Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet: Hochschulgebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Dachgestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO / § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

Gebietskategorie	SO	KITA	WA 1	WA 2	WR 1	WR 2	WR 3	WR 4	WR 5	WR 6	WR 7	WR 8	WR 9
GRZ	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4
GFZ	0,6	0,6	0,8	1,2	0,8	1,2	1,2	1,2	0,8	1,2	0,8	0,8	0,8
Vollgeschosszahl	III	III	II-III	II-IV	II-III	II-IV	II-IV	II-III	II-III	II-III	II-III	II-III	II-III
Gesamthöhe			GH10,0	GH 6,5	GH12,0	GH 6,5	GH14,0	GH 9,5	GH 6,5	GH12,0	GH 4,0	GH14,0	GH12,0
Bauweise	o	o	a1	a1	a1	a1	o	o	a2	a2	a2	o	o
max. Baukörperlänge			30 m	30 m	25 m	25 m	25 m	25 m	25 m	25 m	25 m	25 m	25 m
max. Anzahl Wohnungen			3	3	3	3	8	8	3	3	3	3	8
Dachformen	SD,WD	FD,SD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD
Dachneigung	< 15° bzw. 35-50°	< 15°	< 10°	< 10°	< 10°	< 10°	< 10°	< 10°	< 10°	< 10°	< 10°	< 10°	< 10°

	GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
	GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B.	II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B.	(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B.	GH 6,5	Gesamthöhe in m über OK der dem Baufeld am nächsten gelegenen Erschließungsstraße als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
	o	offene Bauweise mit verkürzter zulässiger Baukörperlänge (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
	a1	abweichende Bauweise 1: seitliche Anbaumöglichkeit gemäß Textfestsetzungen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	a2	abweichende Bauweise 2 (abwechselnde Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden): seitliche Anbauverpflichtung gemäß Textfestsetzungen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	⬚	überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3. Gemeinbedarfsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

KITA	Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟨	Straßenverkehrsfläche
🟩	Verkehrsgrün
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
🟧	Gehweg / Fuß- und Radweg
🚶	Fußweg
P	Parkplatz
—	Straßenbegrenzungslinie

5. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

☐	Versorgungsfläche
◐	Zweckbindung: Versorgung mit Elektroenergie
○	Zweckbindung: unterirdische Rückhaltung des Niederschlagswassers

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünfläche
🟩	private Grünfläche

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

	Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
	Umgrenzung Schutzabstand zum Wald
✿	anzupflanzender Laubbaum
✿	zu erhaltender Baum
	anzupflanzende Sträucher bzw. Hecken

8. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

	Umgrenzung der Fläche mit zeitlicher Beschränkung

9. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

	Umgrenzung der Fläche, in der Gebäude nur nach zusätzlichen geologischen Untersuchungen auf Klüfte im Untergrund sowie mit besonderen Vorkehrungen zur Hangsicherung errichtet werden dürfen

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO)

Zulässige Dachformen / Dachneigung

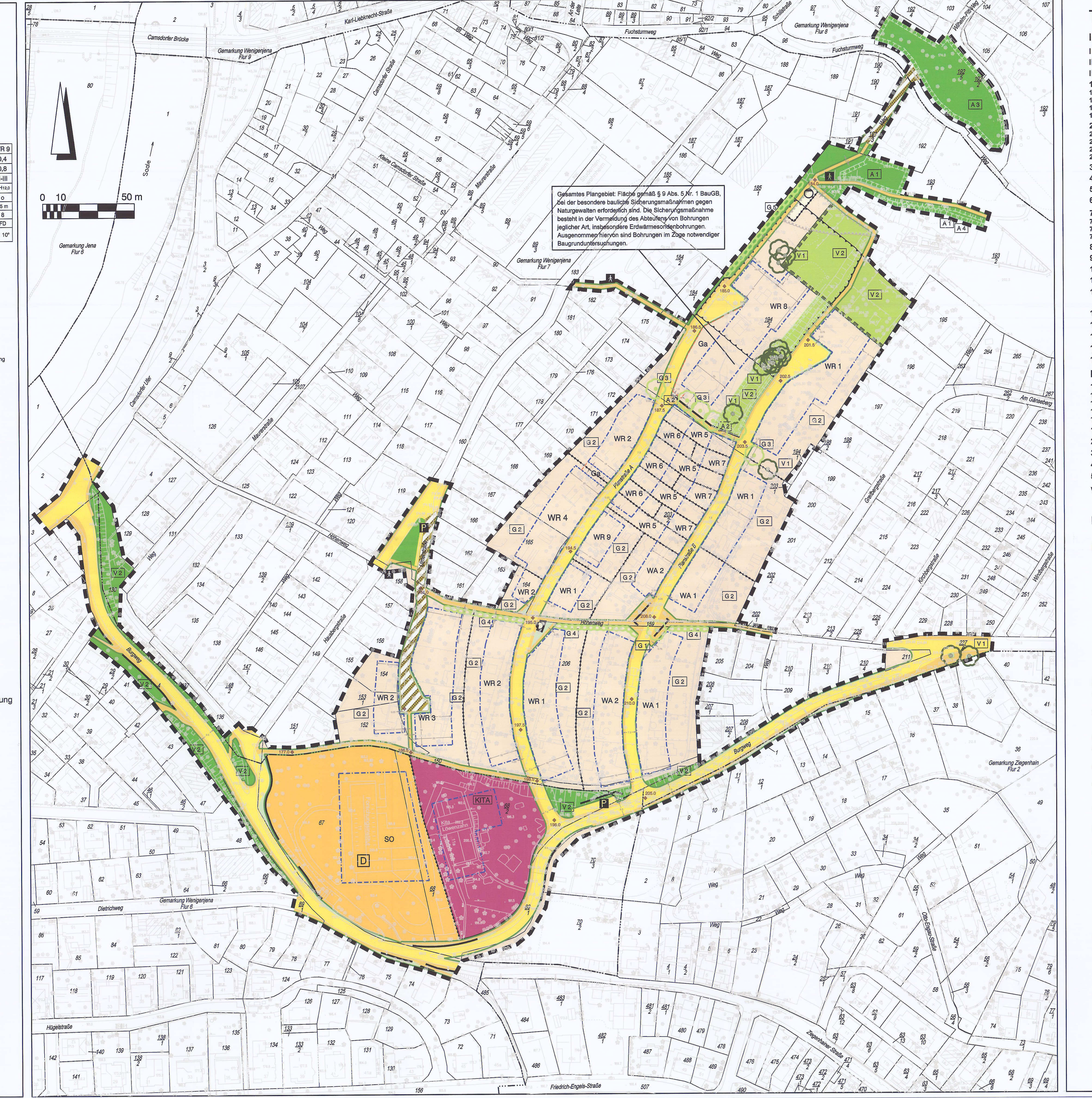
SD	Satteldach
FD	Flachdach, flachgeneigtes Dach
WD	Walmdach

Sonstige Planzeichen

	▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	▬	Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Ga	Fläche für Garagen und Carports
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art bzw. Maß)
z.B.		Maßangabe (in Metern)
z.B.	◆185.0	geplante Geländehöhe (in Metern über NHN)
z.B.	M1	Nummerierung der grünordnerischen Maßnahmen

III. Hinweise: Bestandsangaben

	▨	bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude mit Hausnummer
		Stützmauer
		Böschung
		Flurgrenze
		Flurstücksgrenze
z.B.	153/1	Flurstücksnummer
z.B.		Höhenangabe in Metern ü. NN
	D	Einzeldenkmal
		Felsformationen



Gesamtes Plangebiet: Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Sicherungsmaßnahme besteht in der Vermeidung des Abteufens von Bohrungen jeglicher Art, insbesondere Erdwärmesondenbohrungen. Ausgenommen hiervon sind Bohrungen im Zuge notwendiger Baugrunduntersuchungen.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Inhaltsverzeichnis

I Geltungsbereich
II Rechtliche Grundlagen
III Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Reines Wohngebiet WR
1.2 Allgemeines Wohngebiet WA
1.3 Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet
1.4 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl
2.2 Geschossflächenzahl
2.3 Zahl der Vollgeschosse
2.4 Höhe der baulichen Anlagen
3. Bauweise
4. Abstandsflächen
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
6. Überbaubare Grundstücksfläche
7. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
7.1 Spielplätze
7.2 Nebenanlagen
7.3 Garagen, Stellplätze
8. Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
10. Ver- und Entsorgungsleitungen
11. Versorgungsflächen
12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
16. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen
17. Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten
IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
1.1 Baukörpergestaltung
1.2 Fassaden- und Farbgestaltung
1.3 Dachform, Dachgestaltung
1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
1. Gestaltung technischer Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
3. Einfriedungen
4. Stützmauern
5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
V Festsetzungen zur Vegetationsausstattung
Pflanzlisten 1 – 5
HINWEISE

I Geltungsbereich

Geltungsbereich:

Stadt Jena, Gemarkung Wenigenjena, Flur 6:

Flurstücks-Nr. 3 (teilweise), 4 (teilweise), 67, 68/1, 68/2, 69/1 (teilweise), 70/2 (teilweise), 70/3 (teilweise) und 89/1 (teilweise) sowie

Gemarkung Wenigenjena, Flur 7:

Flurstücks-Nr. 3/2 (teilweise), 130 (teilweise), 136 (teilweise), 149 (teilweise), 150, 152, 153/1 (teilweise), 154, 157 (teilweise), 158 (teilweise), 159 (teilweise), 160 (teilweise), 164, 165, 184/1 (teilweise), 184/2 (teilweise), 191/3, 193/2 (teilweise), 194/2, 202/1, 203/2, 206, 211 und 227/9 (teilweise) sowie

Gemarkung Wenigenjena, Flur 8:

Flurstücks-Nr. 96 (teilweise) und 192/5 (teilweise) sowie

Gemarkung Ziegenhain, Flur 2:

Flurstücks-Nr. 1

II Rechtliche Grundlagen

1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49)

4 Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Thüringer Garagenverordnung – ThürGarVO) vom 28. März 1995 (GVBl. S. 185)

5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

6 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 273)

7 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

8 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

9 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung – Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S. 82, S. 154)

10 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

11 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648)

III Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Es sind folgende Baugebiete festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO):

1.1 Reines Wohngebiet WR

(§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.1.2 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

1.2.2 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Beherbergungsbetriebe, die nicht als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes eingestuft werden können (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO)

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind:

- Anlagen, die der Forschung und Lehre dienen
- Beherbergungseinrichtungen für Institutsgäste

1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen (auch in separaten Wohngebäuden) für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für soziale Zwecke, die der Hauptnutzung zu- und untergeordnet sind

1.4 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BauGB)

1.4.1 Zulässig sind:

- Anlagen, die der Betreuung von Kindern dienen

1.4.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für andere soziale Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Einschriebe im Plan festgesetzt. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.

2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf bei Grundstücken < 200 m² durch die Grundflächen von Hochbauten um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

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

2.2.1 Die Geschossflächenzahl ist durch Einschriebe im Plan festgesetzt. Die festgesetzten Werte für die Geschossflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 BauNVO und § 20 Abs. 1 sowie § 21a BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO)

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Einschriebe im Plan als Mindest- und Höchstgrenze oder zwingender Wert festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 BauGB)

2.4.1 Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind durch Einschriebe im Plan festgesetzt, jeweils gemessen ab OK Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße mittig vor der zugewandten Fassade. Sie gelten auch für Dachaufbauten wie Solaranlagen etc.

2.4.2 Die Höhenlage der Straßen ist durch Einschriebe im Plan festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist die Höhenlage durch Interpolation zu ermitteln.

3. Bauweise

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

3.1 Die Bauweise ist durch Einschriebe im Plan festgesetzt.

3.2 Die maximale Frontlänge von Gebäuden bzw. deren Aneinanderreihungen wird folgendermaßen festgesetzt: im WA: 30 m, im WR: 25 m.

3.3 **Abweichende Bauweise 1**: In den Gebieten WA 1, WA 2, WR 1 und WR 2 dürfen die Gebäude ohne eigene Abstandsfläche innerhalb der jeweiligen Baufelder an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

3.4 **Abweichende Bauweise 2 (abwechselnde Anordnung von höheren Wohngebäuden und niedrigeren Gebäuden, z.B. für Einlieger-, Gäste-, Studenten- oder Atelierwohnungen)**: In den Gebieten WR 5, WR 6 und WR 7 sind die Gebäude zwingend ohne eigene Abstandsfläche an die nordöstliche Grundstücksgrenze zu bauen.
Innerhalb der jeweiligen Baufelder darf ebenfalls an die südwestliche Grundstücksgrenze ohne seitliche Abstandsfläche angebaut werden.
Dachterrassen dürfen nicht nach Nordosten ausgerichtet sein. Sie müssen eine erkennbare Ausrichtung nach Südosten, Südwesten oder Nordwesten haben.

3.5 Die straßenseitige Gebäudefassade jedes Gebäudes ist tangential zur Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße, bezogen auf die Gebäudemitte, anzuordnen. Ausnahmen hiervon können im Bereich von Straßenabschnitten mit engen Gegenbögen gestattet werden.

4. Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Für Carports und Garagen gilt folgende Abweichung von den Abstandsflächenregelungen des § 6 ThürBO: An der Grundstücksgrenze dürfen Carports und Garagen inklusive Unterkellerung auch bei Überschreitung einer mittleren Wandhöhe von 3 m ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, wenn ihre Fußbodenoberkante nicht höher als die zugehörige Erschließungsstraße liegt und ihre Gesamthöhe ein Maß von 2,5 m über dieser Straße, bezogen auf die Straßenmitte, mittig vor der Garage bzw. dem Carport, nicht übersteigt. Die rückwärtige Baugrenze bzw. deren Verlängerung darf dabei nicht überschritten werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird in einzelnen Baugebieten folgendermaßen begrenzt:

- in den Baugebieten WR 3, WR 4 und WR 9: max. 8 Wohnungen je Wohngebäude
- in allen anderen Baugebieten: max. 3 Wohnungen je Wohngebäude.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

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

6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) ist durch Einzeichnungen im Plan festgesetzt.

6.2 Rückwärtige Baugrenzen dürfen durch Unterbauungen in Form von Garagengeschossen um bis zu 3 m überschritten werden, soweit dabei die Realisierung von Pflanzbindungen nicht unmöglich gemacht wird.

7. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Spielplätze

7.1.1 Private Kinderspielplätze sind sowohl als Einzelanlagen auf jedem Baugrundstück als auch als Gemeinschaftsanlagen zulässig.

7.2 Nebenanlagen

7.2.1 Auf jedem Wohngrundstück sind Nebenanlagen, die bauliche Anlagen sind und mehr als 1,0 m über die Geländeoberfläche ragen, außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gesamtfläche von jeweils 15 m² je Grundstück zulässig.

7.3 Garagen, Stellplätze

7.3.1 Garagen und Carports sind innerhalb der festgesetzten Baufelder sowie in den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb der Baufelder sind Garagen und Carports zwischen verlängerter vorderer und verlängerter rückwärtiger Baugrenze bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, soweit keine grünordnerischen Festsetzungen entgegenstehen.

7.3.2 Ebenerdige Stellflächen sind innerhalb der festgesetzten Baufelder sowie im Bereich zwischen der jeweiligen vorderen Baugrenze und der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig.

7.3.3 Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig.

7.3.4 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig. Außerhalb der Baufelder sind sie zulässig, soweit dabei die Realisierung von Pflanzbindungen nicht unmöglich gemacht wird.

7.3.5 Auf den nicht durch Gebäude überbauten oder durch Verkehrsflächen bzw. Terrassen genutzten Teilen von Tiefgaragen sind intensive Dachbegrünungen mit einer Substrathöhe von mindestens 30 cm zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahme M 2). Die Geländeoberfläche ist dabei dem umgebenden Relief anzugleichen.

7.3.6 Bei der Errichtung von Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Abstandshaltern) zu verwenden (Maßnahme M 1).

8. Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die für den Halt der Grenzbauteile von Verkehrsflächen notwendigen Rückenstützen sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von 0,6 m zu dulden.

8.1 Hauszugänge haben einen Mindestabstand zu Straßenfahrbahnen von 1,0 m einzuhalten.

9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Die festgesetzten Breiten für neu anzulegende bzw. umzugestaltende Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die dargestellte Aufteilung der Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht verbindlich.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind dergestalt zu verlegen, dass geplante Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert (Maßnahme M 3).

10.2 Leitungen, bei denen der Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind vor Durchwurzelung zu schützen.

11. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO)

11.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig.

11.2 Anlagen für regenerative Energien, sind – soweit sie im Wohngebiet zugelassen werden können – auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

11.3 Für die unterirdische Rückhaltung des Niederschlagswassers des Plangebietes ist eine Fläche entlang des Weges in nordöstlicher Verlängerung der Planstraße A zeichnerisch festgesetzt. Die Rückhalteanlagen dürfen sich dabei auch unter die benachbarten öffentlichen Flächen erstrecken.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

12.1 Im Norden des Plangebietes ist eine Waldrandbepflanzung als Ersatzlebensraum für die Haselmaus anzulegen. Es sind Heister mit einer Mindestpflanzgröße von 150-200 cm, 2x verpflanzt und Sträucher mit einer Mindestpflanzgröße von 60-100 cm, 2 x verpflanzt auf der in der Plandarstellung ausgewiesenen Fläche zu pflanzen. Als Pflanzabstand sind 2,0 m x 2,0 m vorzusehen. Die Arten sind entsprechend der Pflanzlisten 3 und 4. unter Punkt V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung" zu wählen (Maßnahme A 1).

12.2 Zur Lebensraumverbesserung der Zauneidechse ist entlang des nördlichen Verbindungsweges zwischen den Planstraßen A und B eine Trockenmauer in gesamter Länge des Weges zu errichten. Die Mauer muss mindestens eine durchgängige Höhe von 50 cm aufweisen (Maßnahme A 2).

12.3 Auf der Ausgleichsfläche A 3 sollen Lebensräume für die Zauneidechse aufgewertet bzw. neu geschaffen werden. Es sind 3 Stück hochstämmige Obstbäume (Malus domestica „Roter Boskoop", „Danziger Kantapfel" bzw. „Prinzenapfel") mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen. Außerdem sind 3 Stück Lesesteinhaufen mit einer Höhe von mindestens 1,0 m und einer Grundfläche von mindestens 4 m² anzulegen.

12.4 In den Waldrandbereichen des Flurstückes 193/2 (Gemarkung Wenigenjena, Flur 7) sind insgesamt 5 Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen anzubringen (Maßnahme A 4).

12.5 Die innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen vorhandene geologische Formation „Gipsschlotten 2" ist zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen (Bestandteil der Maßnahme V 2).

13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

13.1 Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zwingend zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Fällungen sind nur aus Verkehrssicherungsgründen erlaubt. Die hierfür erforderlichen Ersatzpflanzungen dürfen auch an anderer Stelle im Plangebiet umgesetzt werden (Maßnahme V 1). Für zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume, welche sich innerhalb einer zum Erhalt festgesetzten Gehölzstruktur befinden (siehe Pkt. 14.2) dürfen Ersatzpflanzungen nur dann an anderer Stelle im Plangebiet vorgenommen werden, wenn diese nicht zum Erhalt des geschlossenen Gehölzbestandes benötigt werden.

13.2 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen sind als geschlossener Gehölzbestand zu erhalten. Sind aus Verkehrssicherungsgründen o.ä. Gehölzfällungen erforderlich oder sonstige Abgänge zu verzeichnen, sind Nachpflanzungen vorzunehmen, in der Art, dass der Charakter eines geschlossenen Gehölzstreifens erhalten bleibt (Maßnahme V 2).

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14.1 Für den zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Baum im Bereich des Platzes an der Kreuzung von Höhenweg und Planstraße B ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 unter Pkt. V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung" mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu verwenden (Maßnahme G 1).

14.2 Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 2 unter Pkt. V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung" oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahme G 2). Vorhandene Bestandsbäume können, soweit es sich um einen mittel- oder großkronigen Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum handelt, angerechnet werden.

14.3 Für die zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist je ein mittel- bis großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 2 unter Pkt. V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung" mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Für die 4 Bäume entlang des Fußweges ist die gleiche Art und Sorte zu verwenden. Die gepflanzten Bäume dürfen auf die Verpflichtung der Festsetzung Nr. 15.2 angerechnet werden (Maßnahme G 3).

14.4 Entlang des Höhenweges ist gemäß Plandarstellung die Anpflanzung einer mindestens einreihigen Hecke vorzunehmen. Zu verwenden sind Sträucher mit einer Mindestgröße von 60-100 cm, der Pflanzabstand soll 1,50 m nicht unterschreiten. Die zu verwendenden Arten sind aus der Pflanzliste 5 unter Punkt V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung" zu wählen (Maßnahme G 4).

14.5 Entlang des neu herzustellenden Fußweges (Verlängerung der Planstraße A in Richtung Nordosten) ist gemäß Plandarstellung eine einreihige Hecke anzupflanzen. Zu verwenden sind Sträucher mit einer Mindestgröße von 60-100 cm, der Pflanzabstand soll 1,50 m nicht unterschreiten. Die zu verwendenden Arten sind aus der Pflanzliste 5 unter Punkt V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung" zu wählen (Maßnahme G 5).

14.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte sind grundsätzlich einzuhalten.

15. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

15.1 Die Ausgleichsmaßnahme A 1 wird dem Baugebiet WR 8 zugeordnet. Die Kostenaufteilung erfolgt entsprechend der anteiligen Grundstücksgrößen.

15.2 Die Ausgleichsmaßnahmen A 2, A 3 und A 4 werden den Baugebieten WA 1 bis WA 2 sowie den WR 1 bis WR 9 zugeordnet. Die Kostenaufteilung erfolgt entsprechend der anteiligen Grundstücksgrößen.

16. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Nutzung der zeichnerisch als „Fläche mit zeitlicher Beschränkung" ausgewiesenen Teilfläche des Flurstückes 194/2 (Gemarkung Wenigenjena, Flur 7) ist – mit Ausnahme der medien- und straßenseitigen Erschließung – erst zulässig, wenn die Ausgleichsmaßnahme A 1 aus der Beauflagung der Artenschutzrechtlichen Prüfung umgesetzt ist und ihre Funktionsfähigkeit nachgewiesen wurde. Zwischen der Anlage der Pflanzung und der baulichen Nutzung des Flurstückes muss ein Zeitraum von mindestens drei Jahren liegen.

17. Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

17.1 Das gesamte Plangebiet wird zeichnerisch als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ausgewiesen, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Sicherungsmaßnahme besteht in der Vermeidung des Abteufens von Bohrungen jeglicher Art, insbesondere Erdwärmesondenbohrungen. Ausgenommen hiervon sind Bohrungen im Zuge notwendiger Baugrunduntersuchungen.

17.2 Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die natürliche Versickerung innerhalb von Grünflächen sowie die Verwendung versickerungsfähiger Materialien bei der Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten.

IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Baukörpergestaltung

1.1.1 Das oberste Geschoss jedes Wohngebäudes, welches mehr Vollgeschosse aufweist, als im betreffenden Baufeld minimal zulässig sind, muss mindestens an einer Seite um mindestens 2,50 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktreten. Die Grundfläche dieses Geschosses darf 70 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht übersteigen. Beide Regelungen gelten nicht, wenn das Gebäude die zulässige Gesamthöhe um mindestens 2,80 m unterschreitet.

1.2 Fassaden- und Farbgestaltung

1.2.1 Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauwerksteile. Ausnahmsweise können auch Holz- und Natursteinfassaden zugelassen werden.

1.2.2 Als Fassadengrundfarbe sind nicht zulässig: schwarz, reinweiß sowie grelle, stark gesättigte Farben.

1.3 Dachform, Dachgestaltung

1.3.1 In den Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit bis zu 10° Dachneigung zulässig.

1.3.2 Flachdächer mit bis zu 2° Dachneigung sind zu begrünen (Maßnahme G 6) oder als begehbare Terrassen auszubilden. Dies gilt nicht für Flächen, die mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie überstellt sind.

1.3.3 Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Grün- und Glasdächern (Wintergärten) sind die flachgeneigten Dächer nur in erdigen oder grauen Farbtönen einzudecken. Glänzende Materialien sind unzulässig.

1.3.4 Die Anordnung von haustechnischen Anlagen wie z.B. Lüftungs- und Klimatechnik auf oder über dem Dach ist nicht zulässig. Derartige Anlagen sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen. Ausgenommen hiervon sind nur Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis maximal 1,5 m über der Dachfläche, sowie kurze Schornsteinköpfe, Abluft- und Zuluftöffnungen.

1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an und auf Gebäuden sind allgemein zulässig. Bei Anordnung auf Dächern dürfen sie die Dachflächen maximal um 1,5 m sowie eine eventuell vorhandene Attika maximal um 1 m überragen.

2. Gestaltung technischer Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu verlegen. Dies gilt auch für den Ersatz bestehender Leitungen.

Schaltkästen, Fahrradabstellanlagen und ähnliche technische Anlagen sind zurückhaltend in Grautönen zu gestalten.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks – einschließlich der Anlage von Stellplätzen – dienen oder auf ihnen anderweitige Nutzungen festgesetzt sind, als Vegetationsflächen zu gestalten.

4. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Die Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Feste Einbauten sowie Hecken dürfen einen Mindestabstand von 0,75 m zum Fahrbahnrand (Bordstein-Innenkante) nicht unterschreiten.

5. Stützmauern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Stützmauern sind talseitig in voller Höhe einzugrünen oder mit Natursteinen, Gabionen oder in leicht zum Hang geneigtem Ortbeton auszubilden.

Stützmauern auf privaten Grundstücken haben einen Mindestabstand von 0,25 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (Abfälle zur Beseitigung und Abfälle zur Verwertung) sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind in andere bauliche Anlagen zu integrieren oder mit Hecken in einer Höhe von 1,20 – 1,80 m zu umpflanzen.

V Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind die zu verwendenden Baum- und Straucharten aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu wählen.

Pflanzliste 1 (Bäume für Maßnahme G 1)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Tilia-Arten (Linden)
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
Quercus robur (Stieleiche)

Pflanzliste 2 (Bäume für Maßnahmen G 2 und G 3)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia-Arten (Linden)
hochstämmige Obstbäume, alle Sorten

Pflanzliste 3 (Heister für Maßnahme A 1)
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

Pflanzliste 4 (Sträucher für Maßnahme A 1)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)

Pflanzliste 5 (Sträucher / Heister für Maßnahmen G 4 und G 5)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Europäischer Pfeifenstrauch)
Prunus spinosa (Schlehe)
Spiraea x cinerea „Grefsheim" (Spierstrauch)
Spiraea nipponica (Japanische Strauchspiere)

HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.

2. Geologie / Baugrund

Bei der Bebauung sind Vorsichtsmaßregeln zu beachten. Unbeabsichtigte oder gewollte Versickerungen in den Untergrund – mit Ausnahme der natürlichen flächigen Versickerung auf unversiegelten bzw. teilversiegelten Flächen – sind zu vermeiden. Anfallende Oberflächen- und Traufwässer sind in die Kanalisation abzuleiten. Von der Anlage stehender Gewässer (Teiche, Pools) ist abzuraten. Wasser- und Abwasserleitungen sind (nach Stand der Technik) dicht zu verlegen. Ordnungsgemäße Drainagen der Gründungskörper sind zu empfehlen.
Hingewiesen wird auf die morphologische Problematik des Bauens in steileren Hanglagen der Ton-Mergelstein-dominierten Schichtenfolge des oberen Buntsandsteins. In diesen oberflächennah zumeist stärker replastifizierten Gesteinen sind hangabwärts gerichtete Kriechbewegungen nicht auszuschließen.

Begründung:
Das Plangebiet befindet sich in der Subrosionseinheit B-b-I-4. Es handelt sich um ein potenzielles Subrosionsgebiet mit im Wesentlichen noch intakter sulfatischer Schichtenfolge. An Störungen gebundene „vorauseilende" Subrosion ist möglich. Erdfälle sind sehr selten.
Unkontrolliert versickerndes Wasser kann Erdfälle auslösen. Die Erdfallgefahr geht von der ca. 20-25 m mächtigen Gesteinsfolge der „Fossilfreien Gipse" aus. Das Erdfallrisiko vermindert sich in dem Maße, wie die Mächtigkeit der die Gipse überdeckenden Ton-Mergelsteine zunimmt, d.h. hangaufwärts.[1]

Für das Baugebiet liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Voruntersuchung) vor. Für konkret vorgesehenen Gebäude sind weitere Baugrunduntersuchungen (Hauptuntersuchungen) durchzuführen und anschließend Empfehlungen für die Gebäudegründung zu erarbeiten. Als Mindesterkundungsaufwand werden pro Bauwerk 2 Rammkernbohrungen und 1 schwere Rammsondierung empfohlen.
Aufgrund der sehr hohen Sulfatanteile in den gipshaltigen Böden muss der Baugrund als sehr stark betonangreifend eingeschätzt werden. Die Verwendung von Zementen mit hohem Sulfatwiderstand ist zwingend erforderlich.
Lineare Durchströmungen von Leitungsgräben sind durch die Einbringung geeigneter Sperren zu vermeiden, da sie zu gefährlichen Subrosionen im Gips führen können.

Zur nördlichen, zum Fuchsturmweg gerichteten Böschung ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von mindestens 30 m für Gebäude und von mindestens 15 m für Straßen einzuhalten. Vor beabsichtigten Unterschreitungen dieses Abstandes ist durch geologische Untersuchungen (Tiefenbohrungen) in Bezug auf Klüfte im Gips zu ermitteln, ob die Unterschreitung möglich ist und welche Vorkehrungen zum Schutz des Hanges und der Bebauung erforderlich werden.[2]

3. 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 erfolgen kann.
Um die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich Erkundungsdaten / Lageplänen wird gebeten.

4. Grundwasser

Im Plangebiet steht kein unmittelbares Grundwasser an.

Das Gebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. Quellen, Brunnen oder natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und zutreffenden Rechtsvorschriften einschl. aller notwendigen Sicherheitseinrichtungen zu erfolgen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 der aktuellen Fassung des ThürWG der zuständigen Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

6. Abwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebietes muss im Trennsystem erfolgen, auch wenn die Umgebung noch für eine Übergangszeit das Mischsystem aufweist.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage, die Kläranlage in Jena-Zwätzen, anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Zur Behandlung von fetthaltigem Abwasser ist ein Fettabscheider gemäß DIN 4040 einzubauen.

7. Niederschlagswasserableitung

Soweit möglich, ist das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen am Anfallort zu verwerten (Regenwassernutzungsanlage). Errichtung und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage sind sowohl dem Zweckverband JenaWasser als auch dem Gesundheitsamt der Stadt Jena anzuzeigen. Querverbindungen zwischen Niederschlagswasser und Trinkwasser sind unzulässig. Die Leitungen sind eindeutig zu kennzeichnen.

Ansonsten muss die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation, die mit einer Rückhaltung ausgestattet wird, erfolgen.

Zisternen zur Nutzung unbelasteter Niederschlagswässer (Dachwässer) sind zulässig. Der Überlauf muss an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

8. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Werden dennoch – z.B. bei Baumaßnahmen – unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Fachdienst Umweltschutz zu informieren.

9. Fundmunition

Das Plangebiet ist als munitionsgefährdeter Bereich bekannt.

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

10. Erhaltung von Gehölzen

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand sind vor Beeinträchtigungen 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 ist, sind bei Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen. Ebenso ist bei Beschädigungen entsprechender Ersatz zu leisten.

11. Baugestaltung

Die Verwendung kantiger Profile für Geländer und andere Metallteile ist zur Erzielung eines einheitlichen Erscheinungsbildes erwünscht.

Die Farbgestaltung von Fassaden und Dächern ist in Bauantrag bzw. Bauanzeige nachzuweisen.

12. Abfallentsorgung

Im Plangebiet ist ausreichend Fläche für die Bereitstellung von Entsorgungsbehältnissen vorzusehen.

13. Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte

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 sollten moderne, energieeffiziente Leuchtmittel eingesetzt werden.

14. Schäden durch Baustellentransporte

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

15. Artenschutz

Für den Bereich des potentiellen Vorkommens der Haselmaus (im nördlichen Bereich des B-Plans als Fläche mit zeitlicher Beschränkung gekennzeichnet) gilt:

- Die Entfernung der Gehölze (keine Rodung) darf nur außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten, der Wochenstuben- und Überwinterungszeit der Fledermäuse sowie der Winterschlafzeit der Haselmaus zwischen Mitte September und Mitte Oktober erfolgen. (Maßnahme V 3a)
- Der Beginn der Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) und Tiefbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Überwinterungszeit von Reptilien sowie Haselmäusen, d.h. von Anfang April bis Mitte September erfolgen (Maßnahme V 4a). Ziel ist es, zu vermeiden, dass Haselmäuse oder Reptilien während des Winterschlafs oder der Winterstarre, Zeiten, in denen die Tiere hilflos sind und nicht flüchten können, zwangsläufig getötet werden.

Für das übrige B-Plangebiet gilt:

- Die Entfernung der Gehölze (keine Rodung) darf nur außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten sowie der Wochenstubenzeit der Fledermäuse zwischen Mitte September und Ende Februar erfolgen (Maßnahme V 3b). Zum Schutz eventueller Winterquartiere von Fledermäusen dürfen Altbäume mit Höhlungen nur im Zeitraum von Mitte September bis Ende Oktober gefällt werden, es sei denn durch eine fachgerechte Kontrolle kann der Besatz mit Fledermäusen ausgeschlossen werden. Hierzu ist ein entsprechender Nachweis zu führen.
- Der Beginn der Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) und Tiefbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Überwinterungszeit von Reptilien, d.h. von Anfang April bis Mitte September erfolgen (Maßnahme V 4b). Ziel ist es, zu vermeiden, dass Reptilien während der Winterstarre, Zeiten, in denen die Tiere hilflos sind und nicht flüchten können, zwangsläufig getötet werden.

Die Bautätigkeit während der Vegetationsperiode darf nur außerhalb der Nachtstunden erfolgen (Maßnahme V 5).

Die erforderlichen Straßenbeleuchtung soll mittels insektenfreundlichen LED- und/oder warmweißen Sparlampen ausgeführt werden (Maßnahme M 4).

Der Abriss von Gebäuden (Gartenhäuser) darf nur außerhalb der Brutzeiten gebäudebewohnender Vogelarten von September bis Februar erfolgen (Maßnahme V 6).

16. Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jena.

17. Ausgleichszahlung für grünordnerische Maßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden durch die Stadt Jena selbst durchgeführt. Die anfallenden Kosten sollen von den Eingriffsverursachern auf der Grundlage der Kostenerstattungs-beitragssatzung der Stadt Jena in Geld abgegolten werden. Die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten regelt § 4 der Satzung der Stadt Jena zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach §§ 135a – 135c BauGB (KostES). Die Kosten sind nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche zu verteilen. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird der mögliche Eingriffstatbestand (die überbaubare Grundstücksfläche) zugrunde gelegt.

18. Amtlicher Festpunkt

Im Plangebiet befindet sich der amtliche Festpunkt Nr. 5035 0 13000 (Turm des Institutes für Geowissenschaften). Amtliche Festpunkte sind besonders zu schützen: in 2 m Umkreis sind keine baulichen Veränderungen vorzunehmen, ansonsten ist spätestens 2 Monate im Voraus das Dezernat Raumbezug des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation zu informieren.

---

[1] Quelle: Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Az. 62-97015/5035 Wun/Hdt-0321 vom 01.12.2009

[2] Quelle: Baugrund- und Gründungsgutachten der GLU GmbH Jena vom 28.07.2011

Verfahrensvermerke

0. - Bestätigung der Weitergeltung des Bebauungsplanes "Hausbergviertel" durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.06.1991
- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19/91 am 28.10.1991

1. - Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat am 28.10.2009
- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 48/09 am 10.12.2009

2. - Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 32/10 am 12.08.2010
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger vom 17.08. bis 31.08.2010

3. - Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 08.06.2011
- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/11 am 16.06.2011
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 29.03.2011 mit Begründung vom 29.03.2011 gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.06. bis 25.07.2011

4. - Billigung des 2. Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 17.07.2014
- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29/14 am 24.07.2014
- Öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes vom 09.07.2014 mit Begründung vom 09.07.2014 gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.08. bis 12.09.2014

Jena, den 14. SEP. 2015 Siegel Unterschrift

5. - Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB am 27.5.2015

Jena, den 14. SEP. 2015 Siegel Unterschrift

6. - Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde am 14.9.2015

Jena, den 05. NOV. 2015 Siegel Unterschrift

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

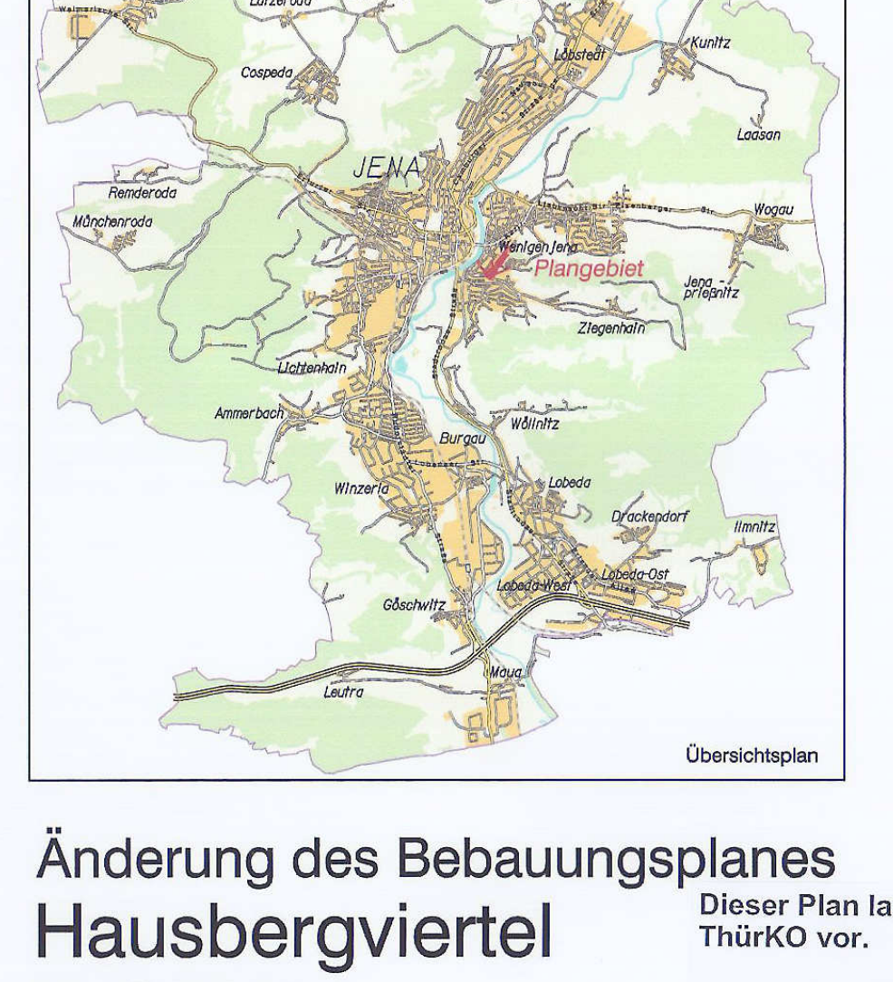
Jena, den 05. NOV. 2015 Siegel Unterschrift

8. - Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung im Amtsblatt Nr. am 12. NOV. 2015
- Inkrafttreten der Satzung am 12. NOV. 2015

Jena, den 17. NOV. 2015 Siegel Unterschrift

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 4.2.2015 übereinstimmen.

Siegel Unterschrift



Stadt Jena

Änderung des Bebauungsplanes Hausbergviertel

Nr. B-Wj 03.1

mit integriertem Grünordnungsplan

Planzeichnung M 1:1000
Textliche Festsetzungen, Hinweise

Dieser Plan lag zur Anzeige gem. § 21 Abs. 3 ThürKO vor.
Az.: 310-4621-5028/2015-16053000-BPL-WR/WA/SO-Hausbergviertel 1.Ä
Weimar, den 29.09.2015
Thüringer Landesverwaltungsamt
Bauwesen und Raumordnung
Weimarplatz 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar
- Ref. 310.1 -

für das Gebiet	Gemarkung Wenigenjena, Flur 7 zwischen dem Fuchsturmweg im Norden, der Greifbergstraße im Osten, dem Burgweg im Süden und der Hausbergstraße im Westen
erarbeitet durch	Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtplanung Am Anger 26 07743 Jena

Telefon: 03641 / 49-5200
49-5231
Telefax: 03641 / 49-5205
E-Mail: stadtplanung@jena.de

JENA LICHTSTADT

Jena, den 22.04.2015