

Stadtverwaltung Jena
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan "Himmelreich"

B-Zw 04/Teil II

B e g r ü n d u n g
zum Entwurf

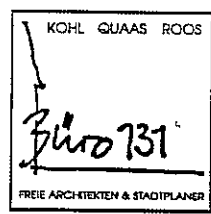
Stadt Jena
Stadtplanungsamt
Herr Weise
Frau Nielsen, Fon (03641) 4940-13
Frau Quacs, Fon (03641) 4940-26



Tatzenpromenade 2
07745 Jena

Stand: 07. 09. 2001

Büro 131
Freie Architekten & Stadtplaner
Dipl. Ing. Ingo Quacs
Dipl. Ing. Yvonne Geist
Fon (03643) 2079-0



Fuldaer Straße 100
99423 Weimar

RoosGrünPlanung
Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Garten- und Landschaftsarchitektin
Fon (03643) 77159-0

Karl-Marx-Straße 7a
99441 Denstedt

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Allgemeine Begründung	3
1.1.	Planerfordernis	3
1.2.	Übergeordnete Planungen	4
1.2.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.2.2.	Flächennutzungsplan	4
1.2.3.	Landschaftsplan	4
1.2.4.	Sonstige Satzungen	4
1.3.	Geltungsbereich	4
1.4.	Bestandsdarstellung	5
1.4.1.	Erschließung	5
1.4.2.	Lärmbelastung	5
1.4.3.	Altlasten	5
1.4.4.	Gewässerschutz	5
1.4.5.	Abfallentsorgung	6
1.4.6.	Landschaftschutzgebiete	6
1.4.7.	Naturräumliche Gegebenheiten	6
	Lage des Gebietes in der Landschaft	6
	Abstand zum Wald	7
	Topografie / Verschattung	8
1.5.	Allgemeine Planungsziele	10
1.5.1.	Städtebauliches Konzept	10
1.5.2.	Erschließungskonzept	11
1.5.3.	Parzellierung	12
2.	Begründung der Festsetzungen	13
2.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung	13
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
2.1.3.	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	15
2.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
2.1.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
2.1.6.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	17
2.1.7.	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
2.1.8.	Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	17
2.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
2.2.1.	Stellplätze und Garagen	18
2.2.2.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
	Fassadengestaltung	18
	Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung	18
	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	19
	Gestaltung von Stellplätzen für Kfz u. Fahrräder	19
	Einfriedungen	20
	Stellplätze für bewegl. Abfallbehälter	20
3.	Flächenbilanz	21
4.	Anlagen	22
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	
	Biotoptypenkartierung	
	Begründung zum Grünordnungsplan	

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1. PLANERFORDERNIS

In Jena und der näheren Umgebung spielt der herausragende Wert der Landschaft eine große Rolle – durch zahlreiche Schutzgebiete und empfindlichen Naturgegebenheiten verbleiben nur wenige Flächen, auf denen eine Bebauung sinnvoll verwirklicht werden kann. Aufgrund dessen und durch seine Lage im Saaletal verfügt die Stadt Jena nur bedingt über Baulandreserven. Um eine weitere Überlastung des Südraumes Jenas zu vermeiden und um eine ausgewogene Gesamtstruktur der Stadt zu begünstigen, müssen die Flächenreserven im Norden der Stadt erschlossen werden.

Der im Flächennutzungsplan-Entwurf Jenas ausgewiesene Wohnungsbaustandort "Himmelreich" liegt am nördlichen Rand des Jenaer Stadtgebietes an der Bundesfernstraße 88 (Richtung Naumburg). Das gesamte Gelände des Wohnbaugebietes setzt sich aus 3 Bauabschnitten zusammen. Ziel des 3. Bauabschnittes des Baugebietes "Himmelreich" ist – wie bereits bei der Überplanung der ersten Abschnitte – die Schaffung von Wohnbauland unter einer geordneten funktionalen und städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes.

Verfahrensstand:

Nach Aufstellungsbeschluß vom 12.04.1995 wurde der Bebauungsplan "Himmelreich" 1. bis 3. BA. in den Jahren 1995/96 erarbeitet. Der Satzungsbeschluß für den 1. u. 2. Bauabschnitt erfolgte am 22.07.1998, gleichzeitig ist die weitere Bearbeitung des 3. BA. zurückgestellt worden, um ggf. auf zeitlich bedingte Änderungen reagieren zu können.

Der 1. und 2. Bauabschnitt ist bereits erschlossen worden – die Vermarktung durch die Stadt Jena und die individuelle Bebauung sind gegenwärtig im Gange.

1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

1.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Jenas als Oberzentrum.

1.2.2. Flächennutzungsplan

Es liegt derzeit noch kein bestätigter Flächennutzungsplan der Stadt Jena vor. Im überarbeiteten Entwurf von März 2001 ist das Gebiet "Himmelreich" als Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau vorgesehen. Die Widmung des 3. BA als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO entspricht somit den Flächennutzungsplanungen der Stadt Jena. Da ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan BZw -04/Teil II ("Himmelreich", 3. BA) um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches, ein Sachverhalt, der im vorliegenden Fall erfüllt ist.

1.2.3. Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes (Entwurf Stand 1993) sind auf den o.g. Flächennutzungsplan abgestimmt.

1.2.4. Sonstige Satzungen

Kommunale Gestaltsatzungen, die Einfluß auf das Gebiet des 3. BA haben würden, liegen nicht vor.

1.3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des 3. BA (BBP B Zw 04 Teil: II) hat eine Größe von ca. 6,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Zwätzen, Flur 4 :

- *Flurstück 53/25 in Teilen / Flurstück 67 in Teilen / Flurstück 60 in Teilen / Flurstück 68 in Teilen.*

Auf Grund einer Änderung der Zufahrtssituation gegenüber der Vorplanung, kommt es zu einer geringfügigen Überschneidung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes B Zw 04 Teil: I. Die Grundzüge der Planung dieses Planes werden davon nicht berührt - eine in diesem Bereich vorgesehene Ausgleichmaßnahme wird nunmehr im B Zw 04 Teil II festgesetzt.

Alle zur Umsetzung der Bauleitplanung einschließlich Grünordnungsplanung notwendigen Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann durch eine privatrechtliche Bodenordnung erfolgen.

Abgrenzung des Geltungsbereiches :

Eine Bezugnahme der Abgrenzung des Geltungsbereiches auf Flurstücksgrenzen ist nur teilweise möglich. Die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereiches verläuft wie folgt:

- Im Norden : Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 53/25 und 106
(Grenze des Landschaftsschutzgebietes u. Weg am "Würfelsgraben")
- Im Westen : Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 53/25 u. 65 , 66 , 67 und gedachte Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 53/25 u. 67 bis zum Wegegrundstück Im Süden (Flst. 53/25)
(Wald und Randstreifen mit Widmung "Park"),
- Im Süden : Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 53/25 u. 67
(Wanderweg ins Voigtholz / Carl-Orff-Straße – Erschließungsstraße des 1./ 2. BA)
- Im Osten : Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 60 u. 58/2 bzw. 57
(Wegegrundstück und Waldgebiet).

1.4. BESTANDSDARSTELLUNG

1.4.1. Erschließung

Das Wohngebiet "Himmelreich" wird östlich durch die Bundesfernstraße 88 tangiert und besitzt somit gute verkehrliche Voraussetzungen. Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch die Straßenbahn - Endhaltestelle des Stadtteiles Zwätzen. Diese ist fußläufig in ca. 10 min. zu erreichen.

1.4.2. Lärmbelastungen

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Lärmbelastung durch Straßenverkehr und Schienenverkehr (Bahn) gegeben. Die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden tags um ca. 2 dB und nachts um ca. 7 dB überschritten.

1.4.3. Altlasten

Entsprechend der Stellungnahme der Firma Tauber vom 05.03.1997 kann der Verdacht auf Bombenblindgänger im Gebiet entkräftet werden.

1.4.4. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III.

1.4.5. Abfallentsorgung

Es besteht ein Anschluß- und Benutzerzwang an die städtischen Entsorgungseinrichtungen - diese Verpflichtung gilt auch zur getrennten Erfassung und Sammlung für die Abfälle zur Verwertung im Holsystem. Hausmüll ist in den dafür vorgesehenen Behältern auf dem Grundstück zu sammeln. Auf den Baugrundstücken ist dafür eine befestigte Fläche vorzusehen.

1.4.6. Landschaftsschutzgebiete

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Mittleres Saaleetal" tangiert den 3. BA an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Schützenswerte Biotope im Sinne des §18 ThürNatG befinden sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und sind zu geringen Teilen im Geltungsbereich enthalten. Sie sind in der Biotoptypenkartierung (Anlage) festgehalten.

1.4.7. Naturräumliche Gegebenheiten

Lage des Gebietes in der Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Im Himmelreich" 3. BA ist stark von der Topografie und der umgebenden Landschaft geprägt.

Es befindet sich in bewegter topografischer Situation an einem zur Saale geneigten Osthang. Westlich erstreckt sich hangaufwärts das Waldgebiet "Voigtholz".

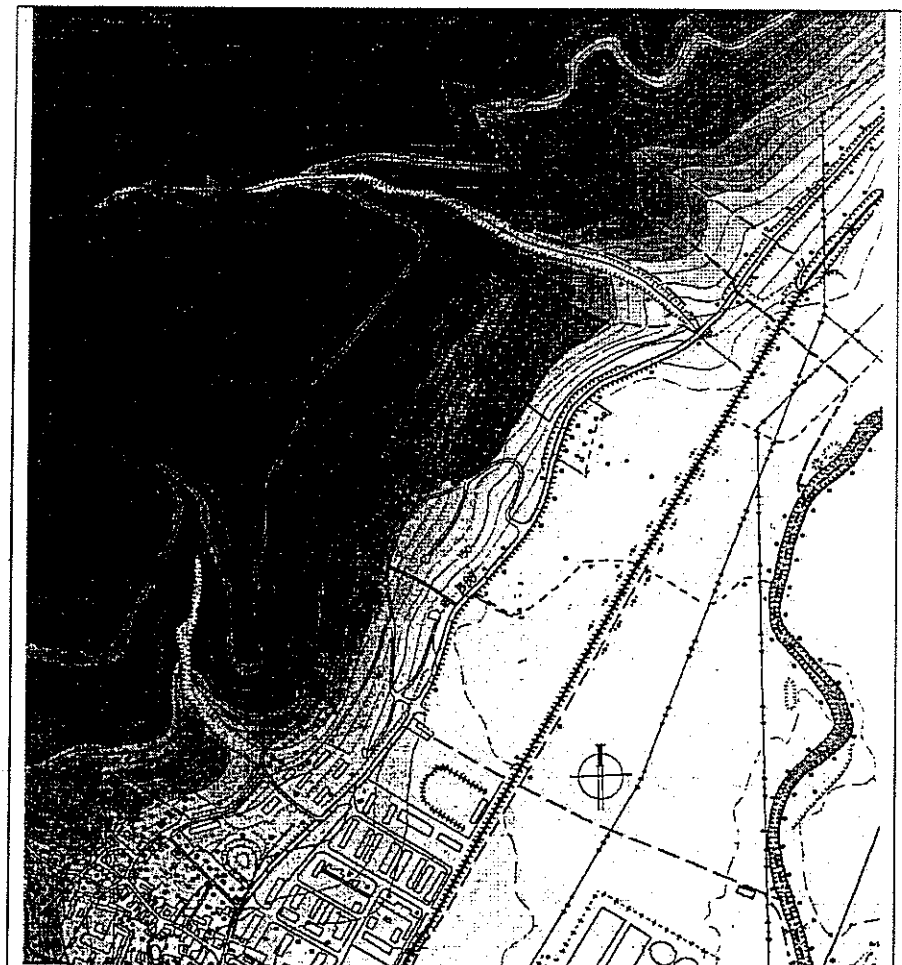


Abb.: Topografie und Geltungsbereich 3. BA

Abstand zum Wald

Das Planungsgebiet wird im Westen und im Osten von Hochwald begrenzt.

Die Baugrenze für Baukörper befindet sich in einem Abstand von 25 m von der Waldgrenze des Landeswaldes im Osten. Im Bereich der Heckenstrukturen (Flurst. 60 im südlichen Teil) ist lediglich ein Abstand von 10 m zur Hochbaugrenze einzuhalten.

Im Westen wird der 25 m-Abstand vom Beginn der festgelegten Grenze der Bodennutzungsart "Wald" gemessen, welche sich noch westlich des als "Park" gewidmeten Gehölzstreifens befindet.

Im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sollen Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

Der Abstand der Hochbaugrenze entsteht einerseits aus Aspekten der Sicherheit (Baumstürze...), andererseits ist dieser Abstand auch aus Gesichtspunkten der Verschattung von Teilen des Baugebietes durch Hochwald einzuhalten.

Die real mit Wohnbebauung überplanbare Fläche des Geltungsbereiches 3. BA (6,3 ha) verringert sich unter Berücksichtigung des Abstandes zum Wald und Landschaftsschutzgebiet somit beträchtlich (um ca. 50%) auf 3,2 ha.

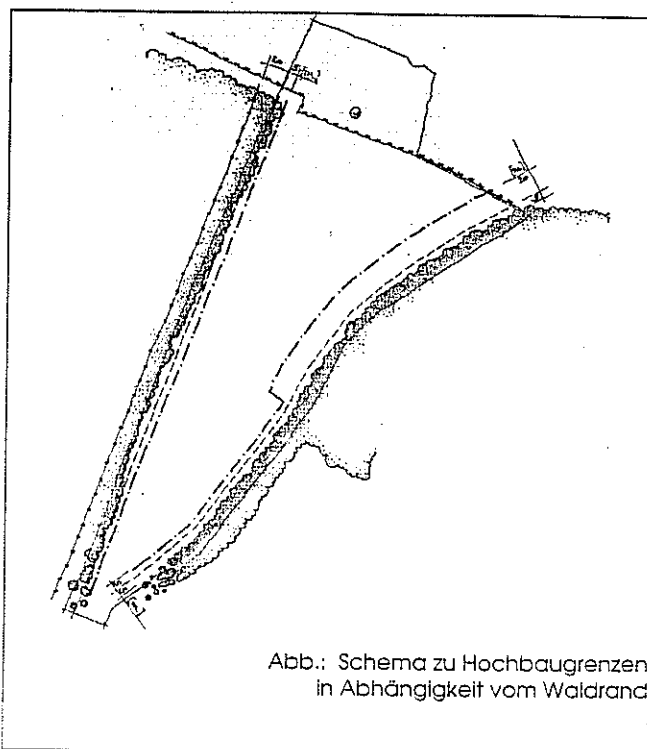
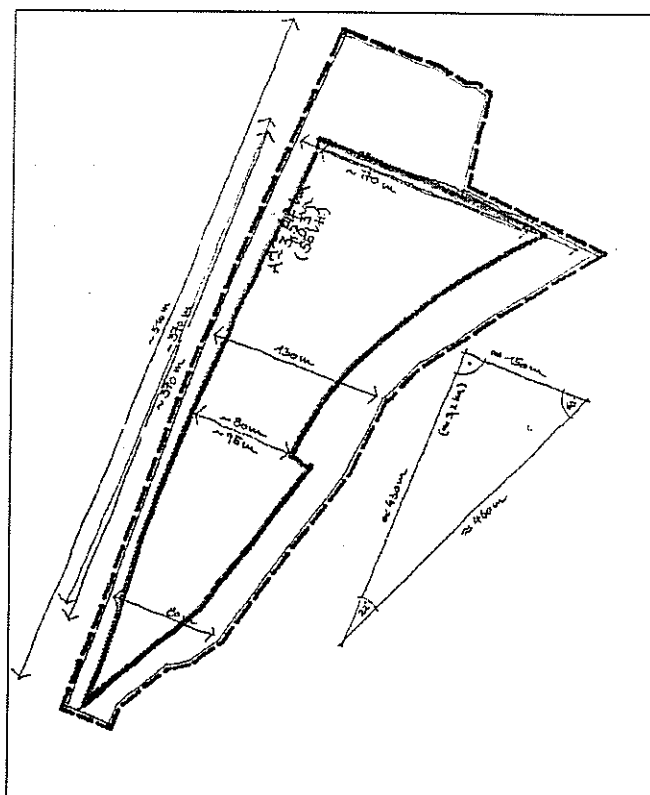


Abb.: Schema zu Hochbaugrenzen in Abhängigkeit vom Waldrand



Topografie / Verschattung

Das Areal des Bebauungsplanes "Himmelreich – 3. BA" wird von einem gleichmäßig geneigtem Osthang geprägt. Die natürliche Hangneigung beträgt ca. 12,8% (im Durchschnitt 18 Höhenmeter auf 140 m).

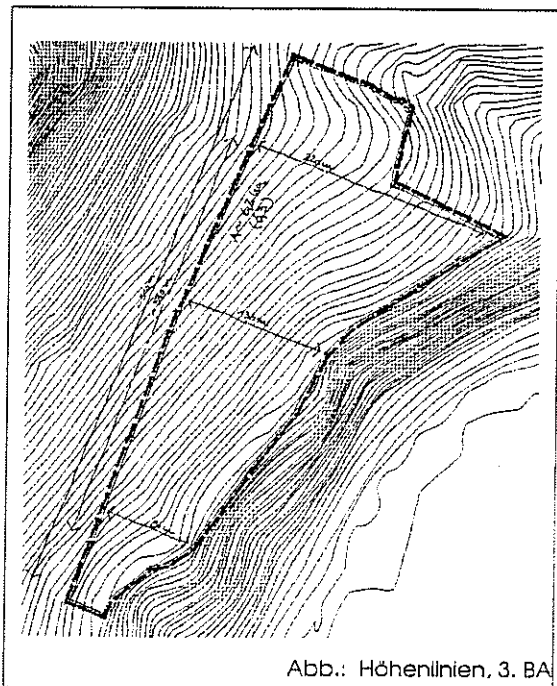


Abb.: Höhenlinien, 3. BA

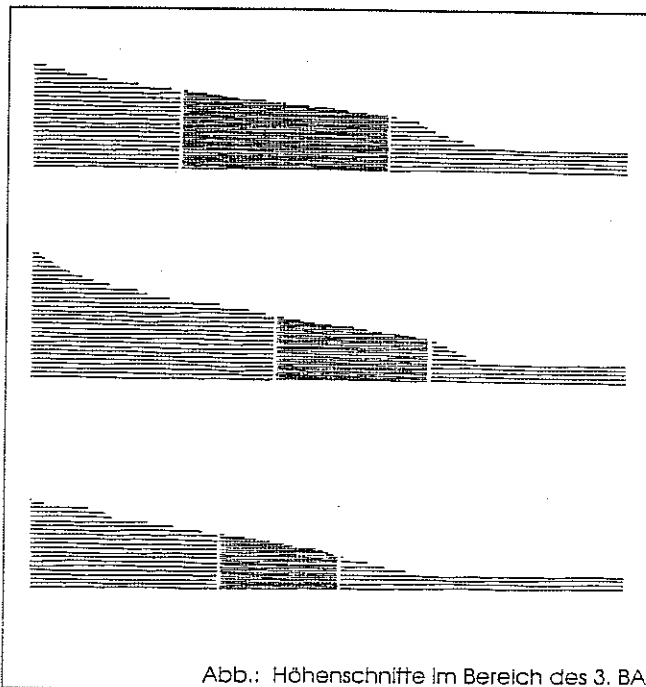
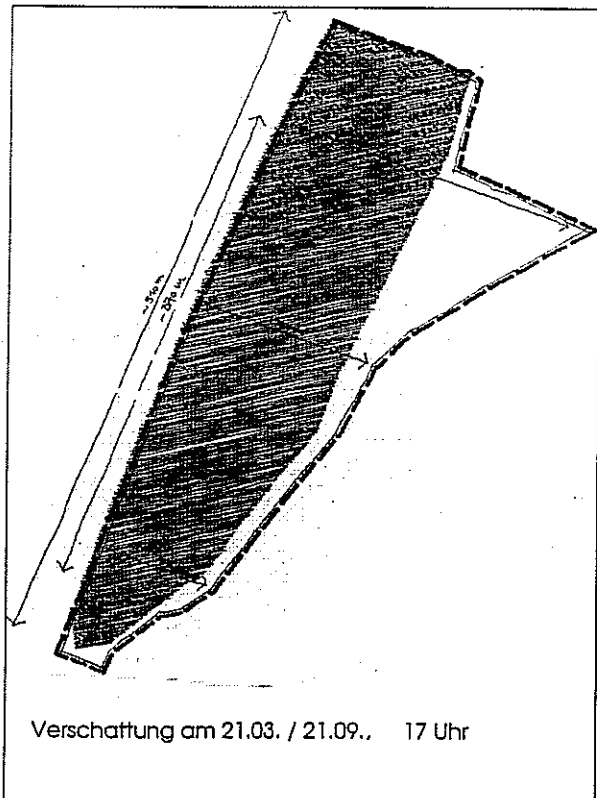
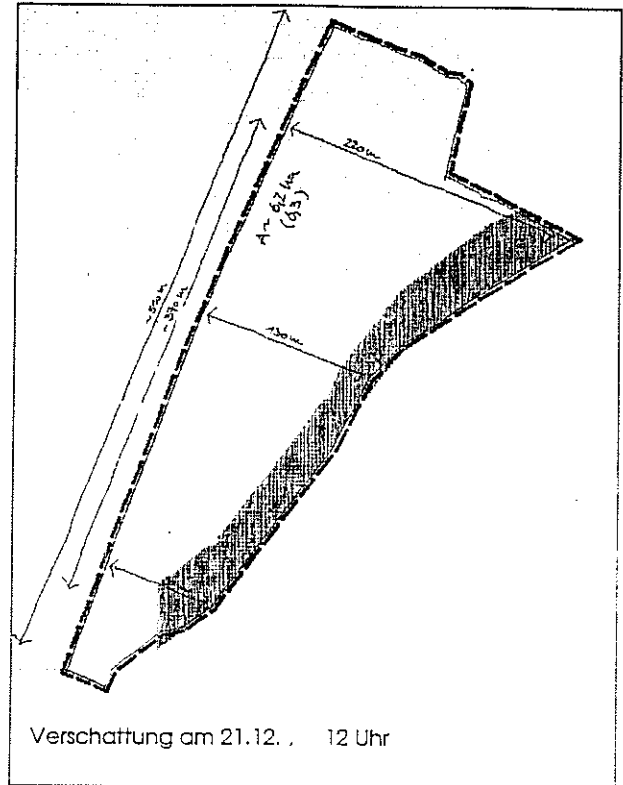
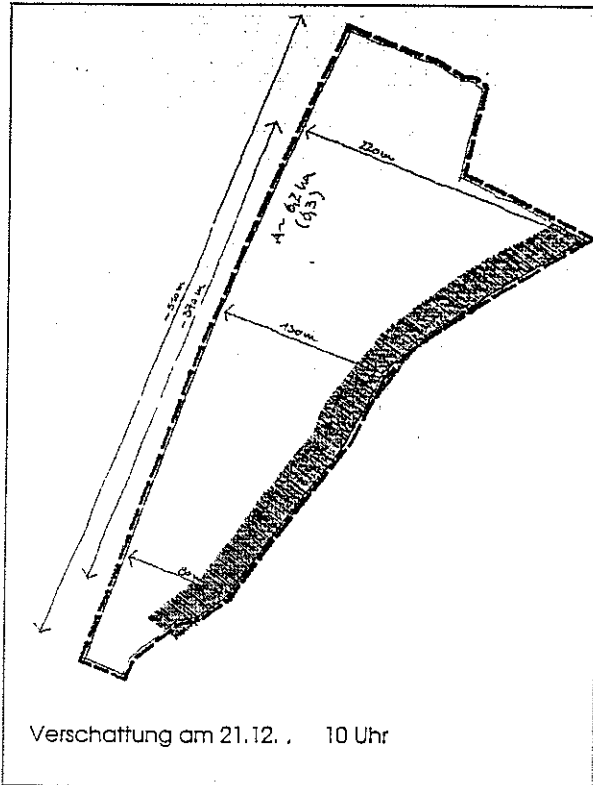


Abb.: Höhenschnitte im Bereich des 3. BA

Diese Hangneigung hat nicht nur Auswirkungen auf die Erschließungsanlagen (die max. zulässige Steigung befahrbarer Wohnwege liegt bei 12%, für Anliegerstraße 8%) – sondern auch auf die Verschattung von Teilen des Baugebietes am Morgen und am Abend.



Durch den unmittelbar angrenzenden Hochwald in Zusammenhang mit der extremen Hanglage ist dem Aspekt der Verschattung besonderes Augenmerk zu schenken.

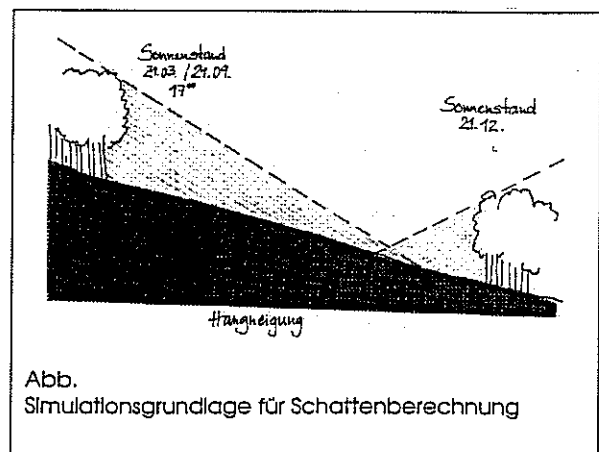


Abb. 3 Schemen zur Verschattung des Planungsgebietes im Zusammenhang mit der Hanglage und dem Waldbestand

1.5. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Ziel des 3. Bauabschnittes des Baugebietes "Himmelreich" ist – wie bereits bei der Überplanung der ersten Abschnitte – die Schaffung von Wohnbauland. Der 3. BA der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verkörpert den Abschluß des Baugebietes "Himmelreich".

Als allgemeine Planungsziele sollen sich folgende Punkte in allen Baufeldern widerspiegeln :

- bewußter Umgang mit der Topografie
- Berücksichtigung der zeitweise eingeschränkten Besonnung
- Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt (Versiegelung)
- Bewahrung des Gehölzbestandes einschließlich des natürlichen Waldsaumes
- Pflege, Schutz und Entwicklung der Biotope
- Grünordnerische Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume

Mit der Überplanung des 3. BA war ursprünglich der Wunsch der Stadt Jena verknüpft, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein modernes, besonderes und unverwechselbares Wohnquartier zu schaffen, das sich von den meisten auf der "grünen Wiese" entstandenen Siedlungen der letzten Jahre abheben sollte.

Im Zuge der weiteren Planungen unter Beteiligung der Ämter der Stadtverwaltung erfolgte jedoch ein Abrücken dieser Ziele in Richtung des konventionellen Wohnungsbaues und der allgemeinen Vermarktbarkeit der Flächen.

1.5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hatte zur Aufgabe, die schwierigen topografischen Bedingungen des Geländes mit sinnvollen und attraktiven Möglichkeiten für die Bebauung zu vereinen. Sowohl Baukörper als auch Sichtbeziehungen und Erschließung sollten sich am natürlichen Gelände orientieren.

Die Planung hat eine Bebauung im 3. BA mit Einzelhäusern sowie die Schaffung von unterschiedlich großen und unterschiedlich dimensionierten Grundstücken zum Ziel. Insgesamt ist eine konventionelle Parzellierung und Bebauung mit weitestgehend individueller Gestaltungsfreiheit möglich.

Die, zur Gliederung des Baugebietes und Gewährleistung einer fußläufigen Verbindung zwischen oberem und unterem Erschließungsast eingeordnete, vertikal zum Hang verlaufende Fläche soll als Fußgängerbereich und Ruhezone für die Anwohner gestaltet werden. Dieser zentrale öffentliche Bereich setzt sich in den zwei platzartigen Aufweitungen fort, die sich in der anschließenden Mischverkehrsfläche fortsetzen.

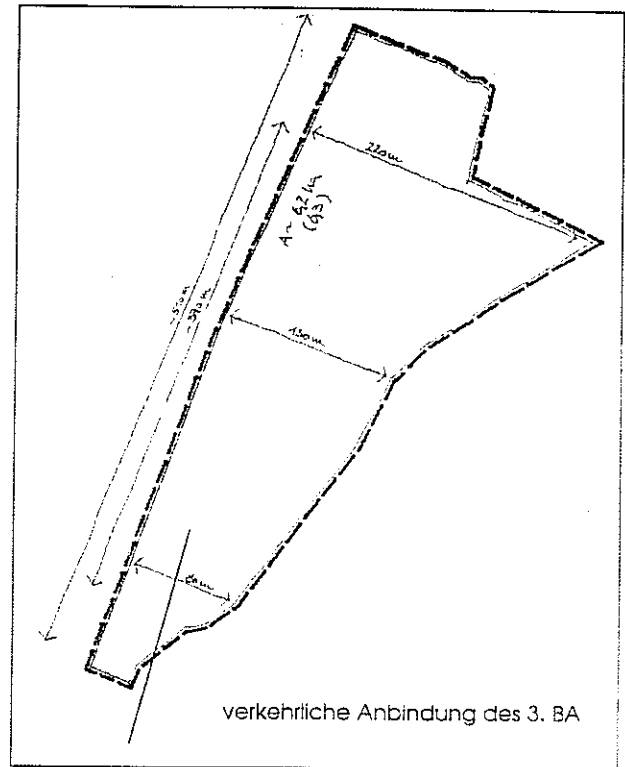
1.5.2. Erschließungskonzept

Die verkehrliche Anbindung des 3. Bauabschnittes ist über die Carl-Orff-Straße, die den 1.u.2. Bauabschnitt erschließt, sichergestellt.

Der in der Abbildung ersichtliche dreiecksförmige Zuschnitt des Geltungsbereiches bringt im Zusammenhang mit der topografischen Situation hinsichtlich der inneren Erschließung des 3. BA als Wohngebiet einige Erschwernisse mit sich.

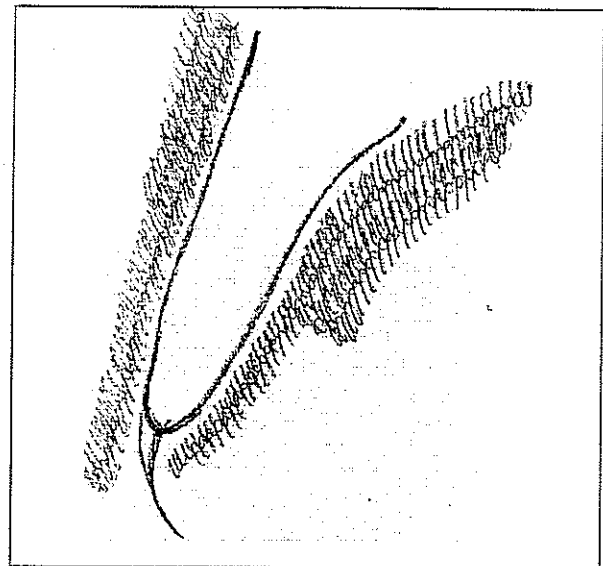
Die Zufahrt zum 3. BA erfolgt von der schmalsten Stelle des Geltungsbereiches, wodurch es erst nach ca. 30 m möglich ist, sinnvoll Grundstücke anzuordnen.

Die Entstehung von größeren Aufschüttungen / Abgrabungen bzw. Stützmauern, z.B. bei Grundstückseinfahrten, soll umgangen werden, um zu vermeiden, daß große Teile vermarktbarer Flächen von schlecht nutzbaren Böschungsbereichen geprägt werden.



Innere Erschließung

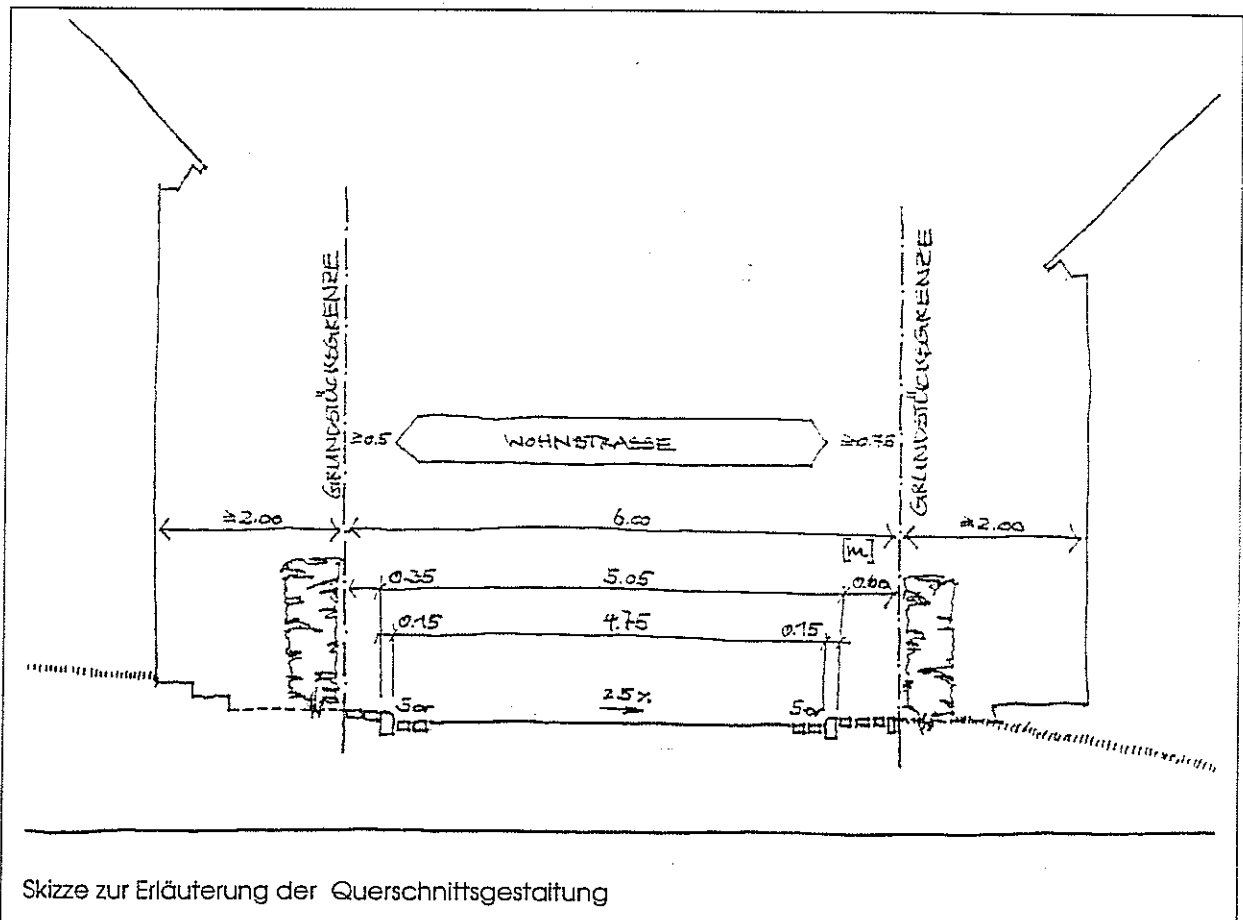
Das Wohngebiet wird von 2 Erschließungsästen (Planstraße A + B) mit je weniger als 25 WE erschlossen. Da die Erschließungsarme an deren Ende miteinander verbunden sind, ist die verkehrliche Erschließung effektiv gestaltet (die konventionelle Ringerschließung für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Stadtwirtschaft ist gesichert).



Die zwei Erschließungsarme verlaufen parallel zu den Höhenlinien. Dadurch werden aufwendige Eingriffe in den Boden minimiert und eine optische Ordnung der Gebäude maximiert. Lediglich im nördlichen Planbereich orientieren sich sowohl die Gebäude als auch die Erschließung "senkrecht" zum Hang.

Die Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgeführt – der Fußgänger soll als gleichgestellter Verkehrsteilnehmer mit den Fahrzeugen gemeinsam die Verkehrsfläche nutzen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 6,0 m, sie untergliedert sich folgendermaßen :

- asymmetrisch angeordnete 5,05 m Mischverkehrsfläche incl. Borde +
- beidseitig anschließender Randbereich in Splitt-Fugenpflaster (Laternen, Medien) von $b=0,35\text{m}$ bzw. $b=0,60\text{m}$.



1.5.3. Parzellierung

Durch das einfache Erschließungssystem und die unabhängig gestaltbare Parzellierung in einzelne Baugrundstücke ist eine unkomplizierte und individuelle Vermarktung der Grundstücke gewährleistet. Die weitere Überplanung bedarf nicht eines Investors oder Bauträgers – die Vermarktung ist am gegenwärtigen Bedarf orientierbar.

Da eine besonders hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken besteht, die individuell bebaut werden können, werden im 3. BA ausgehend von bisherigen Vermarktungserfahrungen ca. 60 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 m² angeboten (s. Pkt. 3 Flächenbilanz).

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

→ Festsetzung – Nr. 1

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet folgt dem Ziel der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – Erschließung und Bereitstellung von Wohnbauland – ohne andere zulässige, das Wohnen nicht störende Nutzungen grundsätzlich auszuschließen.

Der Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist dabei der besonderen, peripheren Lage des Gebietes geschuldet und dient zusätzlich der Bevorzugung der Wohnnutzung an diesem Standort.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

→ Festsetzung – Nr. 2

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und durch Festsetzung der Traufhöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

→ Festsetzung – Nr. 2.1

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO.

Mit der Festsetzung der maximal überbaubaren, für Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten sowie andere zulässige Nebenanlagen zu nutzenden Flächen, wird eine städtebaulich vertretbare Bebauungsdichte gewährleistet und die Bodenversiegelung eingeschränkt. Der Ausschluß von Überschreitungen i.S. des § 19 Abs. 4 entspricht dem Ziel einer starken Durchgrünung des Wohngebietes – eine Erschwerung der Nutzung der Grundstücke ist mit Blick auf die gewünschte Einfamilienhausbebauung dadurch nicht gegeben.

Geschoßflächenzahl

→ Festsetzung – Nr. 2.2

Die geplante Geschoßflächenzahl unterschreitet die Obergrenze nach BauNVO deutlich.

Zusätzlich zu den Festsetzungen, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe betreffend, soll mit der Einschränkung der realisierbaren Geschoßfläche die Größe der Wohngebäude gering gehalten werden. Hinsichtlich der topografischen Situation ist es notwendig, dabei alle Aufenthaltsräume – auch in, nicht als Vollgeschoß anzurechnenden Ebenen (z.B. Keller oder Dach) – in die Berechnung einzubeziehen. Als drei- bzw. viergeschossig erscheinende Baukörper werden damit verhindert. Um zusätzliche Gebäude auf den Grundstücken zu vermeiden, werden dagegen Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen in den Wohngebäuden von dieser Festsetzung ausgenommen. Diese Form der Absicherung des Ruhenden Verkehrs wird damit gezielt unterstützt.

Auf Grund der peripheren Lage – am Rande des Stadtgebietes / am Rande des Landschaftsschutzgebietes – soll hier ein Gebiet relativ geringer baulicher Dichte mit Siedlungscharakter, geprägt von Einzelhausbebauung entstehen. Teile des Baugebietes sind zudem weithin einsehbar (z.B. von der Burgruine Kunitz), so daß die entstehenden Wohngebäude nicht zu massiv im Landschaftsbild in Erscheinung treten sollen.

Zahl der Vollgeschosse

→ Festsetzung – Nr. 2.3

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Obergrenze entspricht der geplanten Nutzung und dem damit verbundenen Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – insbesondere Flächen für den individuellen Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen. Zwei Vollgeschosse werden dabei als konventionell üblich und städtebaulich verträglich eingeschätzt – eine nach unten abweichende Festsetzung könnte eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erschweren, eine nach oben abweichende Festsetzung steht im Widerspruch zu der geplanten, baulich – räumlichen und funktionalen Entwicklung (Eigenheimsiedlung).

Höhe baulicher Anlagen

→ Festsetzung – Nr. 2.4

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhen ist auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse abgestimmt und dient zusätzlich einer Regulierung der Gebäudehöhen. Mit der Differenzierung der Traufhöhen (Bergseite / Talseite) werden Nachteile hinsichtlich der Bebaubarkeit für die bergseitigen Baugrundstücke ausgeglichen bzw. die talseitigen Gebäude stärker an die Topografie gebunden.

Neben den bereits o.g. städtebaulichen Gründen sowie der generellen Zielstellung zur Entwicklung des Gebietes, soll damit zugleich die Verschattung der Gebäude untereinander eingeschränkt werden.

2.1.3. Bauweise

→ Festsetzung – Nr. 3.1 / 3.2

Dem bereits beschriebenen, angestrebten Charakter des Gebietes folgend, wird eine Einzelhaus- bzw. teilweise Doppelhausbebauung als offene Bauweise mit Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge (20 m anstelle von 50 m) vorgeschrieben. Diese Bauweise dient der Bevorzugung des hier vorgesehenen individuellen Bauens in Form von Einfamilienhäusern. Sie entspricht darüber hinaus der geplanten baulich – räumlichen Struktur. Um trotz der relativ lockeren Bebauungsstruktur eine nachvollziehbare Raumbildung innerhalb der Wohnstraßen zu erreichen, soll diese mit durchlaufenden Hecken unterstützt werden (s. Festsetzung 4.1). Mit der festgesetzten Bauweise sowie der Beschränkung der Zufahrtsbreite (s. Festsetzung 5.2) kann die *Raumkante Hecke* über weite Strecken ohne Unterbrechung realisiert werden (s. auch Pkt. 2.1.4 und 2.2.2 Einfriedungen).

Topographie und Orientierung des Gebietes (Nord – Süd) bieten zudem keine günstigen Voraussetzungen für die Errichtung von Doppel- bzw. Reihenhäusern (fehlende Südorientierung, extreme Höhenstaffelung).

Überbaubare Grundstücksfläche

→ Festsetzung – Nr. 4.1 – 4.3

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baugrenzen umfahren. Die geringe Tiefe der Baufelder (12 m) sowie ihr Abstand zur Straßenverkehrsfläche ist dabei dem Gebietszchnitt sowie den Restriktionen hinsichtlich der Bebaubarkeit (Waldabstand) geschuldet. Für den konventionellen Eigenheimbau ergeben sich damit aber kaum Einschränkungen, zumindest die Gebäudetiefe betreffend.

Der geringe Abstand zur Verkehrsfläche ergibt sich des Weiteren aus der Zweckmäßigkeit eines unmittelbaren höhenmäßigen Anschlusses der Gebäude an die Straße, respektive Ver- und Entsorgungsleitungen und dient zugleich der räumlichen Fassung der Wohnstraßen. In Zusammenhang mit weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen werden damit auch Stellplätze vor den Gebäuden, im Anschluß an die Verkehrsfläche, vermieden. Diese Festsetzungen zielen auf eine besondere Gestaltqualität der städtebaulichen Räume und damit hohe Aufenthaltsqualität in den Wohnstraßen ab. Insbesondere bei einem Gebiet solcher geringen baulichen Dichte und beschränkter Wohnungsanzahl können die Verkehrsflächen nicht als reine Erschließungsanlagen begriffen und gestaltet werden, vielmehr muß die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund der Straßenraumgestaltung stehen.

Der Ausschluß baulicher Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Konzentration der Bebauung auf die Baufelder, zugunsten großer, zusammenhängender Gartenflächen.

Dies ist zum einen hinsichtlich der individuellen Nutzung der Grundstücke sinnvoll und zum anderen wird die Raumbildung entlang der Wohnstraßen und die flächige Durchgrünung des Gebietes unterstützt. Die geplanten Gartenflächen sind auch Gegenstand der Eingriffs- / Ausgleichbilanz i.S. des Naturschutzrechtes (GOP).

Die Ausnahmen von dieser Festsetzung ergeben sich durch Nutzungen und damit verbundenen bauliche Anlagen die dem Charakter des Gebietes (Allgemeines Wohngebiet) entsprechen und speziell auf die Erhöhung der Wohnqualität ausgerichtet sind.

2.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

→ Festsetzung – Nr. 5.1 – 5.3

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Begründung s.o. – Pkt. 2.1.3).

Die Beschränkung der Zufahrtsbreite, in Verbindung mit der Festsetzung zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Wohnstraßen, soll einer weitestgehenden Auflösung des städtebaulichen Raumes entgegenwirken (s. Skizze S.12). Ziel ist eine, über mindestens Dreiviertel der privaten Grundstücksgrenzen entlang der Wohnstraßen, durchlaufende, geschlossene Hecke als prägendes Gestaltmerkmal des städtebaulichen Raumes und darüber hinaus der gesamten Siedlung. Lockere Bebauung, geringe Gebäudehöhen und dennoch nachvollziehbar gefaßte öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität – sind die Eckpfeiler der geplanten städtebaulichen Struktur.

Die Festsetzung zur Lage von Garagen mit straßenseitiger Einfahrt im bezug auf die Straßengrenzungsline erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen : deutliches Absetzen von Garage und Wohnhaus sowie Vermeidung des direkten Einblickes vom öffentlichen Raum und zum anderen aus funktionalen Gründen: vollwertiger Stellplatz vor der Garage (5,0 m).

2.1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

→ Festsetzung – Nr. 6

Im dritten Bauabschnitt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme *Wohngebiet Jena Himmelreich* soll insbesondere, auch auf Grund der besonderen naturräumlichen Situation, Bauland für die Schaffung individuellen Wohneigentums erschlossen werden. Im Unterschied zu den ersten beiden Bauabschnitten, liegt dabei das Hauptaugenmerk auf der Errichtung von Einfamilienhäusern auch auf größeren Grundstücken. Mehrfamilienhäuser bzw. andere Formen des Wohnungsbaus / Wohnungseigentums sollen in diesem Bauabschnitt nicht angesiedelt werden. Aus diesem besonderen städtebaulichen Grund wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Zugleich soll damit das Risiko von Nutzungs-

konflikten bzw. bodenrechtlichen Spannungen zwischen den Eigentümern verschieden genutzter Baugrundstücke vermieden werden.

2.1.6. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

→ Festsetzung – Nr. 7

Mit der Tallage der Stadt Jena sind besondere Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (BimmschVO) wird die Verwendung flüssiger und fester Brennstoffe im Bebauungsgebiet ausgeschlossen. Der Ausschluß flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern aufgrund anderweitiger Emissionen, wie z.B. Des CO₂-Ausstoßes. Die Ausnahme ist durch den Bezug zu einer Steigerung der Wohnqualität begründet (Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet).

2.1.7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm

→ Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 3 (Schallschutz) / Hinweis (Immissionsschutz)

Auf Grund der Lärmbelastung ist es notwendig, die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 durch aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Die Bauordnungsrechtliche Textfestsetzung wird dabei noch durch den Hinweis ergänzt.

2.1.8. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

→ Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1 – 8.7 und 9.1 - 9.8

Die Fläche des Geltungsbereiches ist bisher nicht bebaut - es handelt sich um einen, im wesentlichen unberührten Teil der Kulturlandschaft. Die geplante Erschließung und bauliche Nutzung stellt damit grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eine umfassende Beschreibung und Bewertung der natürräumlichen, ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie eine Bilanzierung des Eingriffes und Ableitung der notwendigen Festsetzungen bzw. Maßnahmen erfolgte im Rahmen der Grünordnungsplanung.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung, der Minimierung bzw. dem Ausgleich von Teilaspekten dieses Eingriffes. Insgesamt kann der anzusetzende Eingriff zu 76,00 % ausgeglichen werden, wobei dazu auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden müssen. Die Zuordnung dieser Maßnahmen erfolgt auf unmittelbar benachbarten Wiesenflächen und auf Flächen, die bereits für Ausgleichmaßnahmen des I. und II. Bauabschnittes des *Wohngebietes Himmelreich* in der Saaleaue in Anspruch genommen wurden.

Der Grünordnungsplan (GOP) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes – der Erläuterungsbericht zum GOP ist Bestandteil der Begründung (s. Anlage).

2.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1. Stellplätze und Garagen

→ Festsetzung - Nr. 1.1

Zur Absicherung des Ruhenden Verkehres auf den privaten Grundstücken wird die Mindestanzahl der nachzuweisenden Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festgesetzt. Der Lage und dem Charakter des Gebietes entsprechend, ist von zwei PKW je Haushalt im Einfamilienhaus auszugehen – bei anderen zulässigen Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² kann dagegen von nur einem PKW je Haushalt ausgegangen werden. Die Festsetzung dient außerdem der Vermeidung größerer Stellplatzanlagen im öffentlichen Freiraum.

2.2.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen folgen in ihren Grundzügen den Gestaltungsvorschriften des 1. und 2. Bauabschnittes für das Wohngebiet Himmelreich. Beabsichtigt ist ein, in ausgewählten, prägnanten Gestaltkriterien einheitlicher Siedlungscharakter in diesem Baugebiet - ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit in unzumutbarer Weise einzuschränken.

Fassadengestaltung

→ Festsetzung - Nr. 2.1

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung zielen zum einen auf eine weniger intensive Fernwirkungen der Wohngebäude im Bezug zur umgebenden Landschaft und zum anderen auf eine eigenständige, individuelle Farbstimmung innerhalb des Gebietes. Die Bauherren werden angeregt, sich bewußt mit der Farbgestaltung ihrer Häuser auseinander zu setzen. Die vertikale Begrünung dient, neben positiven mikroklimatischen Aspekten, der zusätzlichen Verflechtung von Siedlung und Landschaft - in überwiegend ästhetischer Hinsicht.

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

→ Festsetzung - Nr. 2.1

Besonderes Merkmal des Gebietes ist die topografische Situation – die zum Teil starke Hangneigung. Das geplante Erschließungssystem ist bewußt an den Höhenlinien entlang entwickelt worden – die Orientierung der Gebäude soll diesem Prinzip folgen.

Mögliche Grundstückstiefen und der Zuschnitt der Baufelder bedingen eine Ausrichtung der Gebäude (und damit Firstrichtung) parallel zum Verlauf der Straße - respektive dem Verlauf der Höhenlinien. Die damit zugleich bestimmte Ausrichtung der Gebäudegiebel entspricht dem Ziel der Reduzierung der im Straßen- und Landschaftsraum wirksamen Gebäudehöhen

und der Vermeidung zusätzlicher, über den Schattenwurf von Traufe und First hinausgehender, Verschattungen der Gebäude untereinander.

Die weiteren Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung orientieren sich an den Merkmalen regionaltypischer Bauweise und sind ebenfalls der Zielstellung eines zusammenführenden Siedlungscharakters geschuldet. Das Dach ist dabei einer der wichtigsten Indikatoren einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Insbesondere eine weitestgehend einheitliche Dachneigung und Farbigkeit der Dachdeckung bestimmen das Bild einer Siedlung nach innen und außen maßgeblich. Geschlossenheit, Ruhe und Gestaltqualität werden des weiteren durch Art, Anzahl und Ausbildung von Dachaufbauten bestimmt - entsprechende Festsetzungen sollen diesbezüglich einen gestalterischen Rahmen bilden.

Die Ausnahme, das Baufeld an der Verbindungsspanne der beiden Wohnstraßen betreffend (ca. 8 Baugrundstücke), ist durch die Ausrichtung entgegen des Höhenverlaufes bedingt. Die besondere Stellung innerhalb der ansonsten hangparallel verlaufenden Bebauungsstruktur ist auch Anlaß, hier andere Dachformen und Dachdeckungen zuzulassen. Eine prägende Wirkung, entgegen dem städtebaulichen Leitbild ist auf Grund des geringen Umfanges der hier möglichen Bebauung und der nur beschränkten Fernwirkung nicht zu erwarten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

→ Festsetzung - Nr. 2.3

Weitergehende Festsetzungen als die Bestimmung der allgemeinen Zulässigkeit sind diesbezüglich nicht erforderlich bzw. möglich.

Untersuchungen zu Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien an diesem Standort im Vorfeld der Bauleitplanung haben eine nur eingeschränkte Effizienz entsprechender Anlagen in Aussicht gestellt. Eine stringenterer Südorientierung der Wohngebäude ist in der nunmehr bestimmten Art des Erschließungssystems (s. Variantenuntersuchung) nur bedingt möglich und städtebaulich gestalterisch nicht akzeptabel.

Schallschutz

→ Festsetzung - Nr. 3

Auf Grund der in Teilen des Gebietes vorhandenen Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005, soll der notwendige Schallschutz von Aufenthaltsräumen mit dieser Festsetzung sichergestellt werden. Der Einzelnachweis erfolgt im Zuge des Baugenehmigungs- / -anzeigeverfahrens (s. Hinweis).

Gestaltung von Stellplätzen für KFZ und Fahrräder

→ Festsetzung - Nr. 4.1

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung werden wasserdurchlässige Befestigungsarten vorgeschrieben.

Einfriedungen

→ Festsetzung - Nr. 5

Die Raumbildung innerhalb der Wohnstraßen wird auch durch die Anordnung und Gestaltung von Einfriedungen maßgeblich bestimmt. Ziel der Festsetzung ist die Planungsabsicht, ein Wohngebiet mit guter, individueller städtebaulicher Qualität zu entwickeln. Das Bild der Siedlung steht dabei in unmittelbarem Zusammenhang mit der Prägnanz der öffentlichen Räume und dazu gehört – wenngleich auch nicht eigentumsrechtlich – die Stellung der Gebäude sowie die Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen. Als prägendes Gestaltmerkmal der Wohnstraßen und darüber hinaus der gesamten Siedlung ist hier, eine über mindestens Dreiviertel der privaten Grundstücksgrenzen entlang der Wohnstraßen, durchlaufende, geschlossene Hecke vorgesehen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

→ Festsetzung - Nr. 6

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet, vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar auf den Grundstücken stehen, beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Wohngebietes und sollen deshalb in die Gebäude integriert bzw. gegen Einblicke geschützt werden. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung werden wasserdurchlässige Befestigungsarten vorgeschrieben.

Geländeänderungen

→ Festsetzung – Nr. 7

Die Geländemodellierung innerhalb der Grundstücke muß im Übergang zur öffentlichen Grünfläche niveaugleich an das dort vorhandene Gelände anschließen. Damit sollen harmonische Geländeübergänge ausgebildet und Aufschüttungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen werden (s. GOP).

3. Flächenbilanz

(Stand: 20.04.2001)

<p>A Bruttobauland (Fläche des räumlichen Geltungsbereiches)</p>	<p>6,30 ha</p>	<p>100%</p>
<p>B Waldfläche / Fläche Landschaftsschutzgebiet (einschließlich öffentliche Grünfläche: Parkanlage)</p>	<p>1,35 ha</p>	<p>21 %</p>
<p>C Flächen für öffentliches Grün und Erschließung (einschließlich § 18 Blotope)</p>	<p>1,75 ha</p>	<p>27 %</p>
<p>davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung • Öffentliche Grünflächen 	<p>0,70 ha 1,05 ha</p>	
<p>D Nettobauland</p>	<p>3,2 ha</p>	<p>52 %</p>
		<p>100 %</p>
<p>davon: (GRZ 0,4 + Ausschluß der Überschreitung nach § 19/4 BauNVO)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überbaubare Grundstücksfläche → Baufelder (durch Baulinien umgrenzte Fläche): • Nichtüberbaubare Grundstücksfläche 	<p>1,5 ha 1,7 ha</p>	<p>47 % 53 %</p>
<p>Durchschnittliche Bebaubarkeit der Grundstücke:</p> <p>Annahme : 64 Grundstücke, davon 24 als Doppelhaus möglich (s. Gestaltungsplan):</p> <p>durchschnittliche Grundstücksgröße : ca. 500 m² davon max. überbaubare Fläche im Durchschnitt : ca. 234 m² je Grundstück max. Bruttogeschossfläche im Durchschnitt : ca. 300 m² je Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> → bei einer Bruttofläche Erdgeschoß von ca. 100 m² verbleiben durchschnittlich für Stellplatz/Garage + Zufahrt u.ä. : ca. 134 m² je Grundstück → bei 200 m² BGF in zwei Vollgeschossen könnten durchschnittlich noch max. 100 m² BGF (Aufenthaltsraum + Treppe) in anderen Ebenen errichtet werden 		