

Die textlichen Festsetzungen sind nur gultig in Zusammenhang mit der Planzeichnung (Teil A) vom Geltungsbereich

Stadt Jena, Gemarkung Jena,

r 7: Flurstücke 124/14, 124/15 teilweise, 128/7, 129/1, 141/1, 141/2, 148/3, 148/4, 149/5 19/6, 150/1, 150/3, 150/4, 150/5, 151, 152/1, 152/2, 155/10 teilweise, 155/12, 155/13, 155/14, 5/15, 155/16, 175/6, 175/7 teilweise, 177/1, 177/2, 178/1, 179/1, 179/7, 179/8, 180, 183/2, 83/4, 185/1, 188/1, 189, 190.

Rechtliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB.

nderung: §§ 61, 69, 76 geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBI. S. 153) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch tikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vor 30.08.2006 (GVBl. S. 421), letzte berücksichtigte Anderung: § 26a geändert durch Gesetz vom 1 5. Juli 2015 (GVBI, S. 113) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalt anzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 l S. 58), zuletz eändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

> Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung – Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. de nntmachung vom 28.01.2003 (GVBI. S. 41), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 33, 49 indert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBI. S. 91, 95) zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 I. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S. hüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBI. S. 648) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlaster. (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert

urch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBI. I S. 15t ıletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geände durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBI. S. 267, 276) Baumschutzsatzung der Stadt Jena vom 12.11.1997, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48/97 vom Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen

räusche. Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz chG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI.I S.1274), zuletzt 'urch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI. I S. 2771) /erkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBI. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBI. I S. 2269)

(§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB i.V.m. BauNVO) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Sonstige Sondergebiete SO § 11 BauNVO SO Universität, Lehre, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen ie Sondergebiete SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4 und SO3 dienen der terbringung von universitären Einrichtungen.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1.1 In den Sondergebieten SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4 und SO3 sind allgemein stituts-, Labor-, Werkstatt- und Montagegebäude, Prüf- und Versuchsanlagen, Lehr- und Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, soweit sie universitären Einrichtungen funktional oder organisatorisch zugeordnet sind Einrichtungen und Unternehmen mit einem Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und

1.1.1.2 In den Sondergebieten SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4 und SO3 sind ausschließlich

im Erdgeschoss zulässig: Schank- und Speisewirtschaften sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die nicht unter Ziff. 1.1.3 fallen 1.1.1.3 In den Sondergebieten SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4 und SO3 sind nzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe als Art der Gewerbebetriebe (unter Ziffer

1.1.1.4 In den Sondergebieten SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4 und SO3 sind Stellplätze und Parkierungsanlagen ausschließlich in Untergeschossen zulässig. Fahrradabstellplätze Das Sondergebiet SOP dient der Unterbringung eines Parkhauses. Zulässig ist eine Parkierungsanlage als Parkhaus sowie die zur Nutzung und Betrieb des Parkhauses

Die Kerngebiete MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 dienen vorwiegend der Unterbringung

notwendigen baulichen Anlagen. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind allgemein zulässig. 1.1.2.2 Im SOP sind ausnahmsweise alle zulässigen Nutzungen des "SO Universität, Lehre, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen" zulässig. 2.1 Kerngebiete MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3

Wohnnutzung unzulässig.

BauGB) nur in Untergeschossen zulässig

2 Allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen § 7 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO 2.1 In den Gebieten MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 sind allgemein zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Anlagen für kulturelle Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) universitäre Nutzungen, entsprechend der allgemeinen Zulässigkeit nach Ziffer 1.1.1.1

zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie von

1.2.2.2 In den Gebieten MK3.1.1, MK3.1.2 und MK3.2 (ausgenommen an der Ostfassade zur Straße Am er) sind allgemein zulässig: hnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

1.2.2.3 Im Gebiet MK3.1.1 und MK3.1.2 sind allgemein zulässig: sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) 1.2.3 Zulässigkeit einzelner Nutzungen in den Kerngebieten MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 § 7 Abs. 2 BauNVO, § 7 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7, 8, 9 BauNVO, § 12 BauNVO

1.2.3.1 In den Gebieten MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 sind ausschließlich ab dem 1.OG zulässig: Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 1.2.3.2 In den Gebieten MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig

relhandelsbetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) - Schank- und Speisewirtschaften (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) 1.2.3.3 Im Gebiet MK3.2 (ausgenommen an der Ostfassade zur Straße Am Anger) sind ausschließlich ab dem 1.OG zulässig: - sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

20% der Breite dieses Gebäudeabschnitts ein Vor- und Zurücktreten der baulichen Anlage um bis zu 0,5 m zugelassen werden. 1.2.3.4 Im Gebiet MK3.3 und im MK3.2 an der Ostfassade zur Straße Am Anger ist jegliche Art von Im SOP, SO2.2, SO2.3, SO2.4, SO3, MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2 und MK3.3 ist gegenüber de Verkehrsfläche Am Anger' sowie zum 'Lutherplatz' ausschließlich ein Zurücktreten um bis zu ,0 m zulässig. Baulinien Überschreitungen sind unzulässig. 1.2.3.5 In den Gebieten MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 sind Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3

4.1 Baulinien § 23 Abs. 2 BauNVO

Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Plandarstellung festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

umbautem Raum zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Gebieten MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 sind unzulässig:

Allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen § 6 Abs. 2 BauNVO

Anlagen für kulturelle Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.3.3 Zulässigkeit einzelner Nutzungen im MI § 6 Abs. 2 BauNVO

.3.3.1 Im Gebiet MI4 sind ausschließlich ab dem 1.OG zulässig:

1.3.3.2 Im Gebiet MI4 sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig:

Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

· Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Tankstellen (flüssige und gasförmige Kraftstoffe) (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Laut Planeintrag ist für alle Gebiete die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im MI4 durch Planeintrag festgesetzt. Sie wird als

n Abschnitt IV., Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.1.4 eingehalten werden.

2.2.2 Vom Mindestmaß der Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise abgesehen werden, went

Einschränkungen (Staffelgeschoss). Bei dieser Festsetzung ist eine Überschreitung der Zahl der

maximal zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zulässig, wenn die Gestaltfestsetzungen

Gebäude aufgrund ihrer spezifischen Bautypologie und inneren Organisation dieses Maß nicht

Mindesttraufhöhe und die maximal zulässige Traufhöhe werden von der unteren Bezugshöh

zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss (Attika)

Als zulässige Gebäudehöhe beim Flachdach gilt der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand

aus dem arithmetischen Mittel der Bestandshöhen an den jeweiligen Eckpunkten der gegliederten

nahmsweise) durch ein Technikgeschoss TGA als Staffelgeschoss überschritten werden.

echnikgeschoss darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe GH TGA nicht

max. 18,50m (TH TGA) max. 22,50m (GH TG

max. 18,50m (TH TGA) max. 22,50m (GH TG

max. 23,80m (TH TGA) max. 26,80m (GH TG

max. 21,00m max. 21,00m (TH TGA) max. 25,00m (GH TGA)

max. 20,50m max. 20,50m (TH TGA) max. 24,50m (GH T

max. 20,50m SD bei FD,SD max. 20,50m SD

2.3.3 Die Gebäudehöhe ist zur unteren Bezugshöhe zu messen. Die untere Bezugshöhe bemisst sich

rschritten werden. Das Technikgeschoss TGA ist als Staffelgeschoss nach den

estaltfestsetzungen in Abschnitt IV - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.1.

In den Sondergebieten SO2.1, SO2.3 und SO2.4 entspricht die festgesetzte zulässige

Gebäudehöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Eine Überschreitung, auch mit

maximal 3,0 m überschritten werden (GH (TGA) max. 26,80 m).

Im Kerngebiet MK3.2 darf die zulässige Gebäudehöhe GH durch ein Technikgeschoss um

Gebiet Vollge-schosse Traufhöhe Zulässige Bei Zulässigkeit von Obersten Geschossen / Staffelgeschoss (+I) / Technikgeschoss TGA

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB,

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gemäß

4.1.1 Zur Fassadengliederung kann ausnahmsweise in allen Geschossen und für insgesamt bis z

Die hochbauliche Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch oberirdische

auliche Anlagen ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Terrassen sowie Gartenhäuser bis 15 cbr

min. 9,50m max. 19,80m max. 19,80m (TH) max. 23,80m (Gi

augebietsfläche im Sondergebiet (SO1.1, SO1.2, SO2.1 usw.) bzw. an den jeweiligen

(Attika); als maximal zulässige Gebäudehöhe beim Satteldach gilt der First.

lurstücks-Eckpunkten des Grundstückes im Mischgebiet sowie Kerngebiet.

2.3.4 In den Sondergebieten SO1.1, SO1.2, SO2.2 und SO3 kann die zulässige Gebäudehöhe

erreichen. Die Mindest- Trauf- und Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Trauf- sowie

Per Planeintrag +(I) ermöglicht in diesem Bereich ein zusätzliches Geschoss mit

Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

be des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) ge Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

das Wohnen nicht stören

Mischgebiet MI § 6 BauNVO

(§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

.3.4.1 Im Gebiet MI4 sind unzulässig:

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Mindest- und Höchstmaß festgesetz

Gebäudehöhe bleiben unberührt.

Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Gebäudehöhe GH (Oberkante Gebäude

Technikgeschossen, ist unzulässig.

2.3.5 Als zulässige und maximale Gebäude gilt:

Vohnen nicht wesentlich stören.

Gebiet MI4 sind allgemein zulässig:

i.V.m. § 1 Abs. 7, 9 BauNVO, § 12 BauNVO

ankstellen (flüssige und gasförmige Kraftstoffe) und Tankstellen im Zusammenhang mi

Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie

Das Mischgebiet MI4 dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

In den Gebieten MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 sind ausnahmsweise zulässig:

4.1.2 Bis zur Höhe des 1. Obergeschosses ist ein Unterschreiten der Baulinie zulässig. 1.2.4 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ist keine zwingende Festsetzung zu Außenwand-Rücksprüngen von Gebäudeseiten festgesetzt (im MI4 und MK3.2 in der Plandarstellung entsprechend mit einem Pfeil gekennzeichnet), darf das oberste Geschoss die Baulinie im Sinne eines Staffelgeschosses um maximal 3,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss unterschreiten. 4.1.3 Innerhalb der Sondergebiete und der Kerngebiete kann zur Herstellung von Durchgängen un .2.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen § 1 Abs. 5 BauNVO

Passagen ausnahmsweise bis zu einer Fassadenbreite von maximal 15,0 m von der Bebauung auf der Baulinie abgesehen werden. 4.2 Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO snahmsweise kann in den Sondergebietsflächen SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4, 03 und SOP die Baugrenze zu den Plangassen B, C und E um bis zu 2,0 m überschritten wenn die direkt gegenüberliegende Baugrenze mindestens um das gleiche Maß schritten wird, so dass die jeweils angrenzende Verkehrsfläche weiterhin eine Breite von

m bei Plangasse B und C, sowie min. 6,0 m bei Plangasse E besitzt. Eine

ind in Tiefgaragen unterzubringen, oberirdische Stellplätze sind sowohl auf überbaubaren a

Überschreitung der südlichen Baugrenze in SO2.1 zum Inselplatz ist unzulässig. Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 BauGB

uch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Ausweisung von oberirdisch sehindertenparkplätzen bleibt davon unberührt und ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese nur funktional-erschwert in Untergeschossen untergebracht werden können. Fahrradabstellplätze bleiben davon unberührt.

sind oberirdische Stellplätze nur in einem Parkhaus zulässig.

sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche Tiefgaragen/ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Flächen lediglich 1.3.3.3 Im Gebiet MI4 sind Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 BauGB) nur in Untergeschossen zulässig ınterbaut werden, sind auch außerhalb der Baugrenzen und unterhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) zulässig. .3.4 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 5.4 Ein- und Ausfahrten

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

Einfahrten von der Straße ,Am Anger' ist innerhalb der Baugebietsfläche ausreichend aum zu gewährleisten, sodass ein Rückstau einfahrender Fahrzeuge auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Regelbetrieb jederzeit ausgeschlossen ist.

zu Grundstücken sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche

Gemäß Planeintrag werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche" festgesetzt. Zu den angrenzenden Erschließungsflächen werden gemäß Planeintrag Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nnerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Führung von Versorgungsleitungen zulässig amit ist innerhalb dieser Flächen mit Leitungstrassen zu rechnen; bestehende und geplante

m Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen aus Gründen der Luftreinhaltung in neu

eitungstrassen sind zu berücksichtigen. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen mit Berücksichtigung der Festsetzung unter Zit

errichtenden Feuerungsanlagen und bei wesentlicher Änderung solcher Anlagen keine feste Brennstoffe gemäß §3 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 der 1. BlmSchV verwendet werden. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Schallschutz § 9 tung und Änderung von Gebäuden entlang der festgesetzten Baugrenzen und

der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz lochbau - Mindestanforderungen" auszubilden. Maßgeblich ist die Gutachterliche Stellungna 21067/17 vom 09.02.2018 sowie die Ergänzung zur Gutachterlichen Stellungnah P1067/17 vom 23.02.2018 der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mb Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist in Abhängigkeit von de Raumart im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume \*), die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenst Türen) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit challgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. rnativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese weislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Sind Schlaf- oder Kinderzimmer einem Außenlärmpegel als 45 dB(A) (Nachtwert) ausgesetzt, sind schallgedämmte dezentrale Dauerlüftungseinrichtungen oder zentrale Wohnraumlüftungen vorzusehen.

Hinweis: Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann bei der Stadt Jena bei der Stelle eingesehen werden, bei der gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Räume von im Nachtzeitraum genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafräum

und Kinderzimmer) sind im Bereich der Straßen Am Anger und Steinweg auf den diesen Straßen abgewandten Gebäudeseiten (Rückseiten) der geplanten Gebäude anzuordnen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im eordneten Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenn Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen oder

seschossen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Verbindlich sind die chnungsergebnisse für die einzelnen Immissionsorte in der Gutachterliche Stellungnahme 18 sowie der Ergänzung zur Gutachterlichen Stellungnahme N. P1067/17 vom 23.02.2018 der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mb. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen

Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich in Tiefgaragen bzw. einem Parkhaus unterzubringen. Da Parkhaus ist baulich geschlossen herzustellen. Technisch erforderliche Lüftungsöffnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine Lärmbeeinträchtigungen/

Störwirkungen auf schutzbedürftige Räume auftreten. Ein- und Ausfahrt Parkhaus im SOP, Tiefgaragen-Einfahrt im MK3.2 owie MK3.2 muss bei der baulichen Realisierung der zulässigen Ein-und Ausfahrten Parkhauses (SOP) bzw. der zulässigen Einfahrt Tiefgarage (MK3.2) ein Mindestabstand von zwischen Mitte Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und de Mitte Ein- und Ausfahrt des Parkhauses bzw. der Mitte der Einfahrt der Tiefgarage eingehalter

Ausnahmsweise ist im MK3.2 eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe um 3,0 m durch ein chnikgeschoss (TGA) zulässig (siehe Schemaschnitt und Abschnitt III, Ziff. 2.3.5), wenn dieses an allen Gebäudeseiten, die an Verkehrsflächen anschließen oder diesen zugewandt sind, einer Rücksprung von mind. 2,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss (welches ebenfalls

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Flachdächern als aufgeständerte Anlagen bis zu eine höhe (inkl. Aufständerung) von 1,5 m zulässig. Sie müssen min. 2,50 m von der Solarenergienutzung neigungsgleich zur Dachfläche, flach aufliegend, zulässig.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Hervor- oder zurücktretende tektonisch wirksame Fassadenteile wie Gesimse, Pfeiler, Gewände Erker und Tore dürfen von Werbeanlagen nicht überschnitten, maßgeblich verdeckt oder anderweitig in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Im Bereich ihres Geltungsbereichs gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Jena.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter aller Art sind in die Gebäude zu integrieren. Davon ausgenommen sind Flächen für die Entsorgung von Altglas. otwendige Trafostationen sind innerhalb von Gebäuden im UG unterzubringen, sie sind lusnahmsweise auch im EG zulässig. Die Räume müssen von außen auf kurzem Weg und

Abstandsflächen, Abstände (§ 83 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO) § 6 Abs. 5 ThürBO findet für Außenwände entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen esonderer Zweckbestimmung keine Anwendung Innerhalb des Geltungsbereichs reduziert sich, abweichend von § 6 Abs. 5 ThürBO, die maximal notwendige Abstandsfläche allgemein auf 4,0 m, zwischen SO2.2 und SO2.3 ausnahmsweise auf 3,0 m, unabhängig von der Gebäudehöhe. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die

Bei Nach-Pflanzung von schmalkronigen Bäumen im Bereich des Steinweg, kann bei Abgang de

ichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung d

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Bestandsbäume die Anzahl neu pflanzbarer Bäume entsprechend erhöht werden.

Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung abweichen.

Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind neu zu pflanzen und dauerhaft zu

Von Baumstandorten ist gegenüber Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend Raum

e festgesetzten Bäume entlang des Löbdergrabens sind in der Baumart der dortige

Die Pflanzungen der Bäume hat in Abstimmung mit der Führung der Ver- und

12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21

erhalten. Im Fall des Abgangs sind sie zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der

einzuräumen oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen, dass eine gegenseitige

Bei den zu pflanzenden Bäumen sind stadtklimafeste Bäume mit einem Stammumfang von 20-2

Bestandsbäume (ginkgo biloba) auszuführen. Ausnahmen auf Grund spezieller Anforderungen

Entsorgungsleitungen sowie der Erschließungsplanung zu erfolgen. Bestandsleitungen sind

einem Gehrecht Gr gekennzeichneten Flächen sind für die öffentliche Fußgängernutzur

insten der Allgemeinheit zu belasten. Die Flächen sind niveaugleich an die angrenzende

Allgemeinheit zu belasten. Die Flächen sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen

ger Altlastenverdachtsflächenkataster ist für das Entwicklungsgebiet "Inselplatz"

Nach derzeitigem Kenntnisstand zur Altlastensituation können keine Planungskonflikte zwischen

hemalige Tankstelle' (THALIS-Nr. 01452) und 'ehemalige Mühllache' (THALIS-Nr. 01631) ir

ungsmaterials auf. Somit kann das Vorliegen von zumindest abfallrechtlich relevante

Jena" des Ingenieurbüros Rubel & Partner vom 26.11.2013 beim Fachdienst Umweltschutz vo

Schadstoffbelastungen in den nicht untersuchten Bereichen nicht ausgeschlossen werden

Werden bei Baumaßnahmen Schadstoffkontaminationen wahrgenommen, ist das Thüringe

Landesverwaltungsamt, Ref. 400 Umweltüberwachung, Weimarplatz 4, 99423 Weimar, zu

Im Zuge der Bauplanung wird die abfallrechtliche Deklaration der Aushubmassen empfohlen

Im MI sind neben Flachdächern auch Satteldächer zulässig. Dabei sind als Dachfarben nur Rot,

n ausgenommen sind transparente Dachflächen bzw. Glasdächer, und Dachterrassen.

'erpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellter

Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sinc

In den Sondergebieten SO1.1, SO1.2, SO2.2 und SO3 ist das (ausnahmsweise) zulässige

Technikgeschoss TGA als Staffelgeschoss an allen Gebäudeseiten, die an Verkehrsflächen

anschließen bzw. diesen zugewandt sind, gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um

berste Geschoss im MK3.2 sowie das zulässige Staffelgeschoss im MI4 (zusätzlich durch

ennzeichnet) ist mit allen Gebäudeseiten, die an Verkehrsflächen anschließen bzw.

zugewandt sind, gegenüber dem darunter liegenden Geschoss, um mind. 2,5 m zur

etzten (siehe Schemaschnitt). Es gilt die maximal zulässige Gebäudehöhe GH im MK3.2 b.

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nu

Ein Drittel der von Verkehrsflächen abgewandten, geschlossenen Fassadenflächen ist mit

Lüftungsanlagen) sind innerhalb des Gebäudes inklusive Technikgeschoss unterzubringen.

technische Anlagen von Fahrstühlen, Rückkühlwerke, die aus technischen Gründen nicht

innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können, können ausnahmsweise auf den

Dachflächen angebracht oder aufgestellt werden. Sie müssen straßenseitig min. 2,5 m von der

Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden, wenn sie über die Dachfläche hinausragen. Eir

Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe GH TGA sowie GH SOP nach Abschnitt III, Ziff

1.3.2 Technische Einrichtungen wie z.B. Antennen, Satellitenantennen, Be- und Entlüftungsrohre

1.3.1 Dachaufbauten sind unzulässig. Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung (z.B.

Fassadenpflanzen zu begrünen. Technisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Solarenergienutzung dienen und vollständig in die

ı MI4. Die jeweils einzurückende Gebäudeseite ist in der Plandarstellung entsprechend

mindestens 2,50 m zurück zusetzen. Die jeweils einzurückende Gebäudeseite ist in der

THALIS-Nr. Bezeichnung / Beschreibung der ALVF Grundstück

Nutzungszielen des Bebauungsplanes und der Altlastensituation abgeleitet werden.

Es liegt das Gutachten "Orientierende Altlastenuntersuchung der Altlastenverdachtsfläche

Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzubinden.

Die mit einem Fahrrecht Fr gekennzeichneten Flächen sind zur Überfahrt zugunsten der

e Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind vor Überfahrungen entsprechend z

Einzelpflanzgebote im öffentlichen Raum

und aktueller Entwicklungen sind möglich.

besonderer Zweckbestimmung anzubinden.

13 Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

13.1 Abwasserleitungen

13.2 Fernwärmeleitung

siehe Planeintrag

siehe Planeintrag

3 Altlastenverdachtsflächen

folgende Verdachtsfläche vermerkt:

ALVF = Altlastenverdachtsfläche

01631 Verfüllte Mühllache; verfüllter Mühlgraben

/. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO)

Rotbraun, Grau oder Anthrazit zulässig.

2 Flachdächer sind vollständig zu begrünen.

einem Pfeil gekennzeichnet.

Dachaufbauten, Technische Anlagen

Fassadengestaltung

entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

1.3 Technikgeschosse im SO1.1, SO1.2, SO2.2 und SO3

Plandarstellung entsprechend mit einem Pfeil gekennzeichnet.

Staffelgeschosse/ Oberste Geschosse im MI4 und MK3.2

tektonisch wirksamen Fassadenelemente integriert sind.

Hinweis Ziff. 22. Vogelfreundliche Verglasungen ist zu beachten.

Gestaltfestsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1, 4 ThürBO)

Dachgestaltung, Dachformen und Dachmaterialien

SD 18° - 45°, ausnahmsweise bis 60°

.1.1 Außer im MI sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig.

Es sind folgende Dachneigungen festgesetzt:

entsprechend zu beachten.

altlastenspezifische Untersuchungen ergänzt werden, um mögliche Belastungen mit

ür belasteten Erdaushub vorab aufzeigen zu können.

von Tiefgründungen im Mittleren Buntsandstein) abgedeckt werden. as Baugrund- und Gründungsgutachten sollte neben einer umfassenden Beschreibung der ıftretenden Baugrundsituation (Schichtenaufbau, hydrogeologische Verhältnisse) anhand rorhandener Planunterlagen und Statiken zu den Bauwerken (Baupläne, Lastenpläne) auch krete Angaben zu erdstatischen Kennwerten, zu auftretenden Boden- und Felsklassen nach N 18300, zu möglichen Gründungsvarianten und aufnehmbaren Sohlspannungen bzw. Bettungsmoduli, zur Gestaltung und Sicherung von Baugruben gemäß DIN 4124, zur Sicherung er Bauwerke vor Durchfeuchtung in Anlehnung an DIN 4095 und DIN 18195 (bei Ausführung ntergeschossen wasserdichte Bauweise erforderlich) sowie zur Wiederverwendbarkeit bzw

IN 4030 hinsichtlich ihrer Betonaggressivität untersucht werden, um das Auftreten sulfathalti

on Baumaßnahmen empfohlen. Folgendes Gutachten liegt vor: Baugrunduntersuchung Naumburg UG

> d nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die untere Wasserbehörde hmigungspflichtig. Für Bauwerke mit Einbindung in das Grundwasser sind ie nach ndungstiefe in den hydraulisch wirksamen Baugrund (< 141,5 mNHN) technisch Maßnahmen zum Ausgleich des anstromigen Grundwasseraufstaus und der abstromigen Grundwasserabsenkung erforderlich. Mit dem Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung ist der utachterliche Nachweis der geplanten bautechnische und hydraulische Maßnahmen sowie n Funktionsfähigkeit der unteren Wasserbehörde vorzulegen. olgendes Gutachten liegt vor: "Hydrogeologisches Gutachten, Inselplatz Jena", vom 10.03.2011, JenaGeos GmbH

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Imwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Fernwärmeversorgung (Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena vom 11.12.1991, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.07.2016 (GVBI. S. 242, 244) gemäß Amtsblatt 01/17 und 05.01.2017 in Kraft getreten.) Die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck weisen auf folgende technischen Grundsätze für die setzung/Ausführungsplanung hin: Ein Freilegen der Fundamente, insbesondere der vorhandenen Heizkanäle, ist nicht zulässig Bei paralleler Verlegung oder Bebauung sind zu unseren Fernwärmeanlagen folgende Mindestabstände einzuhalten: Sammelkanal 5 m, Heizkanal 3 m, erdverlegte Rohrsysteme 3 m Für den Ein- und Austritt (Mauerdurchführungen) in Sammelkanälen sind Detailabstimmunge

Ver- und Entsorgungsleitungen ınd Entsorgungsleitungen sind unterirdisch und dergestalt zu verlegen, dass geplante bzv bestehende Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstan erfordert. Sollte der Mindestabstand aus technischen Gründen nicht realisierbar sein, sind Baumschutzmaßnahmen zu treffen und die Leitungstrassen vor Durchwurzelung zu schütze Der Abstand von Bäumen zu den in Betrieb befindlichen Gasleitungen muss größer 2,5 m betragen und ist in Abhängigkeit von Baumart und durchwurzelbarem Bodenraum so zu wählen,

forund des altersbedingten Zustandes des Hauptabwassersammlers Ei DN 1000/1500 in graben ist im Zuge der Baumaßnahmen die Standfestigkeit und Standsicherheit zu währleisten. Zur Sicherung des Hauptsammlers sind geeignete Schutzmaßnahmen

und die VDEW Empfehlung der Landesgruppe Thüringen für Schutzbreiten als Mindestvorsch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegter Sanierungsgebietes "Altstadt", Teilgebiet "Steinweg/ Inselplatz" (Beschluss v. 12.06.91) eröffentlichung v. 14.10.1991 im Amtsblatt-Nr.: 18/91 und dem Beschluss zur Gebietserweiterung v. 18.02.1998/ Veröffentlichung v. 26.03.1998 im Amtsblatt-Nr.: 12/98). as Planungsgebiet liegt zudem innerhalb des Fördergebietes "Stadtumbau Ost -Abrundungsgebiet Innenstadt" (Beschluss v. 20.02.2002). Das besondere Städtebaurecht ist zu beachten

Allgemeiner Schallschutz erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zu d

Aufgrund der Immissionsbelastungen im Plangebiet kann es auch in Bereichen, in denen keine orkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Ziff. III. 9 Textliche Festsetzungen i.V.m. Planzeichnung) festgesetzt sind, zu Überschreitungen schalltechnische Drientierungswerte für schutzbedürftige Nutzungen kommen, insbesondere bei Teilaufsiedlung,

Schallschutz bei Ein- und Ausfahrten liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben des Parkhauses im SOP mit ca Stellplätzen sowie zur Tiefgaragen-Einfahrt im MK3.2 mit ca. 230 Stellplätzen vor. Daraus sultierende Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung eines ausreichenden Schutzes vor eräuscheinwirkungen fanden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Schädliche

dem Parkierungsverkehr der Tiefgaragen können je nach geplanter Größe der Anlagen

ımissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Bei der

Fiefgaragenrolltoren und Regenrinnen. Es wird ebenfalls auf die Bayerische Parkplatzstudie

e Bebauung an der Nordwestecke des Inselplatzes besteht somit Lagebezug zu diese

Planung der Anlagen der Tiefgaragen muss so erfolgen, dass nach TA-Lärm die

Stand der Lärmminderungstechnik schallgedämmt erfolgt, so zum Beispiel bei

irmkonflikte entstehen, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu untersuchen sind. Die

msetzung der baulichen Anlagen ist daher zu beachten, dass die Ausführung entsprechend dem

dwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Uni-Hauptgebäude als Kulturdenkmal. Für

durch Vorhaben in ihrer Umgebung in ihrem Erscheinungsbild und ihrer räumlichen Wirk

erhalb des Stadtbildes beeinträchtigt werden. Die Bebauung hat diesen Umgebungsschutz zu

ufhauses sowie eine ergänzende Fläche an der SO-Ecke des ehemaligen Kaufhausstandorts

es Weiteren wird das nördlich des Steinweges nahe der Camsdorfer Brücke gelegene Areal a

lturschichten) über dem anstehenden Boden nach, die archäologisch relevantes Material

urdenkmal. Kulturdenkmale dürfen gemäß § 13 Abs. 2 ThürDSchG weder in ihrer Subst

Wie die vorbereitenden archäologischen Untersuchungen belegen, ist im Geltungsbereich mit

iistorischen Daten in Abstimmung mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und

archäologischen Funden zu rechnen. Daher wurde in Auswertung aller zugrunde liegenden

Archäologie die archäologisch relevante Kernfläche im Bereich nördlich des ehemaligen

chäologisch relevante Fläche mit Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt (s. nacl

grundgutachten weist darüber hinaus im hofseitigen Areal anthropogene Auffüllur

Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt (s. nachrichtliche Übernahme).

Baugrund und Grundwasser

jederzeit zugänglich sein.

Es wird empfohlen für jedes einzelne Bauwerk ein qualifiziertes Baugrund- und Gründungsgutachten zu erstellen. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sollten die Baugrunduntersuchungen zusätzlich durch

umweltrelevanten Schadstoffen erfassen sowie notwendige Sanierungen bzw. Entsorgungswege

m Rahmen der Untersuchungen muss der Baugrund durch geeignete Aufschlüsse in Form vo ernbohrungen sowie ergänzenden Schweren Rammsondierungen bzw. Drucksondierungen bis in ausreichende Tiefen erkundet werden.

Dabei müssen mögliche Lasteinflussbereiche von Fundamentierungen (bei höheren Lasten auch

ntsorgung von Aushubmaterial beinhalten

eiterhin wird die Durchführung einer Beweissicherung an umliegenden Bauwerken im Vorfeld "Baugrundgutachten mit Deklarationsuntersuchung Jena/ Inselplatz" vom 25.02.2010,

Bei Eingriffen in den untertägigen Bauraum der genannten Flächen muss mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie archäologischen Befunden (Erdverfärbungen, Steinsetzungen etc.) nterirdische Bauwerke mit Gründungshöhen < 141,5 mNHN binden in das Grundwasser ein. Sie m Falle von Bodeneingriffen wird deshalb auf die Belange der Archäologie verwiesen. Für die genannten Bereiche gelten die Festsetzungen des Thüringischen Denkmalschutzgesetzes züglich erlaubnispflichtiger Maßnahmen bei Eingriffen in Kulturdenkmale (ThürDSchG § 13, 3). ufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerzüge aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind ınverzüglich dem Denkmalamt der Stadt Jena oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 16 ThürDSchG).

> Das Gebiet ist als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Vor Baubeginn ist zu veranlassen, dass las jeweilige Baugrundstück auf Munition abgesucht wird. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

Keramikscherben) enthielten.

10. Umgang mit Bestandsgehölzen Es ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena - Baumschutzsatzun (BaumSchS) vom 12.11.1997 zu beachten.

eschädigungen entsprechender Ersatz zu leisten. m Bereich unserer Anlagen sind geeignete Sicherungsmaßnahmen notwendig, die mit uns abgesprochen werden müssen.

dass diese dauerhaft außerhalb des Wurzelbereiches liegen.

Bei Kreuzungen und Näherungen zu Kabelanlagen sind die Bestimmungen der DIN VDE 0276

ärmemissionsquellen sowie der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

venn lärmabschirmende Gebäude fehler ur Sicherung der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen ist im jeweiliger genehmigungsverfahren ein entsprechender Schallschutznachweis zu führe rundlage hierfür kann die "Gutachterliche Stellungnahme- Ermittlung und Beurteilung der challimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr" des Ingenieurbüros ita genieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH mit Stand vom 9. Februar 2018, sein

Die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen innerhalb der Sondergebiete wird denen eines Kerngebiets gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" gleichgesetzt.

nwelteinwirkungen infolge der Nutzung der Ein- und Ausfahrten sind nicht zu erwarten. (Siehe: Gutachterliche Stellungnahme: Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen einer efgaragenzufahrt und einer Parkhaus-Ein- und -Ausfahrt vom Ingenieurbüro ita, Weimar, Stand.

> Die Löschwasserversorgung muss nach DVGW Arbeitsblatt mindestens mit 96 m3/h Kapazität ausreichend zur Verfügung stehen. Versorgungsdruck Bei einer geplanten Gebäudehöhe von mehr als 23,0 m kann der Versorgungsdruck mit rinkwasser nicht mehr ausreichend sein. Die Bauten müssen mit grundstücks-eigene

rund der Nutzungshistorie der Planungsflächen können baubedingte Aushubmassen anfallen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht am Standort wieder eingebaut bzw. verwerte erden können und einer fachgerechten Entsorgung / Verwertung zugeführt werden müssen. Ir Folge kann das Entstehen von Investitionsmehraufwendungen für die fachgerechte Entsorgung/ Verwertung von baubedingtem Aushub nicht ausgeschlossen werden.

Amtliche Festpunkte (TP und NivP) m Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche estpunkte (TP und NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Die Festpunkte sind besonders zu schonen. Information über eine Gefährdung sind an das Dezernat 30, Geodätische Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation 🛚

Abstellmöglichkeiten nachzukommen ist.

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde ınd transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern ınd Metallelementen sollten vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außen-reflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien eingesetzt werden. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken (SCHMID et al. 2). PV-Anlagen sollten mit entspiegelten Oberflächen ausgestattet werden (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts). Vorgehängte Materialien aus Textilgewebe, Holz u.a. sind nöglich, wenn damit die Schutzwirkung erreicht wird.

.1 Erhaltung von Gehölzen
lie gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der zum Erhalt festgesetzte ölzbestand sind vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während de ührung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 dur ung eines unverrückbaren Zauns zu schützen. Sind Aufgrabungen im Wurzelbereich v men unvermeidbar, sind diese als Handschachtungen durchzuführen und geeignete aßnahmen (z.B. Wurzelvorhang) zu ergreifen, um Schäden zu vermeiden. Gehölze, dere haltung festgesetzt sind, sind bei Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen, ebenso ist bei

e Bäume sind grundsätzlich so lange wie möglich zu erhalten und erst im Zusammenhang mit den jeweiligen Baumaßnahmen zu fällen. Für alle erforderlichen Baumfällungen ist im Zusammenhang mit einer weiteren Planung ein Antrag auf Befreiung von der Baumschutzsatzung (Baumfällgenehmigung) zu stellen. In diesem sind Ersatzpflanzungen (siehe Einstufung Baumliste) einzuplane ir den Baumfällantrag / die jeweiligen Baumfällanträge ist ein Lageplan zu erstellen, in dem der messene Baumbestand, der Standort, die Art, der Stammumfang sowie der hmesser der geschützten Bäume einzutragen ist. Soweit Wurzel- und Kronenbereiche eschützten Bäumen auf Nachbargrundstücken auf das Baugrundstück hineinragen, ist dies Baumaßnahmen in der Nähe der zu erhaltenden Bäume ist im Zusammenhang mit der anung ein Baumschutzmaßnahmeplan entsprechend der Baumschutzvorschriften DIN 1892 RAS-LP 4 und ZTV Baumpflege vorzulegen.

m Wurzelbereich (Kronentraufe +1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Dazu ist der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäme, während der Baumaßnahme mit einem fest installierten Schutzzaun gegen Beeinträchtigungen zu sichern

Baumpflanzungen sind Hinweise ATV-H 162 und DVGW GW 125 "Baumstandorte und rirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. Diese Hinweise haben auch Gültigkei numpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese sich im Trassenbereich von Abwasserkanälen liegen. Grundsätzlich sind Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten

2. Nistkästen für Mauersegler, Nischen oder Kästen für Fledermäuse n jedem Gebäude sollen zwei Mauerseglerkästen und Kästen für Fledermäuse oder alternative vlistgelegenheiten für gebäudebewohnende Tiere fachgerecht aufgehängt werden. Die Kästen sind in regelmäßigen Abständen im Winterhalbjahr (mindestens alle 5 Jahre) zu

befindet, ist die nächtliche Beleuchtung mit dem unbedingt notwendigen Mindestmaß u 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 sollen nachhaltige Leuchtmittel wie Natrium-Dampflampen oder LED

der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena - Abfallsatzung - erfolgt die ne Abfälle) im Holsystem und mittels Gestellung von 60/120/240 Litern bzw. 1,1 m er notwendige Behältervolumenbedarf für Restmüll (Abfall zur Beseitigung) beträgt je Bewohne Liter und die an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtigen Grundstücke haben mindestens 1 Behältnis mit 60 Litern aufzustellen.

Das Plangebiet liegt teilweise, im südwestlichen Bereich (MI4) im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten Werbeanlagensatzung) vom 24.03.2010 Sicherung der Rettungswege

öhen sind zwingend Aufstellflächen für die Feuerwehr (gemäß der

Da das Baugebiet sich im Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte

tlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) notwendig. Kann dies ⁻eilbereichen (Gassen) flächenmäßig nicht ausreichend hergestellt werden, müssen die zu errichtenden Gebäude einen 2. baulichen Rettungsweg bzw. ein Sicherheitstreppenhaus aufweisen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst zu den Einzelobjekten sind generell ausreichend z

Die durch die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eventuell interbaut mit z.B. unterirdischen Tiefgaragen sind gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken so zu befestigen, dass sie einer Achslast von 10 t und einem samtgewicht von 16 t standhalten. Die DIN EN 1991-2 Eurocode 1, Einwirkungen auf ragwerke, Teil 2: Verkehrslasten auf Brücken, ist zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen des augenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Druckerhöhungsanlagen ausgerüstet werden.

21. Fahrradabstellmöglichkeiten ahrradabstellmöglichkeiten zu rechnen, dem durch nutzungsabhängig ausreichende

Vogelfreundliche Verglasungen

Verfahrensvermerke inleitung des Verfahrens
Aufstellungs- (Einleitungs-) beschluss durch den Stadtrat
Bekanntmachung des Beschlusses mit Amtsblatt Nr. 02/12

gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Amtsblatt Nr. 06/12 ühzeitige Beteilung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB zeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben

Beteiligungsverfahren zum 1. Entwui rung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch sübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 49/13 entliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 06.01.2014 bis 07.02.2014 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben

Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat

Jena, 26. SEP, 2018

5 Beteiligungsverfahren zum 2. Entwurf sübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplaniligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß rneute Beteiligung Betroffener nach § 4a Abs.2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 31.01.20

Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat Jena, 26. SEP 2018

vom 16.02.2012 bis 24.02.2012

vom 29.11.2013

am 14.05.2014

Fachbereich Stadtentwicklung & Stadtplanun

e-mail: info@wick-partner.de

Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs.1 BauGB

Anzeige der Satzung bei der Rechts

sichtsbehörde nicht beanstandet.

er Bebauungsplan ist damit in Kraft getre

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634)

Satzungsplan zum Bebauungsplan

für das Gebiet zwischen dem Löbdergraben im West

und dem Steinweg im Süden (Gemarkung Jena, Flur 7,

B - J 03 Inselplatz

Planzeichnung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB. I S. 3786)

nzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des

ringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vo

Jena, ...... 2.6. S.F.P. 2018.....

Jena, ..........2.6...SEP...2018.....

Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Die angezeigte Satzung wurde mit Schreiben vom .....

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

3 0. MAI 2018

Unterschrift

2 5. JUNI 2018 von der zuständigen Rechtsauf-