

Stadt Jena

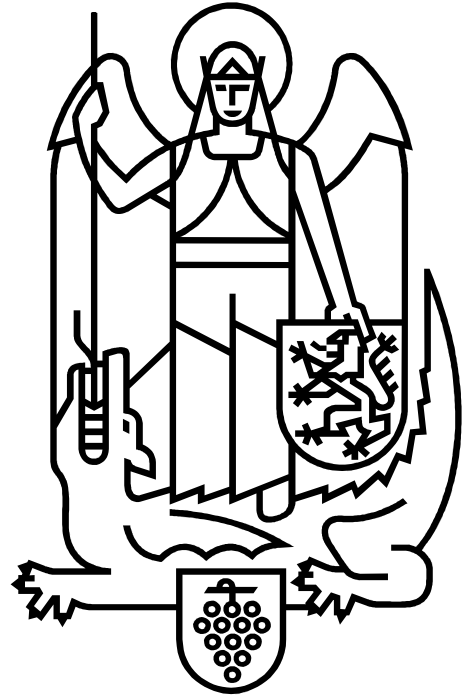
Bebauungsplan

Nr. B-Kn 01.2

An Kochs Graben und hinter dem Spiel- berg

Entwurf

Textliche Festsetzungen



für das Gebiet Gemarkung Kunitz, Flur 5

Planung Stadtverwaltung Jena
Fachdienst 2.1 - Stadtplanung
Am Anger 26
07743 Jena
Tel.: 0361-49 5233
Fax: 0361-49 5205

Grünordnung GUT Gesellschaft für Umwelttechnik
und Unternehmensberatung GmbH
Büro Jena

Jena, den 29.06.2007

Die Textlichen Festsetzungen vom 29.06.2007 besitzen Gültigkeit nur im Zusammenhang mit der Planzeichnung vom 02.04.1996, dem Deckblatt zur Planzeichnung vom 29.06.2007 sowie dem Grünordnungsplan vom 02.04.1996.

I. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 446)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)

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

II Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Arten der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 12 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet gilt: allgemeines Wohngebiet – WA. Damit sind nach § 4(2) BauNVO regelzulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Entsprechend § 4(3) BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12(2) BauNVO nur im Rahmen des durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend § 17 (1) BauNVO gilt für das gesamte Gebiet eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO mit Garage und Nebenanlage ist ausgeschlossen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,0 festgesetzt.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, wobei das Kellergeschoss in der Regel ein anrechenbares Vollgeschoss (Hanggeschoss) sein soll.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Seitliche Grenzabstände sind zwingend einzuhalten.

Die Regeltiefe der Baufelder beträgt 13m. Abweichungen sind im Plan dargestellt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig. Es gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straße „Unter dem Heuhm“ übernimmt Haupterschließungsfunktion für das Gebiet. Sie ist im Trennsystem auszubauen (Fußwegbreite 1,5 m; Fahrbahnbreite 5,5 m), die übrigen Straßen sind nach dem Mischprinzip auszubauen.

Die Fußwege 10 und 12 sowie die Verbindung zwischen der Straße „Hinter dem Spielberge“ und „Am Spielberg“ sind als versiegelte Fußwege auszubilden, die übrigen Fußwege werden (bis auf die Zufahrt an den Flurstücken 1421 und 1426) als unversiegelte Gehwege hergestellt. Näheres regelt die Ausführungsplanung.

5. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf den Grünflächen an der Straße von Laasan (Flurstücke 1401 - siehe Planzeichnung) ist im Bereich der alten Waage ein Glas-Containerstellplatz einzuordnen und dauerhaft zu erhalten.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der Straße von Laasan sowie am Wiesenbach (Flurstücke 1401, 1492, 1495, 1496) und an der fußläufigen Verlängerung der Straße „Hinter dem Spielberg“ (Fußweg 20) sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die im Grünordnungsplan dargestellten Flächen des 2. Geltungsbereiches sind ebenfalls als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Alle übrigen Grünflächen im Gebiet befinden sich im Privatbesitz.

7. Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Als Fließgewässer sind in der Planzeichnung der „Laasaner Bach“, der „Wiesenbach“ sowie Quelle und Teich am „Wiesenbach“ ausgewiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 2 BnatSchG)

Je angefangenen 350 qm Wohnbauland ist ein Hausbaum entsprechend Pflanzliste (Grünordnungsplan) zu pflanzen. Auch die auf Privatgrund ausgewiesenen Bestandsbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

An verschiedenen Stellen im Straßenraum sind mittelkronige Bäume zu pflanzen und öffentlich zu unterhalten. Auch auf den öffentlichen Grünflächen sind Baumstandorte vorgesehen. Bei den im B-Plan ausgewiesenen Standorten handelt es sich um Prinzipstandorte. Bindend sind die Festsetzungen im GOP.

Die in Punkt 7. genannten Gewässer sind zu erhalten bzw. zu renaturieren und dauerhaft zu pflegen (siehe GOP). Im Bereich der Quelle am Wiesenbach soll das anfallende Wasser neu gefasst werden. Die alte Fassung (soweit noch erhalten) wird entfernt. Es erfolgt keine Befestigung des Uferbereiches des Teiches, die Wasserfläche wird in westlicher Richtung erweitert. Weiteres regelt der GOP.

Für den Nachweis der notwendigen Ausgleichsfläche wird im GOP ein zweiter Geltungsbereich ausgewiesen. Die auf den öffentlichen Grünflächen (vergl. Pkt. 6) umzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen sind im GOP geregelt.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für die Herstellung des Straßenkörpers sind Böschungen erforderlich. Diese liegen z. T. auf den privaten Grundstücken. Sie sind im Planteil dargestellt und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden sowie von jeglicher Bebauung freizuhalten.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 126 Abs. 1 BauGB und § 83 ThürBO)

10. Duldungspflichten

Entsprechend § 126 (1) BauGB ist auf einen 0,5 m breiten Streifen entlang der Straßenverkehrsflächen das Aufstellen von Verkehrsschildern, Straßenbeleuchtungsmasten u. a. durch den Eigentümer des betreffenden Grundstückes zu dulden. Einfriedungen sind in diesem Bereich mindestens 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze öffentliches Straßengrundstück) anzuordnen.

11. Stellplätze

Es sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (freier Stellplatz, Garage, Carport auf dem Grundstück) nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen genügt der Nachweis eines Stellplatzes/WE.

Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (mit Ausnahme der seitlichen Abstandsflächen) dürfen nur mit Rasengitter-, Rasenkammer- oder Rasenpflastersteinen bzw. auf gleichwertige Art befestigt werden (vergl. GOP).

Gedeckte Stellplätze (Carports) sind rankartig einzugrünen.

12. Dächer

Als Dachform ist im Gebiet das Satteldach vorgesehen. Die zulässige Dachneigung ist mit 35 - 38 Grad festgesetzt. Geringe Abweichungen (bis 5°) sind zulässig.

Die Firstrichtung verläuft in der Regel parallel zur Straßenführung (vergl. Planzeichnung). An den Eckgrundstücken sind beide Firstrichtungen zulässig. Dächer von Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

Als Dacheindeckung sind Tondachziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Zulässig sind außerdem die Farben Anthrazit und Schwarz. Material und Farbe der Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich auszuführen.

Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite je Dachseite max. 1/3 der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes einnehmen. Ihr Abstand zum Ortgang (Giebel) muß mind. 2,0 m und zur Traufe mind. 1 m betragen.

13. Fassaden

Als Material für die Außenwände sind Putz, Klinker oder Holz zulässig. Holz darf allerdings maximal 20% der Fassadenfläche einnehmen.

Fassaden von Hausgruppen oder Doppelhäuser sind in einheitlichen Material zu gestalten sowie in Form und Farbe aufeinander abzustimmen.

Garagen und Anbauten, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind in Material, Farbe und verwendeten Formen mit der Fassade des zugehörigen Hauptgebäudes abzustimmen bzw. daran anzupassen.

14. Vorgärten / Einfriedungen

Vorflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und so zu unterhalten (siehe GOP).

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen die Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,2 m eingefriedet werden (Zaun oder Hecke).

Im Bereich der Haupterschließungsstraße „Unter dem Heuhm“ sind Einfriedungen zwingend im Abstand von mindestens 0,5 m hinter dem Straßengrundstück zu errichten.

15. Hinweise zum Baugrund

Für Leitungen, in denen Flüssigkeiten transportiert werden, sind in gefährdeten Bereichen (Gipslinsen) Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen, die ein Austreten der Medien in den Untergrund verhindern.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur nach vorheriger Baugrunduntersuchung zulässig. Anfallendes Regenwasser ist, außer im Einzugsbereich der Fließgewässer, auf den Grundstücken zu sammeln und/oder schadlos abzuleiten.

IV Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. Betroffene Grundstücke

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Lageplan) des Bebauungsplanes vom 02.04.1996. Er erstreckt sich im einzelnen auf folgende Flurstücke der Stadt Jena, Gemarkung Kunitz, Flur 5:

Erster Geltungsbereich:

1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406/1, 1406/2, 1406/3, 1406/4, 1406/5, 1407/1, 1407/3, 1407/4, 1507/5, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423/1, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430/1, 1430/2, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438/1, 1438/2, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483/1, 1483/2, 1484/1, 1484/2, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493/1, 1493/2, 1493/3, 1494, 1495, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1517/1, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523/2, 1523/3, 1524/1, 1525/1.

Zweiter Geltungsbereich:

549, 550*, 551*, 552, 553*, 554*, 555, 556, 558*, 573/2*

*Grundstücke sind nur teilweise enthalten