

Stadt Jena

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
mit integriertem
Grünordnungsplan

Nr. VBB-WJ 14

**Jugendzentrum „East-
side“ und Freie Ganz-
tagsschule „Leonardo“**



Textliche Festsetzungen

für das Gebiet Gemarkung Wenigenjena, Flur 10
Flurstücke 173/8 und 173/9

Planung und Büro Dauphin - Muth
Grünordnung Architekten und Ingenieure
Ernst-Abbe-Straße 6
07743 Jena
Tel.: 03641 – 441 475
E-Mail:

Vorhabenträger Arbeiterwohlfahrt e.V.
Kreisverband Jena-Weimar
Soproner Straße 1b
99427 Weimar
Tel.: 0361-56 03 2 93
E-Mail:

Jena, den 20.03.2009

Die Textlichen Festsetzungen besitzen Gültigkeit nur im Zusammenhang mit den Planzeichnungen vom 20.03.2009

I Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GVBl. S. 134)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5 Februar 2008 (GVBl S 40)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stad Jena (Baumschutzsatzung - BaumSchS) vom 12. November 1997 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1997 (Amtsblatt 48/97)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Einzelfestsetzung nichts anderes regeln.

II Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Arten der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauGB)

Die Grundstücke sind als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Zulässig sind ausschließlich die Errichtung einer Ganztagsregelschule sowie der Betrieb einer Jugendfreizeiteinrichtung entsprechend der Vorhabensbeschreibung zum Vorhabenbezogenen und gemäß den Darstellungen der Planzeichnungen A und B.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 85 Abs. 2 ThürBO)

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4; GFZ = 1,2) ist durch Planeinschrieb im Lageplan A festgesetzt. Die in § 19 Abs. 1 Satz 1 genannten baulichen Anlagen sowie sonstige versiegelte Flächen sind bei der Grundflächenermittlung mitzurechnen. Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bis zu einem Wert von max. 0,6 zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 158 m.ü.NN (entspricht ca. 15 m Gebäudehöhe ab OK Fußboden bzw. Erschließungsstraße). Sie ist am höchsten Punkt der Dachhaut einzuhalten. Es sind maximal 4 Geschosse zulässig.

Grundsätzlich darf die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Aufbauten von technischen Anlagen auf maximal 10% der Grundfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen sind auch in Ausnahmefällen ausgeschlossen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Zulässige Bauweise

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Es gilt: Die Gesamtlänge des zu errichtenden Gebäudes darf maximal 56 m betragen. Der Baukörper ist wie im Lageplan B (Vorhabensbeschreibung) dargestellt zu gliedern.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Lageplan A durch eingeschriebene Baugrenzen bestimmt.

4. Grundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe des Baugrundstückes, auf welchem das Hauptgebäude errichtet wird, darf einen Mindestwert von 4.200 m² nicht unterschreiten.

5. Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 49 Abs. 1 Satz 1 und 2 ThürBO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sind 17 Stellplätze zu errichten, die ausschließlich der Nutzung durch das plangegenständliche Bauvorhaben vorbehalten sind. Stellplätze, auch solche für das Abstellen von Fahrrädern, sind grundsätzlich nur innerhalb der dafür per Plan eintrag ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Gebäude zulässig.

Auf dem Baugrundstück selbst ist eine 7,5 m² (5m x 1,5m) große Fläche für das Aufstellen von Entsorgungsbehältnissen vorzusehen, die von der öffentlichen Straße aus angedient werden kann (Abholssystem).

Grundsätzlich gilt: Hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen. Ausnahmsweise dürfen in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen Spielgeräte für die Nutzung durch die Ganztagschule errichtet werden.

Versorgungstechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind jedoch so anzuordnen, dass sie die vorhabensgerechte Andienung der Baugrundstücke und das Anpflanzen festgesetzter Gehölze nicht gefährden.

6. Verkehrsflächen und Anschluss des Baugrundstücks an diese

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Zufahren zum Baugrundstück darf ausschließlich von den Flurstücken 173/5 (Sackgasse Jenzigweg) sowie 173/7 (auszubauender Wendehammer Jenzigweg) erfolgen. Sowohl die genannte Straße als auch die Wendeanlage und der Gehweg sind öffentlich gewidmete Verkehrsflächen. Näheres regelt der Durchführungs- und Erschließungsvertrag.

7. Zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzrechtes zu treffende bauliche und technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude sind an den dem Jenzigweg zugewandten Seiten gemäß DIN 4109 gegen Verkehrslärm zu schützen. Ggf. müssen Lüftungsanlagen installiert werden.

8. Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m.d. Baumschutzsatzung der Stadt Jena)

8.1 Pflanzgebot für Baum- und Strauchpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich sind gemäß Lageplan A sowie entsprechend den Maßnahmeblättern G 1 und G 2 insgesamt 9 mittel- und großkronige, standortgerechte Laubbaumhochstämme (STU 18-20, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung) zu pflanzen. Ein Bestandsbaum ist umzusetzen.

Sollten durch bauliche Maßnahmen wie das Anlegen von Grundstückszufahrten Bäume entfallen, müssen diese an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt werden. Von den festgesetzten Baumstandorten sind technisch bedingte, geringfügige Abweichungen von bis zu zwei Metern ausnahmsweise zulässig. Bäume in Bereichen, die mit Kraftfahrzeugen befahren werden, müssen einen Kronenansatz von 2,5 m aufweisen.

Alle Gehölze mit Pflanzbindung sind fachgerecht einschließlich Mulchen, Sichern der Bäume mit Dreibock, 1-jähriger Fertigstellung- und 2-jähriger Entwicklungspflege herzustellen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Wurzelbereich aller zu pflanzenden Bäume ist eine Baumscheibe in der Größe von mindestens 2 m x 3 m offen zu halten. Das Verlegen von Leitungen im Wurzelbereich ist nicht zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 2,5 m ab Stamm einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Leitungen mit technischen Mitteln vor Durchwurzelung geschützt werden.

8.2 Erhaltungsgebot für Baum- und Strauchpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plangebiet als zu erhalten ausgewiesenen Einzelbäume, Hecken und Pflanzflächen sind bis zum natürlichen Abgang der Pflanzungen zu erhalten (Ausnahme: Fällung aus Verkehrssicherheitsgründen).

Notwendige Fällungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu beantragen und nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 83 ThürBO)

9. Hochbauten

Die Baugestaltung hat entsprechend den Darstellungen in Lageplan B zu erfolgen.

10. Stellplätze

Alle Kfz-Stellplätze, die außerhalb von Gebäuden angelegt werden, sind mit versickerungsfähigen Belägen wasserdurchlässig auszubilden.

11. Sonstige Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht versiegelt, gärtnerisch zu gestalten.

Wege sind als wassergebundene Wege oder Schotterrasenwege auszubilden, die über ihre Ränder in die angrenzenden Flächen entwässern.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder in die Bebauung zu integrieren.

IV Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

12. Betroffene Grundstücke

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Wenigenjena, Flur 10, Flurstücke: 171/7, 171/8, 172/4, 173/5, 173/6, 173/7, 173/8, 173/11*, 173/8, 173/9

Gemarkung Jena, Flur 36, Flurstücke 8/4* und 10/4*

* Flurstücke sind nur teilweise im Geltungsbereich enthalten

V Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

13. Lärmschutz

Das Gebiet wird durch die Straße Jenzigweg mit Straßenverkehrslärm belastet. Vor Erteilung von Baugenehmigungen in den belasteten Bereichen ist der Unteren Immissionsschutzbehörde gegenüber der Nachweis zu erbringen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten werden.

14. Altlasten

Die Flurstücke 173/8 und 173/9 befinden sich auf einer Altablagerung (TLUG-Reg.-Nr.: 01623 – Verfüllung eines Altarms). Werden bei Baumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

15. Grundwasser

Sollte im Zuge der Realisierung des Vorhabens eine Grundwasserableitung erforderlich werden, ist die entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Regenwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt der Stadt Jena sowie dem Zweckverband JenaWasser anzuzeigen.

16. Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadtverwaltung Jena sowie dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

17. Munitionsgefährdung

Das Plangebiet liegt in einem munitionsgefährdeten Bereich. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper o.ä. gefunden werden, sind die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei und der zuständige Munitionsbergungsdienst bzw. eine zugelassene Firma zu informieren. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundstücks sind vor Baubeginn durch den Bauherren auf dessen Kosten durchzuführen.

18. Leitungsbestand

Im Plangebiet liegen Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage.