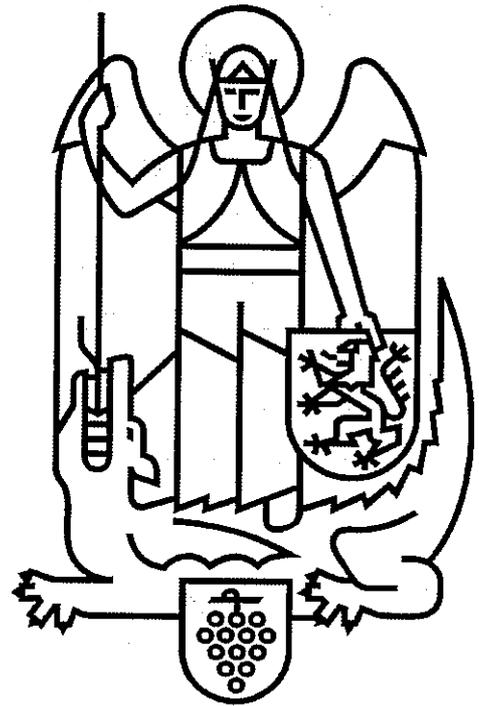


Stadt Jena

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-Dd 10/2001
Der König

Stadt Jena, Ortsteil Drackendorf



Begründung

für das Gebiet Gemarkung Drackendorf, Flur 1,
nördlich des historischen Ortskernes
von Drackendorf und östlich des
Gebietes Oberer Freiberg

Planung ICS Ingenieur-Consult SENS GmbH
Tatzendpromenade 2a
07745 Jena

Telefon: 03641 / 2023-50 Telefax: 03641 / 2023-60

Grünordnung Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

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

Jena, den 01.03.2001

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Gebietes**
- 3. Übergeordnete rechtliche Situation**
- 4. Bisherige Planungen**
- 5. Städtebauliches Gestaltungskonzept**
- 6. Die bauliche und sonstige Nutzung**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Fläche
 - 6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 7. Bauliche Gestaltung**
 - 7.1 Außenwände und Dächer
 - 7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen
 - 7.3 Einfriedungen
 - 7.4 Geländeänderungen und Stützmauern
- 8. Verkehrserschließung**
 - 8.1 Öffentlicher Nahverkehr
 - 8.2 Straßenverkehr, Ruhender Verkehr
 - 8.3 Radverkehr
 - 8.4 Fußgänger
- 9. Stadttechnische Erschließung**
 - 9.1 Energieversorgung
 - 9.2 Wasserversorgung
 - 9.3 Abwasserentsorgung
- 10. Grünordnung**
- 11. Immissionsschutz**
- 12. Werbeanlagen**
- 13. Planungstatistik**
 - 13.1 Flächenbilanz
 - 13.2 Geplante Bebauung

1. Anlass der Planung

Den Anlass für die Planung bildet der aus der beengten Tallage Jenas resultierende Mangel an potentiellen Wohnungsbaustandorten, insbesondere für den kleinteiligen Wohnungsbau.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Wohnbauflächenkonzeption für die neuen Stadtteile der Stadt Jena und wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und Landesplanung raumordnerisch bestätigt.

2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend an die Ortslage von Drackendorf. Es hat eine Größe von ca. 4,3 ha und wurde bisher als Ackerfläche genutzt.

Direkt südlich an das Plangebiet grenzt eine lockere Einfamilienhausbebauung. Daran schließt sich der historische Ortskern von Drackendorf an.

An der Westseite wird das Plangebiet durch einem Weg mit Baum- und Strauchbestand vom benachbarten, im Aufbau befindlichen Wohngebiet „Oberer Freiberg“ getrennt.

An der Nord- und Ostseite schließen sich ausgedehnte Ackerflächen an das Plangebiet an.

Zum Stadtzentrum von Jena besteht eine Luftlinienentfernung von ca. 5 km.

3. Übergeordnete rechtliche Situation

Das Plangebiet befand sich bislang im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“.

Zur Zeit der Erklärung des Landschaftsschutzgebietes wurde keine Binnenabgrenzung um die im LSG liegenden Orte vorgenommen. Dadurch standen im Bereich der Ortslage Drackendorf keine Flächen für Planungen zur Verfügung, es sei denn im LSG. Es ist davon auszugehen, dass eine solche Härte zur Zeit der Erklärung zum LSG nicht beabsichtigt war.

Um das Wohngebiet „Der König“ realisieren zu können, wurde in den Jahren 2000 und 2001 ein Verfahren zur Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt.

Die 21. Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Saaletal“ wurde am 05.03.2001 im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 10/2001 veröffentlicht und ist am 06.03.2001 in Kraft getreten. Damit ist die Herausnahme des für eine Bebauung vorgesehenen Teiles des Plangebietes aus dem LSG erfolgt.

4. Bisherige Planungen

Durch die Gemeinde Drackendorf / Ilmnitz war 1992/93 ein Bebauungsplan für das Gebiet „Im Storchsacker“, welches sich teilweise mit dem Plangebiet „Der König“ überdeckt, aber bedeutend stärker nach Norden in die Landschaft eingreift, erarbeitet worden.

Der bereits zur Genehmigung eingereichte Bebauungsplan wurde jedoch von der Gemeinde wieder zurückgezogen, da von der Höheren Bauaufsichtsbehörde die Versagung der Genehmigung aufgrund des großen Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt worden war. Daraufhin wurde das Bebauungsplanverfahren „Im Storchsacker“ durch die Gemeinde Drackendorf / Ilmnitz nicht weitergeführt.

5. Städtebauliches Gestaltungskonzept

Das Gebiet „Der König“ ist als städtebauliche Abrundung des Plangebietes „Oberer Freiberg“ konzipiert. Deshalb gliedert sich das Plangebiet in das eigentliche Baugebiet sowie in unmittelbar angrenzende Flächen, die ausschließlich grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen. Die Tiefe des eigentlichen Baugebietes nimmt nach Osten hin ab, so dass sich das neue Wohngebiet an den Ortskern von Drackendorf sowie an das westlich angrenzende Wohngebiet „Oberer Freiberg“ anschmiegt.

Das Gebiet wird durch zwei Ringstraßen und eine Stichstraße geprägt, um die sich die Baufelder beiderseits gruppieren.

Besonderer Wert wurde auf die Festsetzung einer kleinteiligen Bebauung gelegt. Im gesamten Plangebiet sind nur Einfamilienhäuser zulässig, die überwiegend als Einzelhäuser zu errichten sind und nur zu einem geringen Teil als Doppelhäuser ausgeführt werden dürfen. Damit wird eine gestalterische Unterordnung des Plangebietes unter die historische Ortslage erreicht.

Die Baugrundstücke am Außenrand des Plangebietes weisen überwiegend eine größere Grundstückstiefe auf als die Baugrundstücke im zentralen Bereich. Zudem sind auf den Baugrundstücke am Außenrand des Plangebietes Pflanzbindungen festgesetzt, so daß eine Verzahnung mit dem umgebenden Grünbestand ermöglicht wird und das Grün des angrenzenden Landschaftsraumes in das Gebiet einfließen kann.

Das eigentliche Baugebiet wird gegenüber den nördlich angrenzenden Grünflächen durch einen breiten Streifen mit Baum- und Strauchpflanzungen abgegrenzt. Dadurch wird ein neuer begrünter Ortsrand geschaffen, der eine landschaftsverträgliche Einbindung des neuen Wohngebietes sichert.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Verkehrserschließung des Plangebietes über den Ortskern von Drackendorf zu ermöglichen und gleichzeitig die Verkehrsbelastung für diesen Ortskern auf ein Minimum zu beschränken, werden das Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen und alle Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Damit wird das Gebiet ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte dient der Sicherung der Wohnruhe und der Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 dient dazu, die Versiegelung der Grundstücke relativ gering zu halten. Gleichzeitig sollen zwischen den Häusern möglichst viele Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft erhalten bleiben.

Aufgrund der Hanglage und zur Vermeidung von Höhendominanten im Hangbereich wird die zulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Dabei kann wahlweise – unter Beachtung der zulässigen Traufhöhen – das Kellergeschoss oder das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Im Interesse kurzer Erschließungswege auch auf den privaten Baugrundstücken werden die Baufelder überwiegend straßenbegleitend angeordnet. Dies dient zudem der Sicherung der Wohnruhe in den rückwärtigen Wohngärten.

6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen und die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei dienen dazu, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Landschaftsraumes durch zu große Gebäudehöhen auszuschließen. Bezugspunkt für die jeweils zulässigen Höhen ist die Oberkante der Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße.

Mit dem Höhenbezug auf die Straße wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein harmonisches Straßenbild durch eine Höhenstaffelung entsprechend des Straßenlängsprofils zu erhalten. Der Verlauf des natürlichen Geländes bleibt dabei bewusst unberücksichtigt, da Veränderungen des Geländes in Straßennähe im Zuge der Baumaßnahmen zu erwarten sind.

6.4 Nebenanlagen

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufelder dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch eine ansonsten zu erwartende schrittweise Etablierung einer Vielzahl verschiedenster Nebenanlagen. In Verbindung mit der fortschreitenden Tendenz zu kleineren Baugrundstücken ist ansonsten zu befürchten, dass eine Häufung von Nebenanlagen nicht nur zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, sondern auch zu einer Einschränkung der Wohnqualität führt.

6.5 Garagen

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen einschl. Carports auf die Baufelder dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Insbesondere soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume durch die Hauptbaukörper und nicht durch Garagen geprägt werden.

7. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an den orts- und landschaftstypischen Gegebenheiten.

Bei der heutigen unüberschaubaren Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches und unverwechselbares Baugebiet zu schaffen.

7.1 Außenwände und Dächer

Die Festsetzungen zur Außenwand- und Dachgestaltung wurden gewählt, um eine harmonische Einbindung der neuen Wohnhäuser in ihre Umgebung zu gewährleisten. Der weitgehend einheitlichen Gestaltung der Dächer in Form, Neigung und Farbe kommt die Bedeutung eines Bindegliedes zwischen der historisch gewachsenen Bebauung von Drackendorf und dem neuen Wohngebiet zu.

Dunkle bzw. glänzende Dächer bilden sowohl bei den älteren als auch bei den neu errichteten Häusern im Ortsteil Drackendorf die Ausnahme. Dominierend sind naturrote Ziegeldächer, z.T. mit Alterspatina. Dies

trifft selbst auf das Einkaufszentrum des Ortsteiles, das von naturroten, ziegelgedeckten Dächern geprägte „Drackendorf-Center“ zu.

Drackendorf ist einschließlich seiner neuen Baugebiete von den umgebenden Berghängen sehr gut erlebbar. Die Hänge, insbesondere der Lobdeburghang, sind zugleich beliebte Ausflugsziele. Deshalb ist es wichtig, das Plangebiet auch von oben gesehen nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen, sondern harmonisch mit seiner Umgebung, der alten Ortslage und den südlich von dieser bereits entstandenen neuen Baugebieten zu verbinden. Die Beschränkung der zulässigen Dachfarben auf alle Farbtöne zwischen naturrot und rotbraun entspricht den Farben, durch die die vorhandene Dachlandschaft eindeutig geprägt wird.

Um durch gestalterische Festsetzungen nicht zu stark in die Gestaltung von Details eingreifen zu müssen, ist es unabdingbar, gestalterische Grundsätze festzusetzen, die eine harmonische Einbindung des neuen Wohngebietes in seine dörfliche Umgebung und die reizvolle Tallage gewährleisten.

Besonderer Wert wird darauf gelegt, das neue Wohngebiet nicht „kalt“ erscheinen zu lassen. Materialien, die ein Baugebiet besonders kühl und abweisend wirken lassen, sind beispielsweise weiße Außenwandfarbe, glänzende Dächer, Einfriedungen aus säulenartigen Koniferen und schwere, festungsartige Einfriedungen. Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten daher den Ausschluss derartiger Materialien.

Zulässig sind dagegen farbige Fassaden einschließlich von Pastelltönen, d.h. gebrochenen Farbtönen mit einem sehr hohen Weißanteil. Diese sind gemäß den Festsetzungen zulässig. Im Unterschied zu einer rein weißen Fassadengrundfarbe wirken sie nicht kalt.

Die zulässige Firstrichtung ist so ausgerichtet, dass das Wohngebiet eine relative Transparenz zum umgebenden Landschaftsraum aufweist und Blickbeziehungen der vorhandenen Bebauung zum Lobdeburghang weitestgehend erhalten bleiben.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für Zufahrten, Höfe, Gehwege und Stellplätze dient der Beschränkung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Ebenfalls diesem Ziel und gleichzeitig der Gestaltung des Ortsbildes dient die Festsetzung, wonach die Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen oder auf ihnen anderweitige Nutzungen festgesetzt sind, als Vegetationsflächen zu gestalten sind.

7.3 Einfriedungen

Mit der weitgehenden Beschränkung zulässiger Einfriedungen auf ortstypische Holzstaketenzäune bzw. Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen wird Rücksicht auf die Nähe zum historischen Ortskern von Drackendorf genommen.

Ein Austausch von zu pflanzenden Laubgehölzen durch Nadelgehölze gewährleistet nicht den notwendigen Ausgleich der mit dem Baugebiet erfolgenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsraum. Zusätzlich beeinträchtigen Koniferen – bedingt durch ihre Säulenform – wenn sie zur Grundstückseinfriedung eingesetzt werden, den gewünschten „warmen“ Charakter des Plangebietes. Sie schotten das jeweilige Grundstück in zu steriler Weise ab. Soweit vom betreffenden Bauherrn hiermit das Ziel des Sichtschutzes verfolgt wird, kann dies im Einklang mit den Festsetzungen durch Laubgehölze erreicht werden, die durch ihre breiteren Wuchsformen und vielgestaltige Blütenpracht zugleich das Gebiet beleben.

Bei der Festsetzung der zum Fahrbahnrand einzuhaltenen Abstände für Einfriedungen und andere feste Einbauten wurde Rücksicht darauf genommen, dass im gesamten Plangebiet – außer entlang der Straße an der Kirche – keine Hochborde zur Anwendung kommen sollen.

7.4 Geländeveränderungen und Stützmauern

Mit der Beschränkung der zulässigen Höhen von Böschungen und Stützmauern soll erreicht werden, dass trotz hängigem Gelände und teilweise kleiner Baugrundstücke Eingriffe in die Topografie, die das Ortsbild stören könnten, vermieden werden.

8. Verkehrserschließung

8.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in jeweils 1000 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet. Diese Straßenbahnhaltestellen „Ernst-Schneller-Straße“ und „Richard-Sorge-Straße“ werden in dichtem Takt bedient. Dennoch ist aufgrund des großen Abstandes von den Haltestellen das Gebiet nur unzureichend durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

8.2 Straßenverkehr, ruhender Verkehr

Die Festsetzung der Verkehrsflächen und ihrer Breite orientiert sich am Prinzip der kosten- und flächensparenden Erschließung. Es wird nur soviel Verkehrsfläche festgesetzt, wie für eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung gemäß EAE 85/95 erforderlich ist.

Die äußere Anbindung des Gebietes an das Straßenhauptnetz (Erlanger Allee) erfolgt ausschließlich über die Drackendorfer Straße und die Dorfstraße. Aufgrund der geringen Dichte der zulässigen Bebauung im Rahmen der Planänderung wird diese Verkehrsführung möglich. Die für den grundhaften Ausbau der Dorfstraße zwischen Ortskern und Friedhof benötigten Flächen sind Gegenstand des benachbarten Bebauungsplanes „Oberer Freiberg“.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße (Straße „Siedlung“ = **Planstraße A**) und zwei Ringstraßen (**Planstraßen B** und **C**), die von der Straße „Siedlung“ abzweigen. Mit einer kurzen Stichstraße, abzweigend von der Planstraße B, werden die nordwestlichen Baugrundstücke erschlossen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Erschließung für den Baustellenverkehr vom westlich angrenzenden Baugebiet „Oberer Freiberg“ abhängig. Diese Abhängigkeit ist gerechtfertigt, da auch eine Abhängigkeit aus städtebaulichen Gründen besteht (siehe Pkt. 5).

Der Weg am Westrand des Goetheparkes wird während der Bauphase der Gebiete „Oberer Freiberg“ und „Der König“ als Baustraße genutzt. Nach Beendigung der Bautätigkeit wird diese Baustraße zurückgebaut und als kombinierter Fuß- und Radweg ausgebildet.

Die Fortführung dieser Baustraße erfolgt innerhalb beider Baugebiete nördlich der Straße „Siedlung“, so dass eine Belästigung der vorhandenen, südlich angrenzenden Bebauung durch Baufahrzeuge vermieden wird. Nach Beendigung der Bautätigkeit wird diese Baustraße vollständig zurückgebaut.

Die Breiten der einzelnen Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die angegebenen Breiten beinhalten die kompletten Verkehrsflächen einschließlich der Borde sowie eventueller Rinnen und Fußwege.

Die Begrenzung der Verkehrsflächen erfolgt im gesamten Plangebiet durch Rund- bzw. Flachborde. Hochborde kommen nicht zur Anwendung, um eine freizügige Anordnung der Grundstückszufahrten zu ermöglichen. Zudem sind Hochborde dem angestrebten Charakter einer verkehrsberuhigten Siedlung gestalterisch nicht angemessen. Die Niederschlagswasserführung erfolgt durch Rundborde bzw. gepflasterte Rinnen.

Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes und der unzureichenden Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist mit einem überdurchschnittlichen Individualverkehrsaufkommen zu rechnen. Dies zieht einen entsprechenden Stellplatzbedarf nach sich. Die notwendigen Stellplätze müssen innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. den privaten Flächen, auf denen Stellplätze zulässig sind, untergebracht werden.

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum werden nicht ausgewiesen.

8.3 Radverkehr

Radverkehr ist vor allem zwischen dem Plangebiet und den nächstgelegenen Schulen zu erwarten, die sich in jeweils ca. 1200 m Entfernung zum Plangebiet im Nordwesten bzw. im Südosten des Wohngebietes „Lobeda-Ost“ befinden. Als weitere hauptsächliche Ziele für den Radverkehr kommen bestehende und künftige Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche im Raum Lobeda in Frage. Daher sind sichere Anbindungen für den Radverkehr an den Drackendorfer Weg, die Schlegelstraße sowie nach Westen in Richtung Klinikum / Salvador-Allende-Platz / Hauptradwegenetz der Stadt Jena erforderlich.

Das Plangebiet wird über das westlich angrenzende Baugebiet „Oberer Freiberg“ durch einen Fuß- und Radweg an den Drackendorfer Weg angebunden.

Die Schaffung einer sicheren Anbindung an das Hauptradwegenetz der Stadt Jena und die Schlegelstraße ist Gegenstand des Bebauungsplanes „Oberer Freiberg“ und erfolgt über den am Westrand des Goetheparkes geplanten Fuß- und Radweg. Die weitere Anbindung nach Westen bis zum Salvador-Allende-Platz ist Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“.

Im Plangebiet selbst ist die Ausweisung weiterer spezieller Radverkehrsanlagen nicht sinnvoll. Ausschlaggebend dafür sind die Randlage und die geringe Größe des Plangebietes.

8.4 Fußgänger

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Universitätsklinikum ist zu erwarten, dass ein Teil der dort Beschäftigten in das geplante Wohngebiet zieht. Im Interesse der Vermeidung überflüssigen Kraftfahrzeugverkehrs kommt der Schaffung einer attraktiven Fußwegebeziehung zwischen Wohngebiet und Klinikum besondere Bedeutung zu. Die Fußweganbindung nach Westen ist ebenso wie die Radweganbindung Gegenstand des Bebauungsplanes „Oberer Freiberg“ sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“.

Bereits traditionell werden die Fußwege westlich des Plangebietes von zahlreichen Spaziergängern genutzt, da sie wichtige Fußwegebeziehungen zwischen dem Wohngebiet Lobeda-Ost, dem Drackendorfer Park, der Lobdeburg sowie mehreren Kleingartenanlagen darstellen.

Mit der Planung wird eine weitere Fußwegebeziehung durch das Plangebiet nach Osten in Richtung Wöllmisse hergestellt. Zudem werden die beiden Ringstraßen untereinander und mit den an das Plangebiet grenzenden Wanderwegen durch Fußwege verbunden.

9. Stadttechnische Erschließung

9.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt in Zuständigkeit der Thüringer Energie AG über die neue Trafostation im westlich angrenzenden Baugebiet „Oberer Freiberg“.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist über den Anschluss an die vorhandenen örtlichen Trinkwasserleitungen im Bereich nordöstlich der Kirche vorgesehen.

9.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Alle Leitungen werden in öffentlichen Flächen verlegt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist das Gebiet „Der König“ vom westlich angrenzenden Baugebiet „Oberer Freiberg“ abhängig. Das dort vorhandene Regenrückhaltebecken ist für die Rückhaltung des Niederschlagswassers beider Baugebiete konzipiert.

Das Schmutzwasser kann nordöstlich der Kirche in den neuen Schmutzwassersammler, der bereits das Schmutzwasser des Ortskernes von Drackendorf aufnimmt, eingeleitet werden.

10. Grünordnung

Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen werden im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan getroffen, der als Anlage beigefügt ist.

11. Immissionsschutz

Die Stadt Jena ist durch ihre Tallage besonders inversionsgefährdet. Die Festsetzung, wonach im Plangebiet feste und flüssige Brennstoffe zur Deckung des Wärmebedarfes von Gebäuden nicht verwendet werden dürfen, dient der Vermeidung von lokaler Schadstoffanreicherung und Geruchsbelästigung im Plangebiet selbst sowie im angrenzenden Wohngebiet Lobeda-Ost.

12. Werbeanlagen

Im Einklang mit der geplanten Nutzung als reines Wohngebiet sowie der durch den historischen Ortskern und die freie Landschaft geprägten Umgebung wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf das notwendige Minimum beschränkt.

13. Planungsstatistik

13.1 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	%
Bruttobauland	42 917,33	100,00
Nettobauland	26 941,41	62,78
Verkehrsflächen	4 870,80	11,35
öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	56,90	0,13
private Grünfläche für Kompensationsmaßnahmen	10 352,57	24,12
private Grünbereiche, bereits vorhanden	695,65	1,62

12.2 Geplante Bebauung

Die Festsetzungen lassen eine Realisierung von bis zu 49 Häusern (Summe der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) zu.

