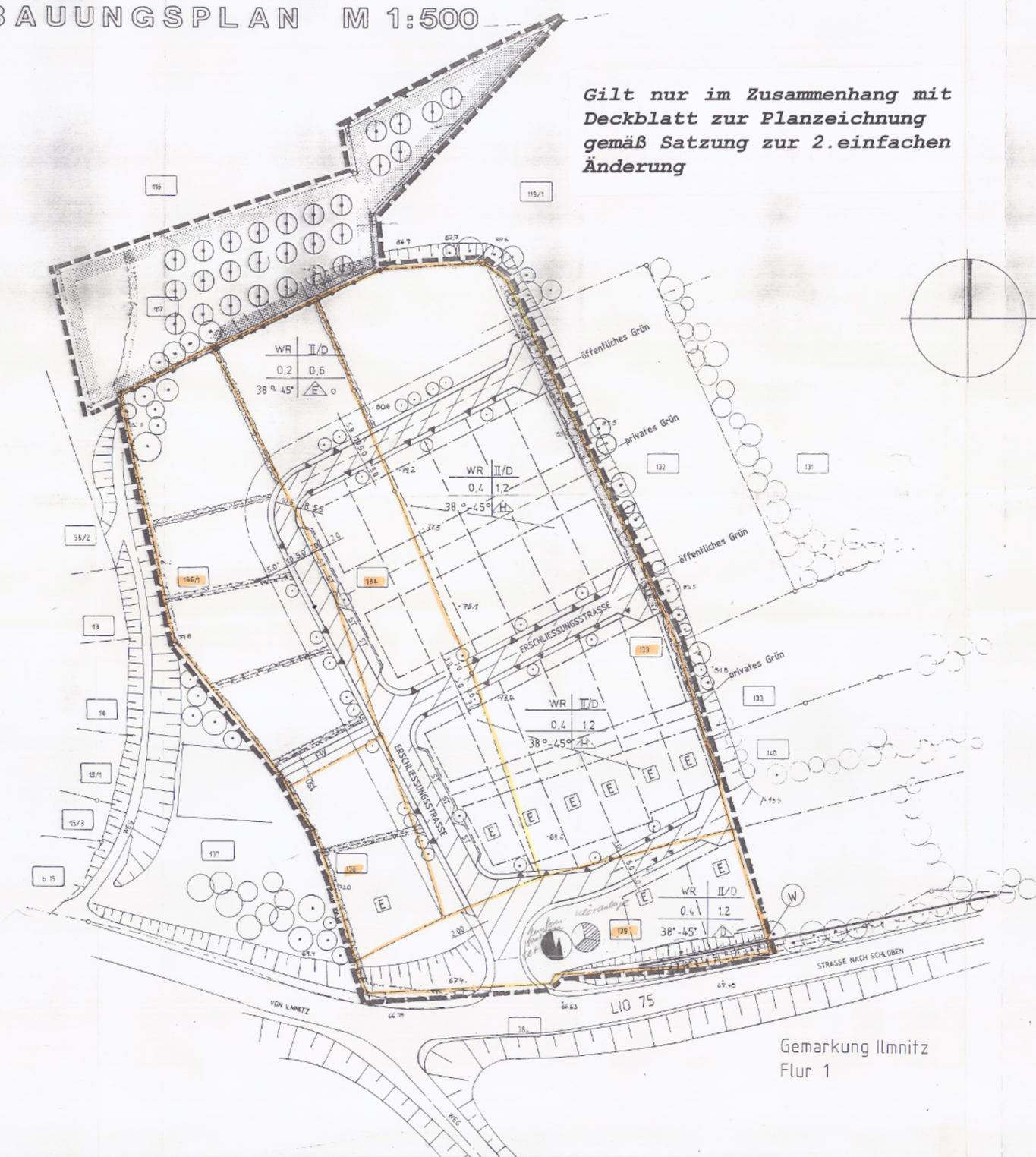


# STADT JENA

## ORTSTEIL DRACKENDORF / ILMNITZ

### BEBAUUNGSPLAN M 1:500



**Gilt nur im Zusammenhang mit Deckblatt zur Planzeichnung gemäß Satzung zur 2. einfachen Änderung**

#### Zum Bebauungsplan

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 3.12.1990 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geÄ. vom 23.12.1990 (BGBl. II S. 885,1122)  
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert vom 31.09.1990 (BGBl. II S. 885,1124)  
 Gesetz über die Baurecht i.d.Fassung vom 20.07.1990 (GBl.Nr. 50 S.929)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

- Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosflächen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

##### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO)

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird straßenseitig und auf dem Grundstück durch Baugrenzen geregelt. Die im Plan dargestellten Flächen sind lediglich als Vorschlag zu betrachten.

Soweit Abstandsflächen die Mittellinie anschließender öffentlicher Verkehrsflächen überschreiten, wird die notwendige Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, das sich aus Baugrenze und Mitte des öffentlichen Verkehrsflächen ergibt.

##### 5. Anpflanzungen vor Straßen (§ 9 (3) 25a BauGB)

Die Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen zum Grünordnungsplan vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Bei der Bepflanzung sind Freiflächengestaltungspläne mit Pflanzliste entsprechend Grünordnungsplan vorzulegen.

- 6. Immissionsschutz
  - In den mit [E] gekennzeichneten vorgeschlagenen Parzellen sind die Schräffeln nach Norden zu richten.
  - Fenster der Schallschutzklasse 2 VDI 2719 in allen Baufeldern

W = Grenzschwellenwert (gestrichen gem. zweite einfache Änderung)

#### Legende nach Planzeichenverordnung

##### 1. Art der baulichen Nutzung

[WR] Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone	Art der Nutzung		Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	
Dachform			
Bauweise			
Neigung			

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Vorschlag neue Parzellierung

##### 6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▼ Einfahrt
- /// Fahrbahn besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42.4a StVO)

##### 7. Höhenpunkte (= + 200mü NN)

#### Weitergehende textliche Festlegungen

##### 1. Dächer

- Die Firsthöhe über dem natürlichen Gelände ist begrenzt: FH max. 12,0m hangabwärts.
- Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
- Dachneigung von 38° bis max. 45°
- Dachüberstände sind auf 0,60m beschränkt.

##### 2. Garagen

Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Grundstückseinfahrten vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Die zulässige Firsthöhe der Garagen und Stellplätze beträgt max. 6,0 m.

##### 3. Einfriedigungen

Zäune bzw. Sichtschutzwände der Hausgärten an Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind sockellos einzufrieden. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten. Im Terrassenbereich der Gebäude können an den seitlichen Grundstücksgrenzen Sicht- u. Schallschutzwände auch als Mauer errichtet werden. Ihre Höhe ist auf max. 2,10 m festgesetzt.

##### 4. Antennen

Auf jedem Einzelhaus bzw. auf jeder Hausgruppe darf nur eine Außenantenne installiert werden. Bei Reihenhäusern muß der Anschluß der anderen Baueinheiten der jeweiligen Hausgruppe an die Außenantenne technisch möglich und privatrechtlich erlaubt sein.

##### 5. Feuerungsanlagen

Im Bereich des Bebauungsplanes dürfen Feuerungsanlagen vorzugsweise mit Erdgas oder aber mit Heizöl jedoch nicht mit festen Brennstoffen nach § 30 Nr. 1-3 der 1. BImSchV betrieben werden (z.B. Holz, Steinkohle, Braunkohle, Torf, Torfkern u.a.).

##### 6. Straßenleuchten

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es teilweise erforderlich, die Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechend Bau- bzw. Reparaturmaßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gestatten.

##### 7. Verkehrsflächen

Böschungen am Straßenkörper auf Privatgrundstücken sind zu erhalten. Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Straßenbaustreiters vorgenommen werden.

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.  
 Az.: 20.04.20-7-WR  
 Weimar, den 27. Feb. 1995

##### 8. Flächen für die Abfallentsorgung

volkbiologische Kläranlage

##### 9. Grünflächen

- Grünfläche, öffentlich (gestrichen gem. zweite einf. Änderung)
- Grünfläche, privat

##### 10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○/○ Pflanzgebot / Pflanzbindung für Einzelbäume

##### 11. Sonstige Planzeichen

- ST - Stellfläche, öffentlich (gestrichen gem. zweite einfache Änderung)
- Fläche Umformstation Elektroenergieversorgung

Der Grünordnungsplan vom 2.8.93 mit den Textfestsetzungen ist Bestandteil der Satzung

\* Ergänzung gemäß zweite einfache Änderung zu Pkt. 6 planungsrechtliche Festsetzungen  
 Durch entsprechende Grundrissgestaltung sind Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen so zu planen, daß zur Erleuchtung notwendige Fenster nur in der straßenabgewandten Fassade liegen. Außenbalkone (z.B. Wohnzimmer) sind durch technische Vorrichtungen (z.B. Schallschutzfenster, Wintergärten) so gegen Außenlärm zu schützen, daß die Forderungen nach der DIN 4109 in der jeweils aktuellen Fassung eingehalten werden. Dies ist durch ein Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### Verfahrensvermerk

Der Entwurf des B-Plans ist nach dem Bebauungsbeschluss geändert worden, daher wurde eine entsprechende Forderung nach § 5, Abs. 3, Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauNVO gestellt.

Jena, den 10.11.1994

Die einfache Änderung des Bebauungsplanes, Ortsteil Ilmnitz, Baufeld "Am Anger", bestehend aus der Planzeichnung "Planteil 2" (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.12.1994 vom Stadtrat der Stadt Jena als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss genehmigt.

Jena, den 10.11.1994

Die Genehmigung dieser geänderten Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung "Planteil 2" (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.02.1995, Az.: 20.04.20-7-WR, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Jena, den 25.04.1995

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung "Planteil 2" (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Jena, den 19.12.1994

Die Besetzung / Genehmigung mit Nebenbestimmungen erfolgte unter dem Aktenzeichen:  
 240-1624.20-7-WR  
 Am Anger, Ilmnitz  
 Weimar, den 19. Dez. 1994

#### Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 27.02.1995 im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 10/95 Ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Pälligkeit und Erlöschen von Einspruchsverfahren hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.02.1995 in Kraft getreten.

Jena, den 25.04.1995

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Stadt Jena vom 19.12.1994 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.02.1995, Az.: 20.04.20-7-WR, bestätigt.

Jena, den 25.04.1995

2. zweite einfache Änderung		20.04.20-7-WR	25.04.1995
1. Satzung über die Nebenbestimmungen		19.12.1994	19.12.1994
Vorhaben: <b>Bebauungsplan Baufeld 17 Jena, Ortsteil Ilmnitz</b>		Proj.-Nr.	
Landkreis:		Anl. Nr.	
Maßstab: <b>1:500</b>		Plan Nr.	
Vorhabensträger: <b>FRÖBB + SCHIRM IMMOBILIEN + PROJEKTE OHG</b>		Bearb.: <b>Heider</b>	
Entwurfsverfasser: <b>SCHNEIDER &amp; PARTNER</b>		Datum:	
05.10.94 (Datum)		entw. Sep. '94	He
		GRZ: Sep. '94	KI
		GRZ: Sep. '94	He

**BEBAUUNGSPLAN BAUFELD 17**  
**GEMEINDE DRACKENDORF / ILMNITZ**

BÜROGEMEINSCHAFT "FREIE ARCHitekten"  
**ARCHITEXTURBÜRO H. RAUCH & PARTNER**  
 IM WEHRIGT 1  
 07747 JENA-LOBEDA  
 TEL.+FAX 03641/334991

JENA, 08.07.1995 M 1:500