

grund der §§ 19 Abs. 1 und 22 Abs. 3 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung-ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBL S. 201) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) hat der Stadtrat der Stadt Jena am 12.11.1997 beschlossen:

Satzung

über den

Bebauungsplan „Zwätzen-Ost“, 1. Änderung, Ortsteil Zwätzen, Stadt Jena B-Zw 03.1

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Lageplan) vom 20.10.1997. Der Geltungsbereich erstreckt sich im einzelnen auf die Grundstücke der Gemarkung Zwätzen, Flur 3. Flurstücksnummern:

48/5, 54/3, 54/4, 54/6, 54/7, 54/8, 54/9, 54/10, 54/11, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 60/1, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 61/1, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 63/1, 63/2, 63/4, 63/5, 66/6, 66/7, 66/8, 67/6, 67/7, 67/8, 69/1, 69/2, 70/1, 70/2, 71/1, 71/2, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74/5, 74/6, 75/5, 76/5.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung von Oktober 1997:

1. Lageplan einschließlich Grünordnungsplan vom 20.10.1997,
2. Textliche Festsetzungen vom 20.10.1997

§ 3

Inhalt der Satzung

Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen der o.g. Bestandteile der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Textliche Festsetzungen

Gültig nur in Zusammenhang mit der Planzeichnung!

(Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung -ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. Nr. 19 S. 553))

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Baugebiete
§§ 1 (3) und 1 (4) BauNVO

Für das Bebauungsplangebiet werden festgesetzt:

- 1. Gewerbegebiet entsprechend § 1 (2) Nr. 8 BauNVO in den Teilgebieten GE 1 - 5
- 2. Sondergebiet entsprechend § 1 (2) Nr. 10 BauNVO

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung gilt:

Das Gewerbegebiet (GE) wird gegliedert in die Teilgebiete GE 1 - 5.

1.2. Allgemein zulässige Nutzungen
§ 1 (4) BauNVO i.V.m. §§ 8 (2) und 11 (3) BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO im GE-Gebiet allgemein zulässigen Anlagen werden zugelassen:

- GE 1-4:
- 1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
 - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - 3. Gebäude und Räume für freie Berufe
 - 4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - 5. Stellplätze und Garagen



- GE 5:
- 1. Anlagen für sportliche Zwecke incl. notwendiger Nebenanlagen
 - 2. Stellplätze

SO-Gebiet: Es werden entsprechend § 11 (3) BauNVO zugelassen:

großflächiger Einzelhandel
 hier: Bau- und Gartenmärkte incl. der notwendigen Nebenanlagen

1.3. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen § 1 (3) i. V. m. § 8 (3) BauNVO

Von den nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zugelassen:

- GE 1-4:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- GE 5: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der sportlichen Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4. Ausschluß bestimmter Arten zulässiger Nutzungen § 1 (5) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Arten von nach § 8 (2) bzw. § 8 (3) BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- GE 1-4:
1. Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Betriebe der landwirtschaftlichen Produktion
 2. Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige Anlagen
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
 5. Vergnügungsstätten incl. Discotheken
 6. Anlagen für die Tierhaltung

- GE 5: Alle nicht unter 1. 2. und 1.3. aufgeführten Arten der Nutzung.
 SO: Alle nicht unter 1.2. und 1.3. aufgeführten Anlagen.

1.5. Beschränkungen bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen § 1 (9) BauNVO

1. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten, zugehöriger Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände eingeschlossen, in Form des je qm Grundfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels die im jeweiligen Baugebiet zulässigen Werte von:

$$\text{tags: } L_{\text{w}}^{\text{II}} \leq 60 \text{ dB(A) / m}^2$$

$$\text{nachts: } L_{\text{w}}^{\text{II}} \leq 45 \text{ dB(A) / m}^2$$

nicht überschreitet.

- 2. Einzelhandelsbetriebe sind in den Gebieten GE 1-4 nur in Verbindung mit produzierendem Gewerbe zulässig.
- 3. Im **SO-Gebiet** sind nur Bau- und Gartenmärkte mit einer anrechenbaren Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.800 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO

Entsprechend Planzeichnung sind in den einzelnen Teilgebieten folgende Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1. Grundflächenzahl

GRZ: 0,8 (im gesamten Planbereich, außer GE 5)

Entsprechend § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Überschreitungen werden nicht zugelassen.

§ 19 (4) Satz 2 und 3 sowie § 21 a (3) BauNVO sind nicht anzuwenden.

2.2. Geschoßflächenzahl - GFZ

Entsprechend Planzeichnung gelten für die einzelnen Teilgebiete folgende Obergrenzen:

GE 1 und GE 2 = 2,0 GE 3 und GE 4 = 1,6 SO = 2,0

2.3. Gebäudetraufhöhe

Entsprechend Planzeichnung gelten für die einzelnen Teilgebiet folgende Obergrenzen:

GE 1 und GE 2 = 12 m GE 3 und GE 4 = 9 m SO = 12 m

Ausnahme:

Produktionstechnisch notwendige Anlagen (z. B. Türme, Kamine usw.) dürfen die festgesetzten Maximalhöhen überschreiten, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Entsprechend § 18 (1) BauNVO wird als Bezugshöhe für die Bestimmung der Traufhöhe festgesetzt:

Bezugshöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen:

- 1. der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße entlang der Straßenachse
- 2. einer rechtwinklig dazu auf die Gebäudemitte treffenden gedachten Linie

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Entsprechend § 22 (1) BauNVO wird für das gesamte Plangebiet die

offene Bauweise (o)

festgesetzt.

Die Länge der Gebäude darf entsprechend § 22 (2) BauNVO max. 50 m betragen.

Ausnahme:

Bei Einzelgebäuden sind aus produktionstechnischen Gründen notwendige Gebäudelängen über 50 m ausnahmsweise zulässig - o (s), wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschritten wird.

3.2. Es gelten die auf der Grundlage des § 23 (1) und (3) BauNVO in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Diese dürfen mit untergeordneten Bauteilen um bis zu max. 1,0 m überschritten werden. § 23 (5) BauNVO findet keine Anwendung.

Ausnahme:

Ergeben sich durch Grundstücksteilungen Baugrundstücke (z. B. Eckgrundstücke), bei denen die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche anteilig weniger als 80 % der Gesamtfläche ausmacht, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Stellplätze mit ihren Zufahrten entsprechend den Festsetzungen des GOP zugelassen, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

* (Hierzu wird auf Teil B, Punkt 2 der textlichen Festsetzungen verwiesen.)

1.4.10.199

3.3. Als Hauptfirstrichtung ist, wie im Plan gekennzeichnet, die Nordwest-Südost-Richtung festgesetzt.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Auf den Flächen der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen zur Wiesenstraße und zur Brückenstraße sind Sichthindernisse über 0,8 m Höhe nicht zulässig. Innerhalb des Gebietes sind wesentliche Sichthindernisse über 1,0 m Höhe an Kreuzungen und Einmündungen nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnete Geh-/Radweg ist zum Zeitpunkt der Untertunnelung des Bahngeländes im Bereich Brückenstraße als befahrbarer Weg auszubilden. Er darf ausschließlich zum Zweck der Erschließung des GE 5 befahren werden.

Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Ebenerdige Parkplätze sind mit Öko-Pflaster zu versehen und mit Rasen einzusäen.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Nordöstlich des Plangebietes sind auf den in der Planzeichnung des Büros PRO, Erfurt vom Oktober 1992 dafür vorgesehenen Flächen des 2. Geltungsbereiches folgende Ausgleichmaßnahmen umzusetzen:

M 7:

Anpflanzen einer 5m breiten freiwachsenden Hecke entlang des vom Bahndamm zur Saale führenden Feldweges sowie entlang des Feldweges am Bahndamm. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist die Hecke mit groß- und kleinkronigen Bäumen zu überstellen. Nach Norden und Süden zu den Ackerflächen hin ist ein 8 m breiter extensiv genutzter Ackerrandstreifen zu belassen oder in einen extensiven Grünstreifen umzuwandeln. Dieser Streifen ist weder zu düngen noch mit Pflanzenschutzmitteln zu behandeln.

M 8:

Der nördlich des Gebietes die Ackerflur durchziehende Graben ist an den gekennzeichneten Stellen auf eine Breite von jeweils 5 m mit Sträuchern, groß- und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen zu den Ackerflächen ist beidseitig zusätzlich ein 8 m breiter Ackerrandstreifen zu belassen. Dieser ist weder zu düngen noch mit Pflanzenschutzmitteln zu behandeln und zweimal jährlich zu mähen.

Für beide Maßnahmen sind ausschließlich Pflanzen der im Folgenden aufgeführten Pflanzliste zu verwenden:

Großkronige Bäume:

Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Alnus Glutinosa	- Schwarzerle
Alnus incana	- Grauerle
Betula pendula	- Weißbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus Alba	- Silberpappel
Populus tremula	- Zitterpappel
Populus nigra	- Schwarzpappel
Salix alba	- Silberweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Prunus avium - Vogelkirsche

Sträucher:

Salix caprea - Saalweide
 Salix fragilis - Bruchweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Corylus avellana - Haselnuß
 Euonymus europaea - Paffenhütchen
 Crataegus monogyna - Eingruffliger Weißdorn
 Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera periclymenum - Geißblatt
 Prunus spinosa - Schwarzdorn

Für Neupflanzungen sind Bäume mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, dreimal versetzt, mit Ballen zu verwenden.

Bestandsbäume sind insbesondere während der Bauphasen vor Beschädigungen zu schützen. Bäume und Sträucher sind dauerhaft sachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

8. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**
 § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Folgende Flächen sind zu belasten:

Flurstück 61/3	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstückes 63/2
Flurstücke 61/4 und 63/5	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstückes 63/2
Flurstücke 58/8 und 58/7	mit Leitungsrechten zugunsten der Medienträger und des Abwasserzweckverbandes
Flurstück 56/8	mit Leitungsrecht zugunsten Flurstück 56/5
Flurstück 59/4	mit Leitungsrecht zugunsten Flurstück 59/2

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen und die ausgewiesenen Leitungstrassen dürfen außer mit Stellplätzen nicht überbaut oder mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Ein Bodenab- oder -auftrag von mehr als 0,5 m ist nicht zulässig. Höhenmäßige Veränderungen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

9. **Pflanzbindungen**
 § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Für das Anpflanzen von Bäumen (Prinzipstandorte) gelten die Festsetzungen des zeichnerischen Teils (integrierter Grünordnungsteil) in der Fassung vom 16.01.1997. Insgesamt sind im 1. Geltungsbereich 35 Bäume zu erhalten und 193 Bäume neu zu pflanzen. Von den Baumstandorten befinden sich 98 innerhalb der Straßenbegrenzungslinie. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

M 1:

Im Bereich der Straßenfronten sind, wenn bestehende Leitungen nicht entgegenstehen, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen kleinkronige Bäume anzupflanzen. Es sind zu mindestens 60% Arten der Pflanzliste zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Auf den nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufeld sind Sträucher der Pflanzliste zu setzen bzw. extensiv genutzte Wiesen anzulegen.

M 2:

Wenn Leitungsverläufe im unterirdischen Bauraum nicht entgegenstehen, sind unter Einbeziehung eventuell vorhandenen Großgrüns sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen auf den Flächen zwischen der Wiesenstraße und den Baufeldern, zwischen dem Weg entlang der Bahn und den Baufeldern sowie nordöstlich des Sportplatzes begrenzte, 5-6 m breite freiwachsende Hecken anzulegen und mit groß- und kleinkronigen Bäumen zu überstellen. Dabei sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die nicht überpflanzten Flächen sind als extensiv genutzte Wiesen anzulegen. Mineralischer Dünger ist auf diesen Flächen nicht anzuwenden.

M 3:

Am nordöstlichen Plangebietsrand und zwischen Brückenstraße und Sportplatz an der südwestlichen Plangebietsgrenze sind freiwachsende Hecken von 7-8 m Breite anzulegen und an den im Plan gekennzeichneten Stellen mit großkronigen Bäumen zu überpflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Vorhandenes Großgrün ist in die neue Bepflanzung einzubeziehen. Die nicht überpflanzten Flächen sind als extensive Wiese anzusäen. Mineraldünger ist nicht zu verwenden.

M 4:

Als Straßenbegleitgrün sind im nördlichen Abschnitt der Wiesenstraße auf den Flächen zwischen der Fahrbahn und dem zugehörigen Fuß-/Radweg *Corylus colurna* (Baumhasel) als Baumreihe entsprechend zeichnerischem Teil zu pflanzen. Die vorhandenen Reihen im südlichen Abschnitt sind mit entsprechenden Arten im gleichen Alter zu ergänzen. Die Flächen unter den Bäumen sind als Rasenflächen mit Extensivrasen (20g/m²) anzusäen und entsprechend zu pflegen.

M 5:

Entlang der östlichen Seite der Wiesenstraße ist nach Abbau der bestehenden Freileitung eine Reihe großkroniger Bäume der Pflanzliste als Straßenbegleitgrün zu pflanzen. Die Flächen unter den Bäumen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu gestalten und zu pflegen. Mineralischer Dünger darf dabei nicht verwendet werden.

M 6:

Die nicht überbauten Flächen im Inneren der Baufelder sind gärtnerisch zu gestalten und ständig zu pflegen. Für die Bepflanzung sind zu mindestens 60 % Arten der Pflanzliste zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Ungegliederte, fensterlose Fassaden sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen (Kletterhilfe !). Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.

Alle Bäume und Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestandsbäume sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu sichern. Die Extensivwiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen.

Pflanzliste:

Großkronige Bäume:

Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Alnus Glutinosa	- Schwarzerle
Alnus incana	- Grauerle
Betula pendula	- Weißbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus Alba	- Silberpappel
Populus tremula	- Zitterpappel
Populus nigra	- Schwarzpappel
Salix alba	- Silberweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche

Sträucher:

Salix caprea	- Saalweide
Salix fragilis	- Bruchweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera periclymenum	- Geißblatt
Prunus spinosa	- Schwarzdorn

Kletterpflanzen:

Nordseite:	
Hedera helix	- Efeu
Polygonum aubertii	- Schildknöterich

Südseite:

Parthenocissus tricuspidata	- wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	- wilder Wein
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger

Ost-/Westseite:

Clematis vitalba	- gemeine Waldrebe
------------------	--------------------

- Humulus lupulus - Hopfen
- Lonicera caprifolium - Jelängerjelier
- Lonicera x heckrottii - Feuergeißblatt
- Polygonum aubertii - Schildknöterich

Für Neupflanzungen sind Bäume mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, dreimal versetzt, mit Ballen zu verwenden.
Bestandsbäume sind insbesondere während der Bauphasen vor Beschädigungen zu schützen. Bäume und Sträucher sind dauerhaft sachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die geplanten Maßnahmen sind in den beiliegenden Maßnahmeblätter, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, zusammengefaßt.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

* § 9 (1) Nr. 26 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO



1. Sind entsprechend Teil A, Punkt 3.1. Ausnahmen zugelassen, dann sind die Fassaden nach spätestens jeweils 30 m Fassadenlänge durch Materialwechsel oder Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

C: Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise:

1. Das Gebiet befindet sich, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, teilweise in der Trinkwasserschutzzone (TWZ) III.
2. Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im Überschwemmungsgebiet der Saale. Die entsprechende Grenze ist in der Planzeichnung dargestellt. Jedes Bauvorhaben ist der oberen Wasserbehörde zur Einzelfallentscheidung vorzulegen. Für notwendige Geländeaufschüttungen ist zusätzlich die Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist im Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

* Hinweis berücksichtigt gemäß Bescheid
LVA Weimar vom 19.03.1998.

