

## Textteil – Teil B Bebauungsplan „Im Wasserlaufe“ (4. Änderung)

### Rechtsgrundlagen

1. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordeung (Thüringer Kommunalordnung- ThürKo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41); geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2002 (GVBl. S. 467)
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
4. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. **Bodenschutz**  
Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.
2. **Bauweise**  
Entsprechende Festsetzungen im Plan offene Bauweise, Gebäudelängen bis 50m sind zulässig.
3. **Garagen und Stellplätze**  
Eventuelle Garagengeschosse sind ohne Anrechnung auf die Geschossfläche zulässig (§ 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO).
4. **Pflanzengebote/Grünordnung**  
Sicherung der durch Erschließungsvertrag und Vergabe der Leistungen vereinbarten Pflanzungen von Gehölzen entlang der Straße und Erschließungswege.  
Außerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen und der Stellplatzflächen ist auf allen nicht bebauten Flächen mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum auf jeweils angefangene 300qm zu pflanzen und zu erhalten.  
  
Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Laubhölzern zu durchgrünen (Richtwert: je 4 PKW-Stellplätze ein hochstämmiger Baum).  
  
Im Plangebiet sind mindesten 80% einheimische Gehölze, dabei vorrangig Laubgehölze zu pflanzen.
5. **Immissionsbeschränkung**  
Entfällt
6. **Erschließung**  
Wasserversorgung  
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet im Bereich oberhalb von etwa 350m u NN auf eigene Kosten separate Druckerhöhungsanlagen vorzusehen.
7. **Grundwasserschutz**  
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist entsprechend § 57 Abs. 3 ThürWG vorrangig am Anfallort bzw. auf den Grundstücken zu verwerten und/oder zu versickern, andernfalls schadlos abzuleiten. Zur Minimierung der Verluste für die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung des Boden hat die Versickerung Vorrang vor der Ableitung. Die Anlagen zur Versickerung sind auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 zu bemessen.

8. **Entwässerung**  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
9. **Abwasser**  
Das häusliche Abwasser ist der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.
10. **Niederschlagswasser**  
Es gibt kein zentrales Rückhaltebecken.  
Das Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in die Regenwasserkanalisation **zwingend** mittels einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zurück zu halten. Die Einleitung in die Regenwasserkanalisation darf nur gedrosselt erfolgen. Es ist ein Speichervolumen von 2,5 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche, jedoch mindestens 3 m<sup>3</sup> für das Niederschlagswasser vorzusehen.  
**Eine ungedrosselte Zuführung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwassersammler ist nicht zulässig.**

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Niederspannungsleitungen**  
Oberirdische Niederspannungsleitungen sind nicht zulässig.
2. **Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen**  
An der Hauptstraße nach Lützeroda und Closewitz sind Garagen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zulässig.
3. **Fassadenbegrünung**  
Bei gewerblichen Bauten sind, soweit bauliche Gegebenheiten dies zulassen, Fassaden über 30m Länge durch Kletterpflanzen zu begrünen.
4. **Einfriedungen**  
Einfriedung mit mehr als 0,70m Höhe sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 0,70m von der Grundstücksgrenze abzurücken und auf der Innenseite durch Hecken oder Strauchgruppen zu bepflanzen.
5. **Gestaltung öffentlicher Parkflächen**  
Die öffentliche Längsparkstreifen sind mit Rasengittersteinen oder mit Pflaster mit Abstandshaltern zu belegen.
6. **Bei einzelnen Garagen**  
Bei einzelnen Garagen ist nur Flachdachform möglich.

### Hinweise

1. **Baugrundbeschaffenheit**  
Durch objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen sind die erforderlichen Grundstücksmaßnahmen und die daraus resultierende statische Konzeption abzuklären.
2. **Altlastenverdachtsflächen/Alttablagerungen**  
Für den Geltungsbereich des B-Plan sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei den erforderlichen Baumaßnahmen unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das Umweltamt der Stadt Jena als untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit die erforderlichen Aktivitäten erfolgen können.
3. **Den Baugesuchen für gewerbliche Bauvorhaben ist ein**  
Flächengestaltungsplan einschließlich Pflanzenlisten zu erstellen. Hierbei ist hauptsächlich auf eine gute Durchgrünung der Stellplatzflächen und Eingrünung von Lagerflächen zu achten.

4. **Archäologische Denkmalpflege**  
Bei Baumaßnahmen im B-Plangebiet ist es erforderlich, vor Beginn der Tiefbauarbeiten das Landratsamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar, Humboldtstraße 11, zu informieren.  
Bei Bodenfunden ist entsprechend des Thür. Denkmalschutzes vorzugehen.
5. **Grundwasserschutz**  
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG anzeigepflichtig und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Einwandige, unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe sind nicht zulässig.
6. **Trinkwasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet befindet sich **nicht mehr** in einem Trinkwasserschutzgebiet.
7. **Grünordnung**  
Bei Bauvorhaben die über die Größe eines Doppelhauses hinausgehen sind Freiflächengestaltungspläne einschließlich Pflanzlisten im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.