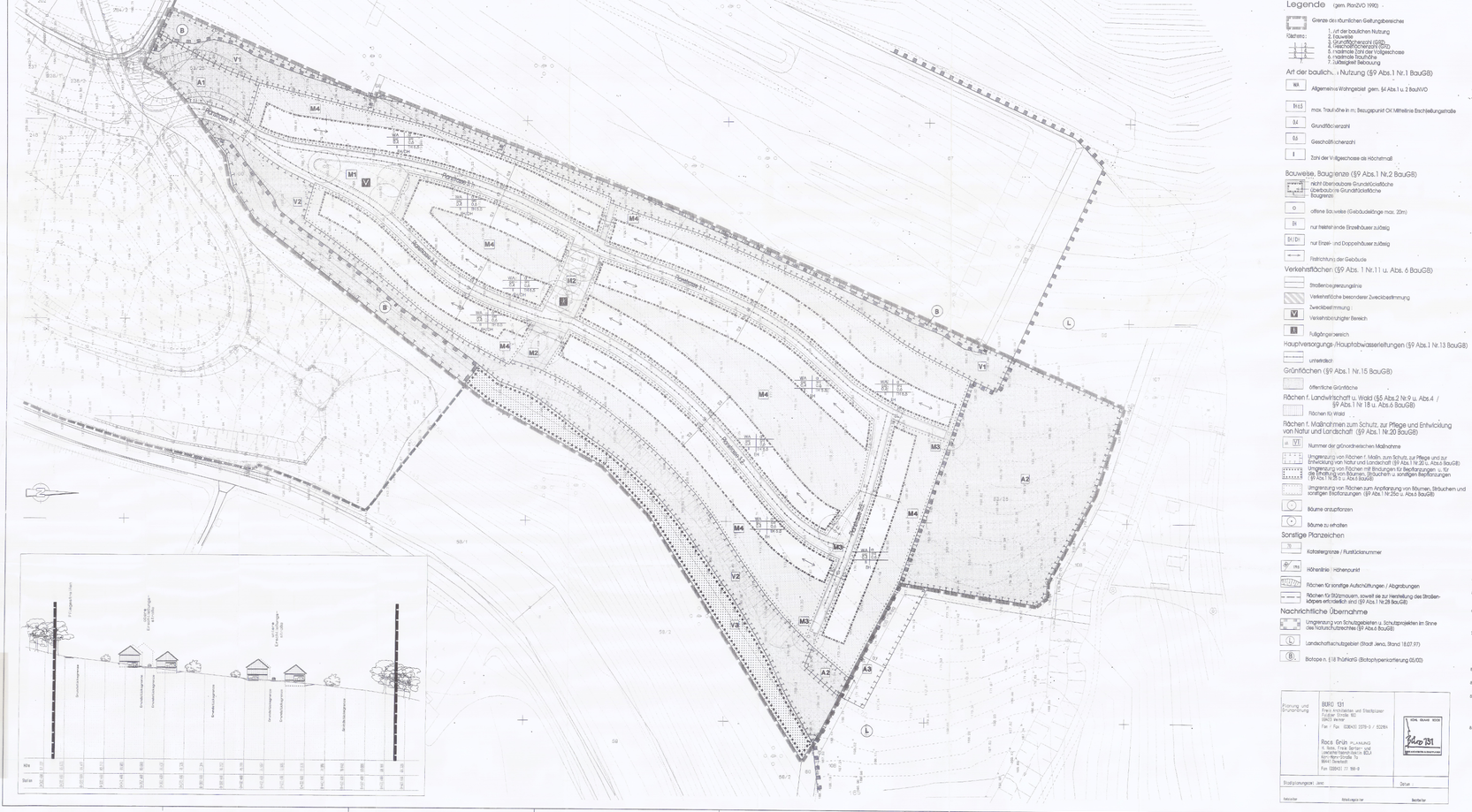

Legende

(gem. PlanZVO 1990) -

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gliederung:
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maßzahlen
3. Grundflächenzahl (GRZ)
4. Geschoßflächenzahl (GFZ)
5. Höchste Zahl der Vollgeschosse
6. Höchste Traufhöhe
7. Zulässige Bebauung

Art der baulich... Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 Abs.1 u. 2 BauNVO

II+ES — max. Traufhöhe in m; Bezugspunkt OK Mittelfirst Erschließungsstraße

0,4 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

E — nicht überschreitende Grundfläche
ÜB — Überbaubare Grundstücksfläche
f — fraugenzo

o — offene Bauweise (Gebäudelänge max. 20m)

ED — nur freistehende Einzelhäuser zulässig

ED/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Firstrichtung der Gebäude

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 i.v. Abs. 6 BauGB)

Straßenbereichsgrenze

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- /Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Flächen f. Landwirtschaft u. Wald (§5 Abs.2 Nr.9 u. Abs.4 / §9 Abs.1 Nr.18 u. Abs.6 BauGB)

Flächen für Wald

Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

M — Nummer der gründreichen Maßnahme

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 b u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a u. Abs.6 BauGB)

Bäume anzupflanzen

Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Katastergrenze / Flurstücksnummer

+HN — Höhenlinie / Höhenpunkt

Flächen für sonstige Aufschüttungen / Abgrabungen

Flächen für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes (§9 Abs.6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet (Stadt Jena, Stand 18.07.97)

Biotope n. § 18 ThüNatG (Biotoptypenerfassung 05/00)

Planung und Planungsbüro
BÜRO 131
Freie Architekten und Stadtplaner
Carl-Zeiss-Straße 100
07743 Jena
Fax / Tel. (03641) 3219-0 / 53284
Roos Grün
Dipl.-Ing. Arch.
A. Roos, Dipl.-Ing. Arch.
Landschaftsarchitekt
Kom.-Mitgl. Stadtplanung
Mitglied Stadtrat
Fax (03641) 77 188-0

Stadtplanungsamt Jena — Datum

Fertiszeichner — Bearbeitungsstand — Bearbeiter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	
1.1.	Für das gesamte Baugebiet wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 3 BauNVO
	Zulässig sind: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - sonstige nicht störende, zulässige, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke	§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Nicht zulässig sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltung, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen	§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	
	Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Beschränkung der höchst baulichen Anlagen festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Für die Berechnung der GRZ und der GFZ ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die farblich der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.	§ 19 BauNVO
2.1.1	Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl der Parzellierung ist die Grundflächenzahl als Obergrenze festgesetzt.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist zugelassen, genommen durch anschließendes Grün die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.2	Geschoßflächenzahl Die Geschoßflächenzahl der Parzellierung ist die Geschoßflächenzahl als Obergrenze festgesetzt.	§ 20 BauNVO
	Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der umbauten Räume mitzurechnen.	§ 20 Abs. 3 BauNVO
	Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben unberücksichtigt: - die Flächen von Garagengeschossen - Dachböden und Dachgeschosse in Vollgeschossen	§ 20 Abs. 4 BauNVO
2.3	Zahl der Vollgeschosse In allen Ausfüllgrundstücken der Parzellierung ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 BauNVO § 16 Abs. 4 BauNVO
	Garagengeschosse in einer anderen geneigten Gebäudeebene gelten als Vollgeschosse, wenn die Anzahl der Vollgeschosse.	§ 21a Abs. 1 BauNVO
2.4	Höhe der baulichen Anlagen Die maximale Gebäudehöhe beträgt, gemessen auf der OK der die Grundstück erschließenden Straße - bei Gebäuden mit Satteldach: - Gebäude auf der Straße der Straße: 5,50 m - Gebäude auf der Straße der Straße: 5,50 m Die Traufhöhe ist über der Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.	§ 16 Abs. 2 BauNVO
3.	Bauweise	
3.1.	Für das gesamte Baugebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
3.2.	Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand (Grenzbauten und nach Nr. 3.4 Doppelhäuser gleiche Einzelhäuser). Die Gebäudelänge darf jedoch höchstens 20 m betragen.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Parzellierung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO
4.2	Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Gebäudeteile ist zulässig, wenn Balkone um 1,0 m und weiter maximalen Tiefe von 1 m ist zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4.3	Eine bebaute Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, die keine Garagen, Stellplätze oder genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 63 Abs. 1 ThüBO).	§ 23 Abs. 5 BauNVO LV. nr. § 6 Abs.1 i.V. § 63 Abs. 1 ThüBO
	Ausgenommen sind: - Gewächshäuser (Höhe max. 4 m / Fläche max. 20 m²), - Schaukelgerüste (bis 100 m²), - Einfriedungen, - Müllbehälter (außer Gebäude), die der Gebäudenutzung dient. Ausnahmegenehmigung dienen - wie Bäume, Büsche oder dieser Pflanzen	
5.	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten	
5.1	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. § 14 Abs. 1 BauNVO
	Ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
5.2	Je Baugrundstück sind zulässig: eine Zufahrten bis zu einer Breite von insgesamt maximal 5,0 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.3	Garagen, mit der Grenze zugewendeten Toreinfahrten sind mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zu ausgestalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6.	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig - in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung.	
7.	Verwendungsverbot bestimmter Luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr 23 BauGB
	Im Bebauungsgebiet dürfen Kläuge oder feste Brennstoffe zur Deckung des Wärmebedarfes von Gebäuden nicht verwendet werden. Heizungen zur Regierung der Warmwasser (z.B. Kamin) sind zulässig.	Gemäß § 1 BimSchV
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.1	Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind zu erhalten, zu schützen und dauerhaft zu pflegen.	
8.2	Maßnahme Nr. V 1 - Vermeidungsmaßnahme Ersetzung von dauerhafte Entwicklung der Ersatzumfelder der Stadtnaturschutzbehörde Schadbuffer, Ersatzmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen zur Differenzierung der Flächen zwischen Gemeinbrand und Grundstückseigentümer als verschwindender Schrand.	
8.3	Maßnahme Nr. A 1 - Ausgleichsmaßnahme Anlage von Laubgehölzen Hecke/wurzelner Bäume Anlage von Laubgehölzen Hecke/wurzelner Bäume und extensive Grünflächen mit einer Gehölzdichte von 30% auf der Gesamtfläche einschließlich der extensiven Entwicklung der gewünscht. Artvorgabe: - Arnekirschbaum (Kornelkirschbäume) - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) - Corylus avellana (Hasel) - Corylus avellana (Hasel) - Crataegus monogyna (Weißdorn) - Prunus spinosa (Schlehe) - Rosa canina (Hundsrose) - Viburnum opulus (Gemeine Schneeball)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB
	Qualitätsvorgabe: Stäucher 80-100 cm	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit der ThüBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Stellplätze und Garagen	
1.1	Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Anzahl und Größe der Wohneinheiten (WE). Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche - mindestens 1 Stellplatz/ WE Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche - mindestens 2 Stellplätze/ WE	§ 49 Abs. 6 Satz 2 LV. mit Abs. 1 ThüBO
2.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThüBO
2.1	Fassadengestaltung	
	Reflexe Wirkt sowie gleiche Farbtöne und die Fassadengrundfläche nicht zulässig. Antworten und Putzstruktur. Nichtzulässig sind gelbliche Farbgebiet.	
	Rücksichtnahme reflektierende Glasoberflächen bzw. elementare anzuwenden.	
	Ungegliederte, geschlossene Wandflächen von mehr als 30 m und zu begrünen. Es sind je nach Bedarf, mindestens jedoch jeweils 3,5 m Fassadenlänge, für die Pflanzungen Rankhilfen (Spanngurtes) vorzusehen.	
	Folgende Artenauswahl ist zu verwenden: - Aristolochia durior (Pfeifenwinde) - Hedera helix 'Arborescens' (Gemeiner Efeu) - Parthenocissus quinquefolia (Wildwein) - Hedera helix (Efeu) - Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt) - Jasminum nudiflorum (Winter Jasmin) - Polygonum aubert (Knöterich) - Clematis in Arten/Sorten (Waldrebe) - Wertvollen in Arten/Sorten (Schlingsträucher)	

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl.S. 2141), zuletzt geändert durch 10.05.2001 (BGBl. Teil I S. 1135)
2. Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung der Ermächtigungsgesetze vom 25.11.1994 (BGBl. I Nr. 1, S. 1475)
3. Thüringer Bauordnung - ThüBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.1994 (GVBl. S. 271)
4. Baumschutzsatzung (BSCS) - i.d.F. vom 4.Mai 1993 der Beschluss zur Änderung der Baumschutzsatzung der Stadt Jena vom 17.Dezember 1997 (Amtsblatt der Stadtverwaltung Jena - BS-BSCS) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.01.2001 (BGBl. Teil I S. 2141), zuletzt geändert am 10.10.1997 (BGBl. Teil I S. 2080)
5. Naturschutzgesetzgebung vom 13.12.1993 (BGBl. Teil I S. 2351), zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes vom 25.03.1998 (BGBl. Teil I S. 1994) und Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 18.08.1998 (BGBl. Teil I S. 2358) 2010
6. Thüringer Naturschutzgesetz (ThNG) vom 13.01.1995 (GVBl. S. 29) 41
7. Thüringer Wasserhaushaltsgesetz (ThWG) vom 12.01.1995 (GVBl. Teil I S. 26) 41
8. Thüringer Gemeinde- u. Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThüKO) in der Bekanntmachung der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung vom 14.08.1998 (GVBl. S. 75)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 21.09.1998
10. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. Teil I S. 502)
11. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I S. 880) 41, zuletzt geändert durch Achtes Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 19.10.1998 (BGBl. Teil I S. 3378)
12. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Freistaat Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17) 41, Bekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl. S. 137)

Es wird beschlossen, daß die Festsetzungen und Ihrer Begründungen als Grundlage für die geschriebenen Festlegungen der neuen Stadtbebauung und Ihrer Begründungen gelten. Die Begründung ist Bestandteil der Satzung.

Stadtverordnetenvorsitzender

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluß durch den Stadtrat erfolgte am 17.Dezember 1997 (Beschlußnummer 0-0-0-