

Thüringer Landesverwaltungsamt

Weimarplatz 4 99423 Weimar

Postfach 22 49 99403 Weimar

04. Mai 2005 *Ref. 300*

Stadt Jena

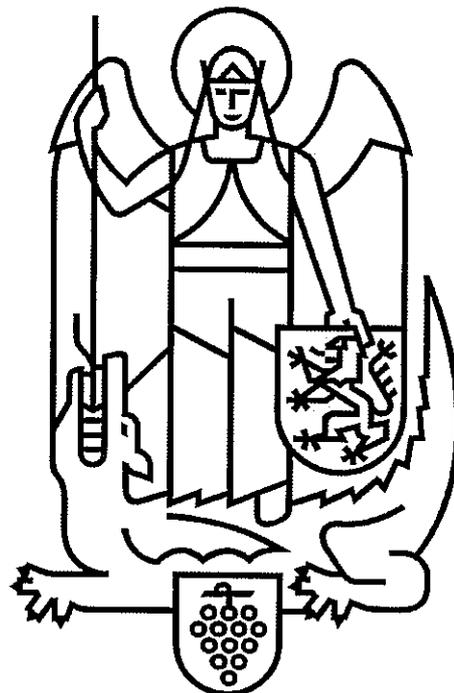
# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-Cam 03.1

## Camburger Straße, Teil II

Entwurf

Textliche Festsetzungen



für das Gebiet Gemarkung Löstedt, Flur 2

Planung Dr.-Ing. Worschech  
Generalplanungsgesellschaft mbH c/o.  
Dr. Worschech & Partner  
Architekten und Stadtplaner  
Fischersand 3/4  
99087 Erfurt  
Tel.: 0361-59082 0  
Fax: 0361-59083 12

Grünordnung Stock + Partner  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA  
Geschwister-Scholl-Straße 2  
07749 Jena  
Tel.: 03641-4452 15  
Fax: 03641-4493 61

Jena, den 16.09.2004

Die Textlichen Festsetzungen besitzen Gültigkeit nur im Zusammenhang mit der Planzeichnung vom 16.09.2004

## I Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2002 (GVBl. S. 467)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. des BNatSchGNeuregG vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. April 1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2003 (GVBl. S. 393)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2004 (GVBl. S. 244)
- Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung – AbwV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. S. 4047, 4550), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.12.2002 (BGBl. I S. 4550)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 490), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 14. August 2003 (BGBl. I S. 1614)
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599)

## II Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)
- 1.1 **Gliederung der Gebiete nach der Art der zulässigen Nutzung**  
(§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)  
Gemäß Planzeichnung gliedert sich das Plangebiet in die Mischgebiete MI 1 bis 3, die eingeschränkten Gewerbegebiete GE<sub>E</sub> 1 bis 4 sowie die Gewerbegebiete GE 5 und 7.
- 1.2 **Einschränkung nach der Art der zulässigen Nutzungen**  
(§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, 8 BauNVO)
  - 1.2.1 Für die **Mischgebiete** wird festgesetzt:  
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.  
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
  - 1.2.2 Für die **Gewerbegebiete** wird festgesetzt:  
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb und nicht als separate Einrichtungen zulässig.  
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 ~~und Nr. 4~~ BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.3 **Einschränkungen nach der Art der zulässigen Betriebe**  
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 50 BImSchG)
  - 1.3.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten **GE<sub>E</sub> 1** und **GE<sub>E</sub> 2** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen wochentags die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
    - 50 dB(A) tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und
    - 40 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
  - 1.3.2 Im Gewerbegebiet **GE<sub>E</sub> 3** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen wochentags die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
    - 53 dB(A) tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und
    - 40 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
  - 1.3.3 Im Gewerbegebiet **GE<sub>E</sub> 4** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen wochentags die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
    - 61 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und
    - 40 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
  - 1.3.4 Im Gewerbegebiet **GE 5** und **GE 6** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen wochentags die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
    - 63 dB(A) tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und
    - 50 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
  - 1.3.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GE 7** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen wochentags die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

- 64 dB(A) tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und
  - 50 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
- 1.3.6 In allen Gewerbegebieten sind bei Sonn- und Feiertagsbetrieb von Betrieben und Anlagen die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel um jeweils 2 dB(A) zu reduzieren.
- 1.3.7 In den MI 1-3 sind nur Gebäude zulässig, bei denen die zur Belüftung schutzbedürftiger Räume (nach DIN 4109) notwendigen Fenster in der von der Straße abgewandten Fassade liegen. Ausnahmen von dieser Regelung sind zulässig wenn die schutzbedürftigen Räume so gegen Verkehrslärm geschützt werden, dass die Forderungen der DIN 4109 eingehalten sind.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschriebe wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ	GFZ	Geschossigkeit	Gebäudehöhe
MI 1	0,6	1,2	III	153,50
MI 2	0,6	1,2	III	155,50
MI 3	0,6	1,2	III	157,50
GE <sub>E</sub> 1	0,8	2,4	keine Festsetzung	152,00
GE <sub>E</sub> 2	0,8	2,4	keine Festsetzung	152,00
GE <sub>E</sub> 3	0,8	2,4	keine Festsetzung	155,00
GE <sub>E</sub> 4	0,8	2,4	keine Festsetzung	152,00
GE 5	0,8	2,4	keine Festsetzung	152,50
GE 6	0,8	2,4	keine Festsetzung	153,00
GE 7	0,8	2,4	keine Festsetzung	153,50

Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist NN (Normalnull). Die zulässige Gebäudehöhe ist am höchsten Punkt der Dachhaut einzuhalten

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch Aufbauten von technischen Anlagen o.ä. auf maximal 10% der Grundfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 Zulässige Bauweise

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

3.1.1 Offene Bauweise wird für die Mischgebiete „MI 1 bis MI 3“ sowie für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE<sub>E</sub> 3 und 4 festgesetzt.

3.1.2 Abweichende Bauweise ist für die Gewerbegebiete GE<sub>E</sub> 1 und 2 sowie für die Gewerbegebiete GE 5 und 6 wie folgt festgesetzt:

Die Gebäudelänge des Einzelgebäudes darf 50m nicht überschreiten. Bei Grundstücksteilungen innerhalb eines Baufeldes ist jedoch eine einseitige seitliche Grenzbebauung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig, wenn gesichert ist, dass von der Gegenseite angebaut wird.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eingeschriebene Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

3.2.1 Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile ist bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,0 m ausnahmsweise zulässig.

- 3.2.2 Eine geringfügige Abweichung von Baulinien durch Gebäudeteile ist bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,0 m ausnahmsweise zulässig.
- 4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 **Stellplätze** in erforderlicher Anzahl sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den dafür per Planeintrag ausgewiesenen Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.  
Ausnahmsweise sind unter Beachtung der Vorgaben der Leitungsträger auch die festgesetzten Freihaltebereiche für die Gashochdruck- und die Elektro-Freileitung mit ebenerdigen Stellplätzen bebaubar (vergl. Punkte 7, 18 und 19).
- 4.2 **Nebenanlagen** als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den dafür im Plan eingetragenen Stellen zulässig. Sie dürfen in den Freihaltebereichen der Gashochdruck- und die Elektro-Freileitung nicht errichtet werden.
- 5. Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Gemäß Planzeichnung sind per Einschrieb öffentliche Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Wartungswege festgesetzt. Der Wartungsweg darf für die Erschließung der Gewerblichen Bauflächen nicht herangezogen werden.  
Im Bereich der Gewerbegebiete ist pro zu bildender Parzelle nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 6,0 m zulässig.
- 6. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)  
Im Bebauungsgebiet dürfen in Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet werden, Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 9 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.  
Ausnahmsweise kann in den Mischgebieten in Wohnungen die Verwendung von luftgetrocknetem Holz in offenen Kaminen und Kaminöfen, welche die Raumheizung nicht ersetzen, zugelassen werden.
- 7. Aus Gründen des Schutzes von schädlichen Umwelteinflüssen freizuhalten- de Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Entsprechend Planzeichnung werden Freihaltetrassen unter der Elektro-Freileitung sowie über der Gashochdruckleitung zeichnerisch festgesetzt. (vergl. Pkt. 4, 18 und 19)
- 8. Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 2 BNatSchG)
- 8.1 **Pflanzgebot Baum- und Strauchpflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 8.1.1 **Baumpflanzungen**  
Im Geltungsbereich ist entsprechend Planzeichnung die Pflanzung von insgesamt 147 großkronigen, 9 mittelkronigen und 5 kleinkronigen standortgerechten Laubbaumhochstämmen (STU 18-20, 3 x v, mDb) festgesetzt (siehe Maßnahmenblätter K1-K3).

Im Bereich der doppelreihigen Stellplätze des GEE 1 und des GE 6 sind die Laubbäume in Doppelreihe (Rastermaß 8,50 m) gemäß Maßnahmenblatt K1 zu pflanzen. Sollte durch die Anlage von Grundstückszufahrten (und insbesondere durch die spätere Nutzung der Zufahrten ins GEE 2) Bäume entfallen, müssen diese an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt werden.

#### 8.1.2 Strauchpflanzungen

Im Pflanzbereich ist die Pflanzung von 800 lfm (3.200 m<sup>2</sup>) Sträuchern (60-100, 1 Stück pro m<sup>2</sup>) entsprechend den Maßnahmenblättern K2 und K3 festgesetzt.

#### 8.1.3 Zulässige Abweichungen, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Sichern der Pflanzungen

Von im Plan festgesetzten Baumstandorten sind technisch bedingte, geringfügige Abweichungen von bis zu zwei Metern ausnahmsweise zulässig.

Bäume im unmittelbaren Straßenbereich müssen einen Kronenansatz von 2,5 m aufweisen (Lichtraumprofil)

Alle Gehölze mit Pflanzbindung sind fachgerecht einschließlich Mulchen, Sichern der Bäume mit Dreibock, 1-jähriger Fertigstellungs- und 2-jähriger Entwicklungspflege herzustellen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Wurzelbereich aller zu pflanzenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs ist das Verlegen von Leitungen nicht zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 2m ab Stamm einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Leitungen mit technischen Mitteln vor Durchwurzelung geschützt werden.

#### 8.2 Erhaltungsgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der im Plan als zu erhaltend festgesetzte Gehölzbestand an Bäumen und Sträuchern ist zu sichern und darf auch im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Bei Abgang sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Während der gesamten Bauzeit ist der zu schonende Gehölzbestand samt Wurzelbereich vor mechanischer Beschädigung durch einen massiven Bauzaun entsprechend Maßnahmenblatt S1 zu schützen.

### III Gestalterische Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §83 ThürBO)

#### 9. Hochbauten

In den Mischgebieten MI 1 bis 3 sind Pult- und Flachdächer (0 bis 10° Dachneigung) nicht zulässig.

Alle Flach- und flachgeneigten Dächer (0 bis 10° Dachneigung) in den GE und GEE sind zu mindestens 50% der Gesamtfläche extensiv zu begrünen.

Geeignete, fensterlose Fassadenbereiche ab einer Größe von 5m x 5m (Breite x Höhe) bzw. Stützmauern ab 3 m Länge sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder Kletterpflanzen an Rankdrähten zu begrünen.

Grelle und fluoreszierende Materialien sowie ungebrochene Farbtöne sind für die flächige Gestaltung der Gebäudeaußenhülle nicht zulässig.

#### 10. Stellplätze

Alle Kfz-Stellplätze sind entsprechend Maßnahmenblatt E 4 mit versickerungsfähigen Belägen (vorzugsweise als Schotterrasen) wasserdurchlässig auszubilden.

## 11. Sonstige Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend Maßnahmenblatt E4 zu jeweils mindestens 50 % wasserdurchlässig auszubilden.

Fuß- und Radwege sind gemäß Maßnahmenblatt E5 als wassergebundene Wege oder Schotterrasenwege auszubilden, die über ihre Ränder in die angrenzenden Flächen entwässern.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder gemäß Planeintrag zulässig. Sie sind einzuhausen, zu umpflanzen oder in Nebenanlagen zu integrieren.

## IV Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Löbstedt, Flur 2:

69/6; 72; 73; 74; 75/1 (teilweise); 81/6; 88/1; 90 (teilweise); 91 (südlicher Weg – teilweise).

## V Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 13. Lärmschutz

Das Gebiet wird durch die angrenzenden Straßen mit Straßen- und Straßenbahnverkehrslärm und durch die Eisenbahn mit Schienenverkehrslärm belastet.

Die Berechnungen zum Gewerbebelärm mit resultierenden IFSP (Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln) sind der Schallimmissionsprognose P 1047/99 der ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH Weimar vom 28.02.2000 zu entnehmen.

### 14. Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind gem. § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Denkmalschutzamt der Stadt Jena und dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

### 15. Munitionsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet liegt in einem munitionsgefährdeten Bereich. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper o.ä. gefunden werden, ist die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei und der zuständige Munitionsbergungsdienst oder eine zugelassene Firma zu informieren und auf Kosten der Investoren eine entsprechende Untersuchung durchzuführen.

### 16. Wasserrecht

Einbau, Aufstellung, Unterhaltung, Betrieb oder Stilllegung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. Tankstellen, Trafos mit Öl, Notstromaggregate mit Dieselöl, hydraulische Fahrstühle, Lagerung von Heizöl oder Kälteanlagen) sind gem. § 54 Abs. 1 ThürWG i.V.m. § 27 Thüringer Anlagenverordnung v. 25.07.1995 anzeigepflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sollten Tiefgaragen errichtet werden, so sind diese – da es sich dabei um eine nach Wasserrecht genehmigungsbedürftige Gewässerbenutzung handelt – bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**17. Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

**18. Elektrofreileitung**

Im Bereich der Elektrofreileitung ist die DIN VDE 02110 Blatt 12, Pkt. 185 bzgl. der Höhenbegrenzung und der Freihaltebereiche für Bebauung mit Hochbauten, Bepflanzungen etc. zu beachten. Die Errichtung von Stellplätzen ist möglich.

**19. Gashochdruckleitung**

Im Bereich der erdverlegte Gashochdruckleitung ist gemäß TGL 190-354 ein 10m-Bereiche mit Verbot für eine Bebauung mit Hochbauten, Restriktionen für Bepflanzungen etc. zu beachten. Die Errichtung von Stellplätzen ist möglich.