

Stadt Jena

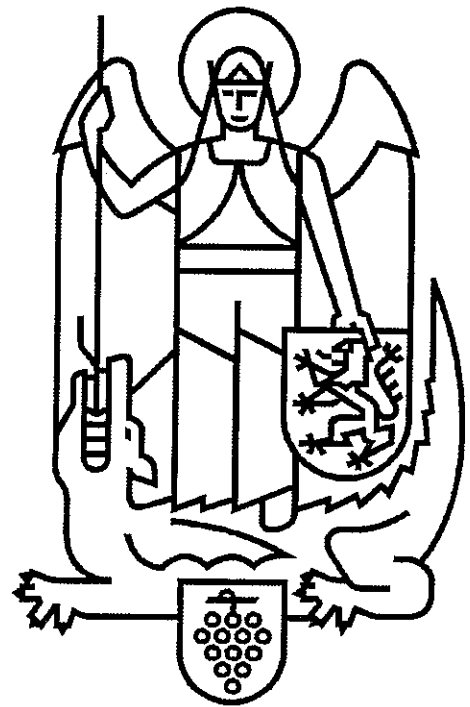
**Entwurf für die Änderung  
des Bebauungsplanes**  
mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-Dd 04.2

# Oberer Freiberg

Stadt Jena, Ortsteil Drackendorf

Teil B  
Textteil



für das Gebiet      Gemarkung Drackendorf, Flur 1,  
nördlich des Goetheparkes

Planung      Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen

Telefon: 036453 / 865-0      Telefax: 036453 / 865-15

Grünordnung      Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen

Telefon: 036453 / 865-0      Telefax: 036453 / 865-15

Jena, den 24.03.1999

## I Geltungsbereich

Stadt Jena, Gemarkung Drackendorf,

Flur 1, Flurstücks-Nr. 164, 165/3, 165/9, 165/11, 165/12, 165/13, 165/14, 165/15, 165/16, 165/17, 165/18, 165/19, 165/20, 165/21, 165/22, 165/23, 165/24, 165/25, 165/26, 165/27, 165/28, 165/29, 165/30, 165/31, 165/32, 165/33, 165/34, 165/35, 165/36, 165/37, 165/38, 165/39, 165/40, 165/41, 166 (teilweise), 167 (teilweise), 270/2 (teilweise), 297/5 (teilweise), 297/12 (teilweise) und 308

## II Rechtliche Grundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 2 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)
- 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 03. Juni 1994 (GVBl. TH S. 553)
- 4 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)

## III Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Gebiet ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.

#### 1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

#### 1.2 Nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind die Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl

(§§ 16, 19 BauNVO)

Als Grundflächenzahl ist 0,3 festgesetzt.

#### 2.2 Geschoßflächenzahl

(§ 16 BauNVO und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

Als Geschoßflächenzahl ist 0,6 festgesetzt.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

#### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässigen Traufhöhen sind durch Einschriebe in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt. Sie sind zu messen zwischen OK Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße rechtwinklig zur zugewandten Fassade in deren Mitte und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist die offene Bauweise festgesetzt.

### **3.2 Hausformen**

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im Plan sind Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt.

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### **4.1 Nebenanlagen**

4.1.1 Nebenanlagen sind innerhalb der Baufelder allgemein zulässig. Außerhalb der Baufelder sind nur Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

4.1.2 Im Bereich zwischen der jeweiligen vorderen Baugrenze und der zugehörigen Erschließungsstraße sind nur Nebenanlagen zulässig, die nicht mehr als 0,5 m über die Geländeoberfläche ragen.

### **4.2 Garagen, Stellplätze**

4.2.1 Garagen einschließlich Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig. Sie sind unmittelbar an das zugehörige Wohngebäude anzubauen.

4.2.2 Zufahrten zu Stellplätzen sowie offene ebenerdige Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig. Außerhalb von Baufeldern ist für Stellplätze und ihre Zufahrten eine Bebauungstiefe von 15 m ab der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4.2.3 Tiefgaragen und Garagen im Haus sind zulässig. Tiefgaragen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufelder zulässig, soweit dabei die Realisierung von Pflanzbindungen nicht unmöglich gemacht wird.

4.2.4 Ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

4.2.5 Die Entwässerung privater Stellplätze darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

## **6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die festgesetzten Breiten für neu anzulegende Verkehrsflächen (einschließlich 2 x 0,15 m für die begrenzenden Borde) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Abschnittsweise Verringerung dieser Breite ist zulässig.

6.2 Geringfügige Veränderungen der Dimensionierung der Verkehrsflächen gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind zulässig, soweit dies aus funktionellen Gründen erforderlich ist.

6.3 Innerhalb der Sichtbereiche an Knotenpunkten sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,6 m Höhe unzulässig. Einzelne hochstämmige Bäume sind auch innerhalb der Sichtbereiche an Knotenpunkten zulässig.

## **7. Ver- und Entsorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind dergestalt zu verlegen, daß geplante Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert.

## **8. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **8.1 Schutz- und Pflegemaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der zum Erhalt festgesetzte Baum- und Gehölzbestand auf privaten und öffentlichen Flächen ist gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 vor Beginn der Baumaßnahmen für deren Dauer durch Einbau eines unverrückbaren Zaunes zu schützen.

### **8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig. Unterbrechungen von Gehölzpflanzungen für die

Anlage notwendiger Wege sind zulässig.

### 8.3 Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe bis zu 550 m<sup>2</sup> ist – unabhängig von sonstigen Pflanzbindungen – mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe über 550 m<sup>2</sup> sind – unabhängig von sonstigen Pflanzbindungen – mindestens zwei Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

Diese Baumpflanzungen sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte anzurechnen.

Die Arten, die Mindestmaße und die Pflanzdichte der anzupflanzenden Bäume und Sträucher ist der Tabelle in Abschnitt V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung“ zu entnehmen.

Für die unbefestigte Pflanzfläche von Einzelbäumen ist eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> festgesetzt, soweit in Abschnitt V nichts anderes bestimmt ist.

### 9. Regenwassernutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 57, Abs. 3 ThürWG vorrangig 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 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche, jedoch mindestens 3 m<sup>3</sup> für das Niederschlagswasser vorzusehen.

### 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Aufstellung von Masten für Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sowie von Schaltkästen usw. auf Privatgrundstücken ist bis auf 0,80 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

### 11. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1-9 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung zur Deckung des Wärmebedarfes von Gebäuden nicht verwendet werden.

### 12. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

## IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

#### 1.1 Gebäudegestaltung

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

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.

#### 1.2 Fassadengestaltung

Reflektierende Fassadenmaterialien und -elemente sind unzulässig. Als Fassadengrundfarbe sind reinweiß, schwarz und grelle Farben nicht zulässig.

Sichtfachwerk ist zulässig, wenn es sich um konstruktiv bedingtes Fachwerk handelt. Fachwerkimitationen sind unzulässig.

Ungegliederte, weitgehende geschlossene Wandflächen mit mehr als 25 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Details sind der Tabelle in Abschnitt V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung“ zu entnehmen.

Die Farbgestaltung ist im Bauantrag bzw. der Bauanzeige nachzuweisen.

### 1.3 Dächer

Als zulässige Dachformen für Hauptbaukörper sind Satteldach und Krüppelwalmdach festgesetzt. Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Dachausschnitte sind nur bis zu einer Größe von 10% der Fläche der Dachseite, in der sie sich befinden, zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 35° - 48°.

Als Dachdeckung bei Hauptgebäuden sind (außer bei begrünten Dächern) ausschließlich naturrote unglasierte Dachziegel bzw. Materialien, die diesen in Form und Farbe gleichen, zulässig.

Auf Satteldächern sind Dachgauben als Zwerch- oder Schleppgauben zulässig, wenn die Gesamtlänge der Gauben zwei Drittel der Hauslänge nicht überschreitet und der Abstand zum Ortgang und dem Grat mindestens 2,0 m sowie zum Dachfirst mindestens 1,0 m beträgt. Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 25° aufweisen. Die Eindeckung der Gauben ist in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.

### 1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen oder auf ihnen anderweitige Nutzungen festgesetzt sind, als Vegetationsflächen zu gestalten.

Zufahrten, Höfe, Gehwege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten zu versehen.

Böschungen mit einer Neigung von 30° und mehr dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Stützmauern über 1,5 m Höhe sowie mehrfach hintereinander gestaffelte Stützmauern sind unzulässig. Innerhalb von Grünflächen sind Stützmauern als Trockenmauern zu setzen.

## 3. Einfriedungen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Falls Einfriedungen erforderlich sind, sind diese als ortstypische Holzstaketenzäune in dunkler, zurückhaltender Farbgebung mit einer max. Höhe von 1,5 m oder als Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. In rückwärtigen Lagen sind auch berankte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Die Stabilisierung von Laubgehölzhecken durch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m ist zulässig. Dabei sind die Maschendrahtzäune an der Innenseite der Hecke anzuordnen.

Feste Einbauten sowie Hecken dürfen einen Mindestabstand von 0,75 m zum Fahrbahnrand (Bordstein-Innenkante) nicht unterschreiten.

In Sichtdreiecken der Straßenräume darf die Höhe der Hecken und Zäune 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.

## 4. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind in andere bauliche Anlagen zu integrieren oder mit Hecken zu umpflanzen.

## 5. Werbeanlagen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Es sind nur gemäß § 63 Abs. 1 Nr. 9a) ThürBO genehmigungsfreie Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

## V Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche / Standort	Charakterisierung der Maßnahme	Artvorgabe	Qualitätsvorgabe
<b>Öffentliche Grünflächen mit speziellen Pflanzbindungen</b>			
<b>S1</b>	Hohlweg am östlichen Rand des Plangebietes	Schutz der vorhandenen Gehölze vor Beginn der Baumaßnahmen für die Dauer der gesamten Bautätigkeit	Einbau unverrückbarer Schutzzäune beiderseits des zu erneuernden Weges im Bereich der Gehölzsäume
<b>G2</b>	Markierung der Straßengabelung	Pflanzung eines großkronigen Einzelbaumes	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) Hochstamm, Stu 16-18 cm
<b>A/E3</b>	Hohlwege am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes	Erhalt und Ergänzungspflanzung von 21 Obstbäumen und heimischen Sträuchern	Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume (alte Landsorten) Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa canina (Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rhamnus carthagica (Kreuzdorn), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) Hochstamm, Stu 12-14 cm Sträucher: Höhe 100-150 cm
<b>A/E4</b>	Grünflächen am nördlichen Rand des Plangebietes	Erhalt und Ergänzungspflanzung von 10 Obstbäumen, 13 Laubbäumen und heimischen Sträuchern, Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Streuobstbereichen, Baum- und Strauchgruppen	Obstbäume: wie A/E3 Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere) Tilia cordata (Winterlinde) Sträucher: wie A/E3 wie A/E3 Bäume: Hochstamm, Stu 16-18 cm
<b>Öffentliche Grundstücksflächen (allgemein)</b>			
<b>A/E5</b>	Grünstreifen an der Straße „Siedlung“	Pflanzung von Sträuchern als freiwachsende Hecke, überschattet von 7 kleinkronigen Bäumen	Sträucher: Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa canina (Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose) Bäume: Sorbus aria (Mehlbeere) Sträucher: Höhe 100-150 cm Bäume: Hochstamm, Stu 18-20 cm
<b>A/E6</b>	Grünstreifen vor der Friedhofsmauer an der Straße „Siedlung“	Erhalt / Wiederherstellung des Rasenstreifens, Pflanzung eines kleinkronigen Baumes	Landschaftsrassenmischung Baum: Sorbus aria (Mehlbeere) RSM 7 Landschaftsras. A 20 g/m <sup>2</sup> Hochstamm, Stu 18-20 cm

<b>E7</b>	Randflächen am Fuß- und Radweg sowie am Rand des Goetheparkes	Anlage von Rasenflächen und pflanzung von Strauchgruppen	Landschaftsrasenmischung  Sträucher: wie A/E3	RSM 7 Landschaftsras. A  wie A/E3
<b>G8</b>	Markierung der Wegabzweigung am Wendehammer der Planstraße C	Pflanzung eines großkronigen Einzelbaumes, Unterpflanzung mit Bodendeckern	Baum: Tilia cordata (Winterlinde)  Bodendecker: Bodendeckerrose ,Sommerwind'	Hochstamm, Stu 16-18 cm  Rosensträucher: Höhe 100-150 cm

#### Private Grundstücksflächen mit speziellen Pflanzbindungen

<b>A/E9</b>	neuer begrünter Ortsrand	Flächendeckende Pflanzung von Bäumen mit Unterpflanzung oder von Großsträuchern in den festgesetzten Pflanzflächen	wie A/E4	Bäume: Hochstamm, Stu 12-14 cm  Sträucher: Höhe 100-150 cm
-------------	--------------------------	--	----------	--

#### Private Grundstücksflächen (allgemein)

<b>G10</b>	Nicht überbaubare Grundstücksfläche jedes einzelnen Baugrundstückes	Pflanzung von 1 bzw. 2 Obst- oder Laubbäumen	Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume (alte Landsorten)  Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere) Tilia cordata (Winterlinde)	Hochstamm, Stu 12-14 cm
<b>G11</b>	Markierung d. Wegabzweigung an der Planstraße B	Pflanzung eines großkronigen Einzelbaumes	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	Hochstamm, Stu 16-18 cm
<b>G12</b>	Markierung d. Wendehammers an der Planstraße D	Pflanzung eines großkronigen Einzelbaumes	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	Hochstamm, Stu 16-18 cm

#### Umpflanzung des Regenrückhaltebeckens

<b>A/E13</b>	Fläche zur Errichtung von Regenrückhaltebecken	Umpflanzung mit Bäumen und Sträuchern	wie A/E4	Hochstamm, Stu 16-18 cm  Sträucher: Höhe 100-150 cm
--------------	--	---------------------------------------	----------	--

#### Bauwerksbegrünung

<b>G14</b>	Fassadenbegrünung	Begrünung aller ungegliederten, weitgehend geschlossenen Wandflächen (bei Bedarf mit Rankhilfen)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Selbstklimmer), Parthenocissus quinquefolia (Mauerwein), Hedera helix (Efeu), Jasminum nudiflorum (Echter Jasmin), Polygonum aubertii (Knöterich), Clematis in Arten / Sorten (Waldrebe), Kletterrosen in Arten / Sorten	keine
------------	-------------------	--	--	-------

## 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. Soweit möglich, ist das Niederschlagswasser vorrangig am Anfallort zu verwerten, anderenfalls schadlos abzuleiten. 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.  
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.
3. 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.
4. Im Plangebiet befinden sich mehrere Trinkwasserdruckleitungen. Diese sind vor möglichen Auswirkungen der Bautätigkeit zu schützen.
5. 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 Generallentwässerungsplanung 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 Gebiet 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. 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 1,1m<sup>3</sup>-Rollcontainern möglich.
9. 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.
10. 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.
11. Schäden, die an öffentlichen Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluß des Bauvorhabens zu beheben.

Jena, den 24.03.1999