN |
| ACER PLATANOIDES | SPITZAHORN |
| ACER PSEUDOPLATANUS | BERGAHORN |
| ALNUS GLUTINOSA | ROTERLE |
| BETULA VERRUCOSA | WEISSBIRKE |
| CARPINUS BETULUS | HAINBUCHE |
| FRAXINUS EXCELSIOR | ESCHE |
| FAGUS SYLVATICA | BUCHE |
| JUGLANS REGIA | WALNUSS |
| MALUS SILVESTRIS | WILDAPFEL |
| POPULUS TREMULA | ESPE |
| PRUNUS AVIUM | VOGELKIRSCH |
| PYRUS SSP. PYRASTER | WILDBIRNE |
| QUERCUS PETRAEA | TRAUBENEICHE |
| QUERCUS ROBUR | STIELEICHE |
| SALIX ALBA | SILBERWEIDE |
| SALIX FRAGILIS | BRUCHWEIDE |
| SORBUS AUCUPARIA | EBERESCHE |
| TILIA CORDATA | WINTERLINDE |
| ULMUS CARPINIFOLIA | FELDULME |

Es werden auch sämtliche hochstämmige Obstbäume empfohlen.

B. Straßenbäume

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| ACER PSEUDOPLATANUS | BERGAHORN |
| ACER PLATANOIDES "GLOBOSUM" | KUGELAHORN |
| CARPINUS BETULUS | HAINBUCHE |
| FRAXINUS EXCELSIOR | ESCHE |
| PLATANUS X ACERIFOLIA | PLATANE |
| QUERCUS PETRAEA | TRAUBENEICHE |
| QUERCUS INTERMEDIA | STIELEICHE |
| SORBUS INTERMEDIA | NORDISCHE EBERESCHE |
| TILIA CORDATA | WINTERLINDE |