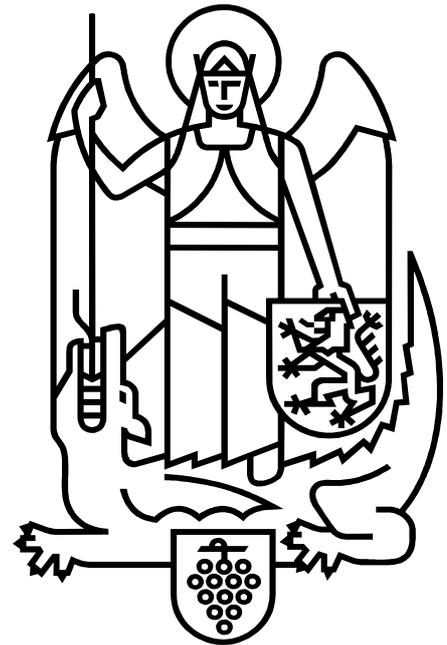


**Erste wesentliche Änderung des
Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. B-Is 01
Im Semsenfleck und
am Vogelherde/
Im Kessel**



**Teil B
Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen gelten nur im Zusammenhang mit dem Plan (Teil A) vom 27.04.2015

für das Gebiet Gemarkung Isserstedt, Flur 4,
zwischen der Bundesstraße B 7 im Norden,
der Landesstraße L 1060 im Süden und der
Großschwabhäuser Straße im Osten

Planung und Fachdienst Stadtplanung
Grünordnung Team Bauleit- und Grünplanung
Am Anger 26
07749 Jena

Tel.: 03641/495234
Fax: 03641/495205
E-Mail: FB-Stadtentwicklung@jena.de

Jena, den 27.04.2015

Teil B – Textliche Festsetzungen

I Geltungsbereich

Stadt Jena, Gemarkung Isserstedt, Flur 4

Flurstücks-Nr. 510/6, 510/9, 510/11, 510/12, 511/3, 511/6, 511/7, 511/8, 511/9, 511/11, 513/2, 513/4, 513/5, 513/6, 513/7, 513/9, 513/10, 513/12, 513/13, 513/14, 513/15, 513/16, 513/17, 513/18, 529/4, 529/6, 529/7, 529/8, 529/11, 529/12, 533/4, 533/5, 533/6, 533/7, 533/9, 533/10, 533/11, 533/13, 533/16, 533/17, 533/18 teilw., 533/21 teilw., 533/22, 533/23 teilw., 533/24, 533/25, 533/26, 533/27, 533/28 teilw., 533/29, 533/30, 533/31, 533/32, 533/33, 533/34, 536/3, 536/4, 539/2, 539/4, 539/5, 539/6, 541/1 548/1 sowie 548/2 teilw.

II Rechtliche Grundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49)
- 4 Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22 Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 5 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. März 2013 (GVBl. S. 49)
- 6 Thüringer Gesetz für Naturschutz und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – Thür-NatG –) In der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 273)
- 7 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

III Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind folgende Teilbaugebiete festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO):

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind zulässig.

1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))

(§ 8 BauNVO)

1. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Verkaufsflächen sind nur in Verbindung mit Dienstleistungen, produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe zulässig. In der Größenordnung muss die Verkaufsfläche der Grundfläche und Baumasse für Dienst-

leistungen, produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe eindeutig untergeordnet sein.

2. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind zulässig

1.3 Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 1)

(§ 11 BauNVO)

zulässig sind ausschließlich:

1. ein SB-Warenhaus mit max. 9.000 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 45% Verkaufsfläche für Lebensmittel und max. 700 m² Verkaufsfläche für Getränkehandel sowie einer dem SB Warenhaus zu- und untergeordneter Schnellgastronomie mit einer maximalen Grundfläche von 700m².
2. ein Bau- und Gartenmarkt mit max. 5.800 m² Verkaufsfläche einschließlich 175 m² überdachte Freiverkaufsfläche und 425 m² nicht überdachte Freiverkaufsfläche mit beschränkter Sortimentierung gemäß Anlage 1 der textlichen Festsetzungen. Die Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden darf 5.200m² nicht überschreiten.

1.4 Sondergebiet Möbelmarkt (SO 2)

(§ 11 BauNVO)

zulässig ist ausschließlich:

ein Möbelmarkt mit max. 22.500 m² Verkaufsfläche, davon max. 10 % Randsortimente sowie zugehöriger Gastronomie mit einer maximalen Grundfläche von 900m².

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§§ 16 und 19 BauNVO)

- 2.1.1 Die jeweilige Grundflächenzahl ist durch Einschriebe im Plan festgesetzt.
- 2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.
- 2.1.3 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die für das Sondergebiet Möbelmarkt festgesetzte Grundflächenzahl bis auf eine Kappungsgrenze von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl, Geschossfläche

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

Die zulässigen Geschossflächenzahlen sind durch Einschriebe im Plan festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- 2.3.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind durch Einschriebe im Plan festgesetzt, jeweils gemessen ab Oberkante angrenzender Erschließungsanlage. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 2.3.2 Für das Sondergebiet Möbelmarkt ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Eine Gesamthöhe von 346,2 m über NN darf incl. aller untergeordneten Bauteile nicht überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1-4 BauNVO)

In den GE-Gebieten ist die offene Bauweise festgesetzt

In den Sondergebieten ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von über 50 m festgesetzt.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Nr.2 BauNVO)

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen der Leitungsträger sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 4 m² ausnahmsweise zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Einzeichnungen im Plan (Baugrenze) festgesetzt.
- 5.2 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Zufahrten und Stellplätze sind innerhalb der Baufelder allgemein zulässig. Ebenfalls allgemein zulässig sind innerhalb der Baufelder Tiefgaragen.
- 5.3 Entsprechend § 23, Nr. 3 BauNVO darf die Baugrenze durch vortretende Gebäudeteile geringfügig überschritten werden. Die Überschreitung wird auf 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche beschränkt.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 6.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und Zufahrten zulässig.

7. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- 7.1 Die Stellplätze für Kfz sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 7.2 Für sämtliche Vorhaben im GE-Gebiet ist für die Stellplatzberechnung nach § 49 Thür-BO der jeweils zutreffende Mittelwert anzusetzen.
- 7.3 Für die Nutzung SB-Warenhaus ist entsprechend o.g. Vorschriften 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche nachzuweisen.
- 7.4 Für die Nutzung Bau- und Gartenmarkt ist entsprechend o.g. Vorschriften 1 Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche nachzuweisen.
- 7.5 Für die Nutzung Möbelmarkt ist entsprechend o.g. Vorschriften 1 Stellplatz je 80 m² Verkaufsnutzfläche nachzuweisen.
- 7.6 Für die SO-relevanten Nutzungen Möbelmarkt, Bau- und Gartenmarkt, sowie SB-Warenhaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung eine Gemeinschaftsanlage für ruhenden Verkehr festgesetzt.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung festgesetzt.
- 8.2 Im Bereich der Großschwabhäuser Straße wird eine Zufahrt als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Anlieferung Möbelmarkt und der Feuerwehr festgesetzt. Die Begegnung mit Kundenfahrverkehr ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

9. Schutzbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Unter der oberirdisch verlaufenden 110 kV- Leitung sind keine hochstämmigen, hoch wachsenden Bäume zu pflanzen.
- 9.2 Im Bereich der 110kV-Leitung ist ein Streifen von 10m Breite jeweils ab dem ruhenden äußeren Leiter von Gebäuden oder Flächen freizuhalten, wenn diese nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Stellplätze im Bereich der Leitung sind zulässig.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

11. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß Plandarstellung ist eine zentrale Regenrückhalteanlage festgesetzt.

12. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 12.1 Die als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche sind entsprechend Plandarstellung mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat spätestens im Frühjahr oder Herbst unmittelbar nach Fertigstellung der Außenanlagen des Baugrundstückes des Eigentümers der Grünfläche zu erfolgen. Es sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu pflanzen: Hochstämme 4 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang. Auf den privaten Grünflächen können zusätzlich die entsprechend Punkt 15.3 festgesetzten Bäume gepflanzt werden.
- 12.2 Die in der Plandarstellung festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume dürfen innerhalb der Fläche verschoben werden. Die dargestellte Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.
- 12.3 Die privaten Grünflächen, die als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, sind entsprechend der Festsetzungen unter Pkt. 13.1 und 13.2 zu extensivem mesophilen Grünland mit Gehölzbestand zu entwickeln.
- 12.4 Die privaten Grünflächen sind mit einer Gras-/Wildkräutermischung anzusäen.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.1 Auf der Ausgleichsflächen A 1 ist die Anpflanzung von lockeren Gehölzgruppen unter Freihaltung größerer offener Bereiche vorzunehmen. Es sind insgesamt 25 Bäume. Die Artenauswahl ist entsprechend der Pflanzliste unter Pkt. V zu treffen. Die offenen Bereiche sind zu extensivem mesophilen Grünland zu entwickeln.
- 13.2 Auf der Ausgleichsflächen A 2 ist die Anpflanzung von lockeren Gehölzgruppen unter Freihaltung größerer offener Bereiche vorzunehmen. Es sind insgesamt 18 Bäume anzupflanzen. Die Artenauswahl ist entsprechend der Pflanzliste unter Pkt. V zu treffen. Die offenen Bereiche sind zu extensivem mesophilen Grünland zu entwickeln.
- 13.3 Als Ausgleichsmaßnahme A 3 wird ein Anteil von 4.167 m² der durch die Stadt Jena bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme (ÖK-Vz-01) festgesetzt. Die hierfür entstandenen Kosten werden auf der Grundlage der Satzung der Stadt Jena zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach §§ 135a-135c BauGB (Kostenerstattungssatzung) auf den Eingriffsverursacher umgelegt.

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den Grundstücken 529/10, 533/1, 539/2, 539/4, 539/6 und 541/1 ist entsprechend Planzeichnung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

15. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 15.1 Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind mittel- bis großkronige Laubbäume, Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm entsprechend Pflanzliste (unter Punkt V) zu wählen. Die Standorte können bei Erfordernis geringfügig (bis 5 m) verschoben werden. Die dargestellte Anzahl ist in jedem Fall zu pflanzen. Die unversiegelte Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 2 m x 2 m auszuführen.
- 15.2 Je fünf ebenerdige Stellplätze innerhalb der als Sonder- bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm entsprechend Pflanzliste (unter Punkt V) zu pflanzen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass die Stellflächen durch die Baumkronen überstellt werden. Die unversiegelte Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 2 m x 2 m auszuführen.
- 15.3 Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens 1 hochstämmiger mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm, je 300 m² der als Gewerbegebiet bzw. als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen (beinhaltet überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksbereiche) zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume auf den jeweils zugehörigen Parkstellflächen, können angerechnet werden.

16. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2 und A 3 werden dem Sondergebiet SO 2 zugeordnet.

IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Gebäudegestaltung

Gebäude über 50 m Länge sind durch Vor- und Rücksprünge und/oder Materialwechsel zu gliedern.

Die rückwärtigen Gebäudefassaden im Sondergebiet Möbelmarkt (Bereich Anlieferzone) sind mit hochwachsenden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist so vorzusehen, dass eine vollflächige Begrünung erfolgt.

Die Gestaltung der Fassaden mit Neon- und Leuchtfarben sowie in reinweiß oder schwarz ist unzulässig.

Für die Baukörper innerhalb des SO 2 sind ausschließlich hell- bis dunkelgraue Farbtöne zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Schriftzüge und Firmenlogos im Sinne von Werbeanlagen. Die Fassade ist farblich zu gliedern.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Nutzungsspezifische Werbeanlagen an Gebäuden unterhalb der Traufen, vor Eingängen etc. sind bis zu einer Größe von 1,00 m² allgemein zulässig. Diese Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Größere Werbeanlage können soweit sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie des öffentlichen Raumes einfügen ausnahmsweise zugelassen werden. In den als Ausgleichsflächen festgesetzten Grünflächen dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden.

V Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Corylus colurna	(Baumhasel)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus mahaleb	(Steinweichsel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Hochstämmige Obstbaumsorten	(Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

VI Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Archäologie

Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.

2. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Planes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden z.B. bei Baumaßnahmen unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Jena zu informieren.

3. Straßenschäden

Schäden, die an öffentlichen Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Die für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind entsprechend der in den Maßnahmeblättern vorgegebenen Entwicklungsziele dauerhaft zu unterhalten. Die in diesen Flächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind in den Maßnahmeblättern (Anlage zur Begründung) im Einzelnen aufgeführt. (§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

5. Verkaufsflächendefinition

Für die unter Punkt 1.3 und 1.4 der Festsetzungen festgelegten maximalen Verkaufsflächen ist die Definition des Ausschusses für Definition zu Handel und Distribution des Institutes für Handelsforschung Köln, 2006 zu Grunde zu legen. Demzufolge umfasst die Verkaufsfläche, die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und nicht nur vorübergehend als Verkaufsfläche genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen (z.B. Theken- und Kassenflächen etc.). Nicht zur Verkaufsflächen zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

Anlagen:

Anlage 1

Sortimentsabgrenzung und Sortimentsflächenbeschränkung – Baumarkt Globus Isserstedt

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen

Sortimentsabgrenzung und Sortimentsflächenbeschränkung

– Baumarkt Globus Isserstedt zum Pkt. 1.3.2 der textlichen Festsetzungen:

- Badeinrichtungen
- Bauelemente
- Baustoffe
- Beleuchtungskörper und Elektrowaren bis insgesamt max. 80 m²
- Beschläge
- Bodenbeläge
- Brennstoffe
- Campingartikel
- Eisenwaren
- Erde
- Fahrräder
- Fliesen
- Gartenhäuser
- Gitter
- Herde und Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kfz-Zubehör
- Küchen und Markisen
- Mineralölerzeugnisse
- Naturhölzer
- Pflanzen und Pflanzgefäße
- Düngemittel
- Rasenmäher
- Rollläden und Rollos
- Sanitärerzeugnisse
- Teppiche
- Torf
- Werkzeuge
- Zäune