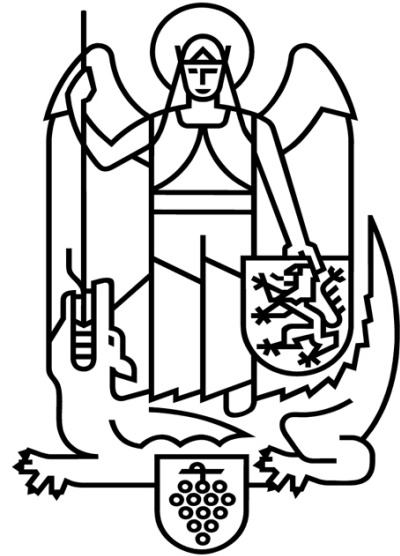


Stadt Jena

**Satzung für den  
Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan

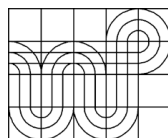
**Nr. B-J 03  
Inselplatz**



Teil B  
Textliche Festsetzungen

für das Gebiet zwischen dem Löbdergraben im Westen, dem Lutherplatz im Norden, der Straße Am Anger im Osten und dem Steinweg im Süden  
(Gemarkung Jena, Flur 7, Flur 6 teilweise)

erarbeitet durch



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0  
info@wick-partner.de

28.02.2018



# Die textlichen Festsetzungen sind nur gültig im Zusammenhang mit der Planzeichnung (Teil A) vom 28.02.2018.

## I. Geltungsbereich

Stadt Jena, Gemarkung Jena,

Flur 6: Flurstück 53/4 teilweise,

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

## II. Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.10.2014 (GVBl. 2014, 49), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 61, 69, 76 geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
5. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), letzte berücksichtigte Änderung: § 26a geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
6. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung – Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 33, 49 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
11. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
12. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276)
13. Baumschutzsatzung der Stadt Jena vom 12.11.1997, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48/97 vom 18.12.1997, S. 402
14. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
15. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

### III. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Sonstige Sondergebiete SO § 11 BauNVO

###### 1.1.1 SO Universität, Lehre, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen

Die Sondergebiete SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4 und SO3 dienen der Unterbringung von universitären Einrichtungen.

###### 1.1.1.1 In den Sondergebieten SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4 und SO3 sind allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Instituts-, Labor-, Werkstatt- und Montagegebäude, Prüf- und Versuchsanlagen, Lehr- und Ausbildungsstätten
- 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 Entwicklung

###### 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 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe als Art der Gewerbebetriebe (unter Ziffer 1.1.1.2) unzulässig.

###### 1.1.1.4 In den Sondergebieten SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4 und SO3 sind Stellplätze und Parkieranlagen ausschließlich in Untergeschossen zulässig. Fahrradabstellplätze bleiben davon unberührt.

##### 1.1.2 SO Parkhaus

###### 1.1.2.1 Das Sondergebiet SOP dient der Unterbringung eines Parkhauses. Zulässig ist eine Parkieranlage als Parkhaus sowie die zur Nutzung und Betrieb des Parkhauses 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.

#### 1.2 Kerngebiete MK § 7 BauNVO

##### 1.2.1 Kerngebiete MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3

Die Kerngebiete MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 dienen vorwiegend der Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie von Handelsbetrieben.

##### 1.2.2 Allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen § 7 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO

###### 1.2.2.1 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

###### 1.2.2.2 In den Gebieten MK3.1.1, MK3.1.2 und MK3.2 (ausgenommen Ostfassade zur Straße Am Anger) sind allgemein zulässig:

- Wohnungen 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 BauNVO)

- 1.2.3.2 In den Gebieten MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2, MK3.3 sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Schank- und Speisewirtschaften (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

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

- 1.2.3.4 Im Gebiet MK3.3 und im MK3.2 an der Ostfassade zur Straße Am Anger ist jegliche Art von Wohnnutzung 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 BauGB) nur in Untergeschossen zulässig

**1.2.4 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**  
§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO

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

- Tankstellen (flüssige und gasförmige Kraftstoffe) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

**1.2.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen § 1 Abs. 5 BauNVO**

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

- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören

**1.3 Mischgebiet MI § 6 BauNVO**

**1.3.1 Mischgebiet MI4**

Das Mischgebiet MI4 dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**1.3.2 Allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen § 6 Abs. 2 BauNVO**

- 1.3.2.1 Im Gebiet MI4 sind allgemein zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - Anlagen für kulturelle Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

**1.3.3 Zulässigkeit einzelner Nutzungen im MI § 6 Abs. 2 BauNVO**  
i.V.m. § 1 Abs. 7, 9 BauNVO, § 12 BauNVO

- 1.3.3.1 Im Gebiet MI4 sind ausschließlich ab dem 1.OG zulässig:
- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

- 1.3.3.2 Im Gebiet MI4 sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.3.3.3 Im Gebiet MI4 sind Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 BauGB) nur in Untergeschossen zulässig.
- 1.3.4 **Unzulässigkeit von allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** § 1 Abs. 5, 6 BauNVO
- 1.3.4.1 Im Gebiet MI4 sind unzulässig:
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
  - Tankstellen (flüssige und gasförmige Kraftstoffe) (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

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

### **2.1 Grundflächenzahl** § 19 BauNVO

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

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO

2.2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im MI4 durch Planeintrag festgesetzt. Sie wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Der Planeintrag +(I) ermöglicht in diesem Bereich ein zusätzliches Geschoss mit Einschränkungen (Staffelgeschoss). Bei dieser Festsetzung ist eine Überschreitung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zulässig, wenn die Gestaltfestsetzungen in Abschnitt IV., Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.1.4 eingehalten werden.

2.2.2 Vom Mindestmaß der Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn Gebäude aufgrund ihrer spezifischen Bautypologie und inneren Organisation dieses Maß nicht erreichen. Die Mindest- Trauf- und Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Trauf- sowie Gebäudehöhe bleiben unberührt.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO

#### 2.3.1 Traufhöhe TH:

Die Mindesttraufhöhe und die maximal zulässige Traufhöhe werden von der unteren Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss (Attika) der Außenwand gemessen.

#### 2.3.2 Gebäudehöhe GH (Oberkante Gebäude):

Als zulässige Gebäudehöhe beim Flachdach gilt der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand (Attika); als maximal zulässige Gebäudehöhe beim Satteldach gilt der First.

2.3.3 Die Gebäudehöhe ist zur unteren Bezugshöhe zu messen. Die untere Bezugshöhe bemisst sich aus dem arithmetischen Mittel der Bestandshöhen an den jeweiligen Eckpunkten der gegliederten Bauobjektfläche im Sondergebiet (SO1.1, SO1.2, SO2.1 usw.) bzw. an den jeweiligen Flurstücks-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 (ausnahmsweise) durch ein Technikgeschoss TGA als Staffelgeschoss überschritten werden. Inclusive Technikgeschoss darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe GH TGA nicht überschritten werden. Das Technikgeschoss TGA ist als Staffelgeschoss nach den Gestaltfestsetzungen in Abschnitt IV - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.1.3 auszuführen.

In den Sondergebieten SO2.1, SO2.3 und SO2.4 entspricht die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Eine Überschreitung, auch mit Technikgeschossen, ist unzulässig.

Im Kerngebiet MK3.2 darf die zulässige Gebäudehöhe GH durch ein Technikgeschoss um maximal 3,0 m überschritten werden (GH (TGA) max. 26,80 m).

2.3.5 Als zulässige und maximale Gebäude gilt:

Gebiet	Vollge- schosse	Mindest- Traufhöhe	Zulässige Gebäudehöhe	Bei Zulässigkeit von Obersten Geschossen / Staffelgeschoss (+I) / Technikgeschoss TGA	
				Traufhöhe	maximale Gebäudehöhe
SO1.1	–	min. 9,50m	max. 18,50m	max. 18,50m (TH TGA)	max. 22,50m (GH TGA)
SO1.2	–	min. 9,50m	max. 21,00m	max. 21,00m (TH TGA)	max. 25,00m (GH TGA)
SO2.1	–	min. 9,50m	max. 25,00m	–	–
SO2.2	–	min. 9,50m	max. 20,50m	max. 20,50m (TH TGA)	max. 24,50m (GH TGA)
SO2.3	–	min. 15,00m	max. 63,00m	–	–
SO2.4	–	min. 9,50m	max. 23,00m	–	–
SO3	–	min. 9,50m	max. 18,50m	max. 18,50m (TH TGA)	max. 22,50m (GH TGA)
SOP	–	min. 9,50m	max. 21,50m	-	-
MK3.1.1	–	min. 9,50m	max. 21,50m	–	–
MK3.1.2	–	min. 9,50m	max. 18,50m	–	–
MK3.2	–	min. 9,50m	max. 19,80m	max. 19,80m (TH) max. 23,80m (TH TGA)	max. 23,80m (GH) max. 26,80m (GH TGA)
MK3.3	–	min. 12,00m	max. 30,00m	–	–
MI4	III – IV+(I)	min. 8,40m	max. 15,00m FD max. 20,50m SD	max. 15,00m bei FD,SD	max. 17,00m FD, max. 20,50m SD

**3 Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO  
Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

**4 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB,  
§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gemäß Plandarstellung festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Die hochbauliche Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch oberirdische bauliche Anlagen ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Terrassen sowie Gartenhäuser bis 15 cbm umbautem Raum zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

**4.1 Baulinien** § 23 Abs. 2 BauNVO

4.1.1 Zur Fassadengliederung kann ausnahmsweise in allen Geschossen und für insgesamt bis zu 20% der Breite dieses Gebäudeabschnitts ein Vor- und Zurücktreten der baulichen Anlage um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Im SOP, SO2.2, SO2.3, SO2.4, SO3, MK3.1.1, MK3.1.2, MK3.2 und MK3.3 ist gegenüber der Verkehrsfläche ‚Am Anger‘ sowie zum ‚Lutherplatz‘ ausschließlich ein Zurücktreten um bis zu 1,0 m zulässig. Baulinien Überschreitungen sind unzulässig.

4.1.2 Bis zur Höhe des 1. Obergeschosses ist ein Unterschreiten der Baulinie zulässig.

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 und 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

Ausnahmsweise kann in den Sondergebietsflächen SO1.1, SO1.2, SO2.1, SO2.2, SO2.3, SO2.4, SO3 und SOP die Baugrenze zu den Plangassen B, C und E um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die direkt gegenüberliegende Baugrenze mindestens um das gleiche Maß unterschritten wird, so dass die jeweils angrenzende Verkehrsfläche weiterhin eine Breite von min. 8,0 m bei Plangasse B und C, sowie min. 6,0 m bei Plangasse E besitzt. Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze in SO2.1 zum Inselplatz ist unzulässig.

## **5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 BauGB, § 12 BauNVO**

### **5.1 Stellplätze**

sind in Tiefgaragen unterzubringen, oberirdische Stellplätze sind sowohl auf überbaubaren als auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Ausweisung von oberirdischen Behindertparkplätzen bleibt davon unberührt und ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese nur funktional-erschwert in Untergeschossen untergebracht werden können. Fahrradabstellplätze bleiben davon unberührt.

### **5.2 In SOP**

sind oberirdische Stellplätze nur in einem Parkhaus zulässig.  
Ziff. 10 ist zu beachten.

### **5.3 Tiefgaragen**

sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen/ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Flächen lediglich unterbaut werden, sind auch außerhalb der Baugrenzen und unterhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) zulässig.

### **5.4 Ein- und Ausfahrten**

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

Im MK3.2 ist von der Straße ‚Am Anger‘ nur eine Tiefgaragen-Einfahrt zulässig.

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

## **6 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Gemäß Planeintrag werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Zu den angrenzenden Erschließungsflächen werden gemäß Planeintrag Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Führung von Versorgungsleitungen zulässig.

Damit ist innerhalb dieser Flächen mit Leitungstrassen zu rechnen; bestehende und geplante Leitungstrassen sind zu berücksichtigen.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen mit Berücksichtigung der Festsetzung unter Ziff. 11.

## **8 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen aus Gründen der Luftreinhaltung in neu zu errichtenden Feuerungsanlagen und bei wesentlicher Änderung solcher Anlagen keine festen Brennstoffe gemäß §3 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 der 1. BImSchV verwendet werden.

## **9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

### **9.1 Lärmpegelbereiche**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden entlang der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ auszubilden. Maßgeblich ist die Gutachterliche Stellungnahme Nr. P1067/17 vom 09.02.2018 sowie die Ergänzung zur Gutachterlichen Stellungnahme Nr. P1067/17 vom 23.02.2018 der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist in Abhängigkeit von der Raumart im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 <sup>a)</sup>

<sup>a)</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume <sup>\*</sup>), die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Sind Schlaf- oder Kinderzimmer einem höheren 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.

**9.2** Räume von im Nachtzeitraum genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) sind im Bereich der Straßen Am Anger und Steinweg auf den diesen Straßen abgewandten Gebäudeseiten (Rückseiten) der geplanten Gebäude anzuordnen.

**9.3 Ausnahmen**

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im nachgeordneten Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen oder anderen Geschossen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Verbindlich sind die Berechnungsergebnisse für die einzelnen Immissionsorte in der Gutachterliche Stellungnahme Nr. P1067/17 vom 09.02.2018 sowie der Ergänzung zur Gutachterlichen Stellungnahme Nr. P1067/17 vom 23.02.2018 der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH.

**10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

**10.1 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich in Tiefgaragen bzw. einem Parkhaus unterzubringen. Das Parkhaus ist baulich geschlossen herzustellen. Technisch erforderliche Lüftungsöffnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine Lärmbeeinträchtigungen/ Störwirkungen auf schutzbedürftige Räume auftreten.

**10.2 Ein- und Ausfahrt Parkhaus im SOP, Tiefgaragen-Einfahrt im MK3.2**

Im SOP sowie MK3.2 muss bei der baulichen Realisierung der zulässigen Ein- und Ausfahrten des Parkhauses (SOP) bzw. der zulässigen Einfahrt Tiefgarage (MK3.2) ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Mitte Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und der Mitte Ein- und Ausfahrt des Parkhauses bzw. der Mitte der Einfahrt der Tiefgarage eingehalten werden.



**11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB**

**11.1 Pflanzbindungen**

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Jena zu erhalten zu pflegen und bei Abgang oder Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen. Bei Nach-Pflanzung von schmalkronigen Bäumen im Bereich des Steinweg, kann bei Abgang der Bestandsbäume die Anzahl neu pflanzbarer Bäume entsprechend erhöht werden.

**11.2 Einzelpflanzgebote im öffentlichen Raum**

Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Fall des Abgangs sind sie zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung abweichen.

Von Baumstandorten ist gegenüber Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend Raum einzuräumen oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind vor Überfahrungen entsprechend zu schützen.

Bei den zu pflanzenden Bäumen sind stadtklimafeste Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 STU (4 x v, mDb) zu pflanzen.

Die festgesetzten Bäume entlang des Löbdergrabens sind in der Baumart der dortigen Bestandsbäume (ginkgo biloba) auszuführen. Ausnahmen auf Grund spezieller Anforderungen und aktueller Entwicklungen sind möglich.

Die Pflanzungen der Bäume hat in Abstimmung mit der Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Erschließungsplanung zu erfolgen. Bestandsleitungen sind entsprechend zu beachten.

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

**12.1 Gehrecht Gr**

Die mit einem Gehrecht Gr gekennzeichneten Flächen sind für die öffentliche Fußgängernutzung zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Flächen sind niveaugleich an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzubinden.

**12.2 Fahrrecht Fr**

Die mit einem Fahrrecht Fr gekennzeichneten Flächen sind zur Überfahrt zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Flächen sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzubinden.

**13 Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB**

**13.1 Abwasserleitungen**

– siehe Planeintrag

**13.2 Fernwärmeleitung**

– siehe Planeintrag

**13.3 Altlastenverdachtsflächen**

Im Thüringer Altlastenverdachtsflächenkataster ist für das Entwicklungsgebiet „Inselplatz“ folgende Verdachtsfläche vermerkt:

THALIS-Nr.	Bezeichnung / Beschreibung der ALVF	Grundstück Jena / Flur 7 / Nr.
01631	Verfüllte Mühlache; verfüllter Mühlgraben	u.a. 124/9 (Eigentum Stadt Jena)

ALVF = Altlastenverdachtsfläche

Nach derzeitigem Kenntnisstand zur Altlastensituation können keine Planungskonflikte zwischen Nutzungszielen des Bebauungsplanes und der Altlastensituation abgeleitet werden.

Es liegt das Gutachten "Orientierende Altlastenuntersuchung der Altlastenverdachtsflächen 'ehemalige Tankstelle' (THALIS-Nr. 01452) und 'ehemalige Mühlache' (THALIS-Nr. 01631) in Jena" des Ingenieurbüros Rubel & Partner vom 26.11.2013 beim Fachdienst Umweltschutz vor.

Die ALVF "ehemalige Mühlache" (THALIS-Nr. 01631) weist große Inhomogenitäten des Auffüllungsmaterials auf. Somit kann das Vorliegen von zumindest abfallrechtlich relevanten Schadstoffbelastungen in den nicht untersuchten Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Werden bei Baumaßnahmen Schadstoffkontaminationen wahrgenommen, ist das Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 400 Umweltüberwachung, Weimarplatz 4, 99423 Weimar, zu informieren.

Im Zuge der Bauplanung wird die abfallrechtliche Deklaration der Aushubmassen empfohlen.

## IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO)

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

#### 1.1 Dachgestaltung, Dachformen und Dachmaterialien

Es sind folgende Dachneigungen festgesetzt:

FD 0° - 7°

SD 18° - 45°, ausnahmsweise bis 60°

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

Im MI sind neben Flachdächern auch Satteldächer zulässig. Dabei sind als Dachfarben nur Rot, Rotbraun, Grau oder Anthrazit zulässig.

##### 1.1.2 Flachdächer sind vollständig zu begrünen.

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

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombi-Systeme einzusetzen.

##### 1.1.3 Technikgeschosse im SO1.1, SO1.2, SO2.2 und SO3

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 mindestens 2,50 m zurück zusetzen. Die jeweils einzurückende Gebäudeseite ist in der Plandarstellung entsprechend mit einem Pfeil gekennzeichnet.

##### 1.1.4 Staffelgeschosse/ Oberste Geschosse im MI4 und MK3.2

Das oberste Geschoss im MK3.2 sowie das zulässige Staffelgeschoss im MI4 (zusätzlich durch **+(I)** gekennzeichnet) ist mit allen Gebäudeseiten, die an Verkehrsflächen anschließen bzw. diesen zugewandt sind, gegenüber dem darunter liegenden Geschoss, um mind. 2,5 m zurück zusetzen (siehe Schemaschnitt). Es gilt die maximal zulässige Gebäudehöhe GH im MK3.2 bzw. **+(I)** im MI4. Die jeweils einzurückende Gebäudeseite ist in der Plandarstellung entsprechend mit einem Pfeil gekennzeichnet.

#### 1.2 Fassadengestaltung

##### Fassaden allgemein

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Solarenergienutzung dienen und vollständig in die tektonisch wirksamen Fassadenelemente integriert sind.

Hinweis Ziff. 22. Vogelfreundliche Verglasungen ist zu beachten.

##### Fassadenbegrünung

Ein Drittel der von Verkehrsflächen abgewandten, geschlossenen Fassadenflächen ist mit Fassadenpflanzen zu begrünen. Technisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

#### 1.3 Dachaufbauten, Technische Anlagen

##### 1.3.1 Dachaufbauten sind unzulässig. Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Lüftungsanlagen) sind innerhalb des Gebäudes inklusive Technikgeschoss unterzubringen.

##### 1.3.2 Technische Einrichtungen wie z.B. Antennen, Satellitenantennen, Be- und Entlüftungsrohre, 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. Einer Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe GH TGA sowie GH SOP nach Abschnitt III, Ziff. 2.3.5 mit diesen Anlagen kann zugestimmt werden.

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

1.3.4 Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Flachdächern als aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe (inkl. Aufständering) von 1,5 m zulässig. Sie müssen min. 2,50 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden. Auf Satteldächern sind Anlagen zur Solarenergienutzung neigungsgleich zur Dachfläche, flach aufliegend, zulässig.

#### 1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.

Hervor- oder zurücktretende tektonisch wirksame Fassadenteile wie Gesimse, Pfeiler, Gewände, Erker und Tore dürfen von Werbeanlagen nicht überschritten, maßgeblich verdeckt oder anderweitig in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Im Bereich ihres Geltungsbereichs gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Jena.

#### 1.5 Bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter aller Art sind in die Gebäude zu integrieren. Davon ausgenommen sind Flächen für die Entsorgung von Altglas.

#### 1.6 Versorgungsflächen, -anlagen

Notwendige Trafostationen sind innerhalb von Gebäuden im UG unterzubringen, sie sind ausnahmsweise auch im EG zulässig. Die Räume müssen von außen auf kurzem Weg und jederzeit zugänglich sein.

### 2. Abstandsflächen, Abstände (§ 83 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO)

§ 6 Abs. 5 ThürBO findet für Außenwände entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer 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.

## Hinweise

### 1. Baugrund und Grundwasser

#### Baugrund

Es wird empfohlen für jedes einzelne Bauwerk ein qualifiziertes Baugrund- und Gründungsgutachten zu erstellen.

Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sollten die Baugrunduntersuchungen zusätzlich durch altlastenspezifische Untersuchungen ergänzt werden, um mögliche Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen erfassen sowie notwendige Sanierungen bzw. Entsorgungswege für belasteten Erdaushub vorab aufzeigen zu können.

Im Rahmen der Untersuchungen muss der Baugrund durch geeignete Aufschlüsse in Form von Kernbohrungen sowie ergänzenden Schweren Rammsondierungen bzw. Drucksondierungen bis in ausreichende Tiefen erkundet werden.

Dabei müssen mögliche Lasteinflussbereiche von Fundamentierungen (bei höheren Lasten auch von Tiefgründungen im Mittleren Buntsandstein) abgedeckt werden.

Das Baugrund- und Gründungsgutachten sollte neben einer umfassenden Beschreibung der auftretenden Baugrundsituation (Schichtenaufbau, hydrogeologische Verhältnisse) anhand vorhandener Planunterlagen und Statiken zu den Bauwerken (Baupläne, Lastenpläne) auch konkrete Angaben zu erdstatischen Kennwerten, zu auftretenden Boden- und Felsklassen nach DIN 18300, zu möglichen Gründungsvarianten und aufnehmbaren Sohlspannungen bzw. Bettungsmoduli, zur Gestaltung und Sicherung von Baugruben gemäß DIN 4124, zur Sicherung der Bauwerke vor Durchfeuchtung in Anlehnung an DIN 4095 und DIN 18195 (bei Ausführung von Untergeschossen wasserdichte Bauweise erforderlich) sowie zur Wiederverwendbarkeit bzw. Entsorgung von Aushubmaterial beinhalten.

Im Zuge der Erstellung eines Baugrundgutachtens sollten zusätzlich Grundwasserproben nach DIN 4030 hinsichtlich ihrer Betonaggressivität untersucht werden, um das Auftreten sulfathaltiger Wässer auszuschließen.

Weiterhin wird die Durchführung einer Beweissicherung an umliegenden Bauwerken im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.

Folgendes Gutachten liegt vor:

- „Baugrundgutachten mit Deklarationsuntersuchung Jena/ Inselplatz“ vom 25.02.2010, Baugrunduntersuchung Naumburg UG

#### Grundwasser

Unterirdische Bauwerke mit Gründungshöhen < 141,5 mNHN binden in das Grundwasser ein. Sie sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig. Für Bauwerke mit Einbindung in das Grundwasser sind je nach Einbindungstiefe in den hydraulisch wirksamen Baugrund (< 141,5 mNHN) technische Maßnahmen zum Ausgleich des anstromigen Grundwasseraufstaus und der abstromigen Grundwasserabsenkung erforderlich. Mit dem Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung ist der gutachterliche Nachweis der geplanten bautechnische und hydraulische Maßnahmen sowie deren Funktionsfähigkeit der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Folgendes Gutachten liegt vor:

- „Hydrogeologisches Gutachten, Inselplatz Jena“, vom 10.03.2011, JenaGeos GmbH

#### Erdaufschlüsse

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

## **2. Fernwärmeversorgung**

Im Geltungsbereich besteht Anschlusszwang an die 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 (GVBl. 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 Umsetzung/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, oberirdische Leitungen 3 m.
- Für den Ein- und Austritt (Mauerdurchführungen) in Sammelkanälen sind Detailabstimmungen notwendig.
- Im Bereich unserer Anlagen sind geeignete Sicherungsmaßnahmen notwendig, die mit uns abgesprochen werden müssen.

## **3. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch und dergestalt zu verlegen, dass geplante bzw. bestehende Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert. Sollte der Mindestabstand aus technischen Gründen nicht realisierbar sein, sind Baumschutzmaßnahmen zu treffen und die Leitungstrassen vor Durchwurzelung zu schützen.

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, dass diese dauerhaft außerhalb des Wurzelbereiches liegen.

Aufgrund des altersbedingten Zustandes des Hauptabwassersammlers Ei DN 1000/1500 im Löbdergraben ist im Zuge der Baumaßnahmen die Standfestigkeit und Standsicherheit zu gewährleisten. Zur Sicherung des Hauptsammlers sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei Kreuzungen und Näherungen zu Kabelanlagen sind die Bestimmungen der DIN VDE 0276 und die VDEW Empfehlung der Landesgruppe Thüringen für Schutzbreiten als Mindestvorschrift zu beachten.

#### **4. Sanierungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt", Teilgebiet "Steinweg/ Inselplatz" (Beschluss v. 12.06.91/ Veröffentlichung 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).

Das Planungsgebiet liegt zudem innerhalb des Fördergebietes "Stadtumbau Ost – Abrundungsgebiet Innenstadt" (Beschluss v. 20.02.2002).

Das besondere Städtebaurecht ist zu beachten.

#### **5. Allgemeiner Schallschutz**

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zu den Lärmemissionsquellen sowie der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

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

Zur Sicherung der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Schallschutznachweis zu führen.

Grundlage hierfür kann die „Gutachterliche Stellungnahme- Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr“ des Ingenieurbüros ita Ingenieurgesellschaft 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.

#### **6. Schallschutz bei Ein- und Ausfahrten**

Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben des Parkhauses im SOP mit ca. 500 Stellplätzen sowie zur Tiefgaragen-Einfahrt im MK3.2 mit ca. 230 Stellplätzen vor. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung eines ausreichenden Schutzes vor Geräuscheinwirkungen fanden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Schädliche Umwelteinwirkungen infolge der Nutzung der Ein- und Ausfahrten sind nicht zu erwarten. (Siehe: Gutachterliche Stellungnahme: Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen einer Tiefgaragenzufahrt und einer Parkhaus-Ein- und –Ausfahrt vom Ingenieurbüro ita, Weimar, Stand: 27. Juli 2017)

#### **Herstellung von Tiefgaragen**

Aus dem Parkierungsverkehr der Tiefgaragen können je nach geplanter Größe der Anlagen Lärmkonflikte entstehen, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu untersuchen sind. Die Planung der Anlagen der Tiefgaragen muss so erfolgen, dass nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Bei der Umsetzung der baulichen Anlagen ist daher zu beachten, dass die Ausführung entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik schallgedämmt erfolgt, so zum Beispiel bei Tiefgaragenrolltoren und Regenrinnen. Es wird ebenfalls auf die Bayerische Parkplatzstudie verwiesen

#### **7. Denkmalschutz**

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Uni-Hauptgebäude als Kulturdenkmal. Für die Bebauung an der Nordwestecke des Inselplatzes besteht somit Lagebezug zu diesem Kulturdenkmal. Kulturdenkmale dürfen gemäß § 13 Abs. 2 ThürDSchG weder in ihrer Substanz noch durch Vorhaben in ihrer Umgebung in ihrem Erscheinungsbild und ihrer räumlichen Wirkung innerhalb des Stadtbildes beeinträchtigt werden. Die Bebauung hat diesen Umgebungsschutz zu beachten.

#### **8. Archäologische Funde**

Wie die vorbereitenden archäologischen Untersuchungen belegen, ist im Geltungsbereich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher wurde in Auswertung aller zugrunde liegenden historischen Daten in Abstimmung mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie die archäologisch relevante Kernfläche im Bereich nördlich des ehemaligen Kaufhauses sowie eine ergänzende Fläche an der SO-Ecke des ehemaligen Kaufhausstandorts mit Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt (s. nachrichtliche Übernahme).

Des Weiteren wird das nördlich des Steinweges nahe der Camsdorfer Brücke gelegene Areal als archäologisch relevante Fläche mit Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt (s. nachrichtliche Übernahme in der Begründung). Im Zuge von Leitungsverlegungen traten im Jahre 2008 in den straßenseitigen Arealen Baubefunde einer historischen Randbebauung zutage. Ein damaliges Baugrundgutachten weist darüber hinaus im hofseitigen Areal anthropogene Auffüllungen (Kulturschichten) über dem anstehenden Boden nach, die archäologisch relevantes Material (Keramikscherben) enthielten.

Bei Eingriffen in den untertägigen Bauraum der genannten Flächen muss mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie archäologischen Befunden (Erdverfärbungen, Steinsetzungen etc.) gerechnet werden.

Im Falle von Bodeneingriffen wird deshalb auf die Belange der Archäologie verwiesen. Für die genannten Bereiche gelten die Festsetzungen des Thüringischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich erlaubnispflichtiger Maßnahmen bei Eingriffen in Kulturdenkmale (ThürDSchG § 13, 3).

Zufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerzüge aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind unverzüglich dem Denkmalamt der Stadt Jena oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 16 ThürDSchG).

### **9. Fundmunition**

Das Gebiet ist als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Vor Baubeginn ist zu veranlassen, dass das jeweilige Baugrundstück auf Munition abgesucht wird.

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

### **10. Umgang mit Bestandsgehölzen**

Es ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena – Baumschutzsatzung (BaumSchS) vom 12.11.1997 zu beachten.

#### 10.1 Erhaltung von Gehölzen

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand sind vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 durch die Errichtung eines unverrückbaren Zauns zu schützen. Sind Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen unvermeidbar, sind diese als Handschachtungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelvorhang) zu ergreifen, um Schäden zu vermeiden. Gehölze, deren Erhaltung festgesetzt sind, sind bei Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen, ebenso ist bei Beschädigungen entsprechender Ersatz zu leisten.

#### 10.2 Erforderliche Baumfällungen

Die 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 Fall sind Ersatzpflanzungen (siehe Einstufung Baumliste) einzuplanen.

Für den Baumfällantrag/ die jeweiligen Baumfällanträge ist ein Lageplan zu erstellen, in dem der eingemessene Baumbestand, der Standort, die Art, der Stammumfang sowie der Kronendurchmesser der geschützten Bäume einzutragen ist. Soweit Wurzel- und Kronenbereiche von geschützten Bäumen auf Nachbargrundstücken auf das Baugrundstück hineinragen, ist dies ebenfalls darzustellen.

Bai Baumaßnahmen in der Nähe der zu erhaltenden Bäume ist im Zusammenhang mit der Planung ein Baumschutzmaßnahmeplan entsprechend der Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baumpflege vorzulegen.

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

### **11. Baumpflanzungen**

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

**12. Nistkästen für Mauersegler, Nischen oder Kästen für Fledermäuse**

An jedem Gebäude sollen zwei Mauerseglerkästen und Kästen für Fledermäuse oder alternative Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Tiere fachgerecht aufgehängt werden.

Die Kästen sind in regelmäßigen Abständen im Winterhalbjahr (mindestens alle 5 Jahre) zu reinigen.

**13. Beleuchtung**

Da das Baugebiet sich im Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte befindet, ist die nächtliche Beleuchtung mit dem unbedingt notwendigen Mindestmaß zu 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-Dampf lampen oder LED eingesetzt werden.

**14. Abfallentsorgung**

Gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena - Abfallsatzung - erfolgt die Entsorgung von Hausmüll und von Abfällen zur Verwertung (Kunststoffe/ Verbunde, Papier und biogene Abfälle) im Holsystem und mittels Gestellung von 60/120/240 Litern bzw. 1,1 m<sup>3</sup> Abfallbehälter.

Der notwendige Behältervolumenbedarf für Restmüll (Abfall zur Beseitigung) beträgt je Bewohner 15 Liter und die an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtigen Grundstücke haben mindestens 1 Behälter mit 60 Litern aufzustellen.

**15. Werbeanlagensatzung**

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.

**16. Sicherung der Rettungswege**

Auf Grund der Gebäudehöhen sind zwingend Aufstellflächen für die Feuerwehr (gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) notwendig. Kann dies in Teilbereichen (Gassen) flächenmäßig nicht ausreichend hergestellt werden, müssen die zu errichtenden Gebäude einen 2. baulichen Rettungsweg bzw. ein Sicherheitstreppe nhaus aufweisen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst zu den Einzelobjekten sind generell ausreichend zu gewährleisten.

Die durch die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eventuell unterbaut 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 Gesamtgewicht von 16 t standhalten. Die DIN EN 1991-2 Eurocode 1, Einwirkungen auf Tragwerke, Teil 2: Verkehrslasten auf Brücken, ist zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**17. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung muss nach DVGW Arbeitsblatt mindestens mit 96 m<sup>3</sup>/h Kapazität ausreichend zur Verfügung stehen.

**18. Versorgungsdruck**

Bei einer geplanten Gebäudehöhe von mehr als 23,0 m kann der Versorgungsdruck mit Trinkwasser nicht mehr ausreichend sein. Die Bauten müssen mit grundstücks-eigenen Druckerhöhungsanlagen ausgerüstet werden.

**19. Bodenschutz/Altlasten**

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



**20. Amtliche Festpunkte (TP und NivP)**

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (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 zu richten.

**21. Fahrradabstellmöglichkeiten**

Mit der zu erwartenden Bebauung durch die Universität ist mit einem erhöhten Bedarf an Fahrradabstellmöglichkeiten zu rechnen, dem durch nutzungsabhängig ausreichende Abstellmöglichkeiten nachzukommen ist.

**22. Vogelfreundliche Verglasungen**

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sollten vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad 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. 2012). PV-Anlagen sollten mit entspiegelten Oberflächen ausgestattet werden (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts). Vorgehängte Materialien aus Textilgewebe, Holz u.ä. sind möglich, wenn damit die Schutzwirkung erreicht wird.