

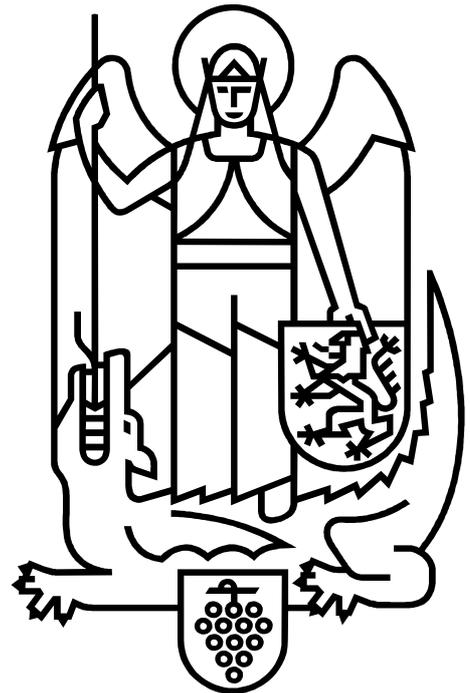
Stadt Jena

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grünordnung Nr. VE-Im 04/99

Wohngebiet In den halben Äckern

Stadt Jena, Ortsteil Ilmnitz

Begründung



für das Gebiet Gemarkung Ilmnitz Flur 1,
östlich des historischen Ortskernes von
Ilmnitz und südlich der L 1075

Vorhabenträger Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Ilmnitz mbH & Co. KG Jena
Buchaer Strasse 6
07745 Jena

Telefon: 03641/2930-0 Telefax: 03641/2930-26

Planung Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH Jena
Heinrich-Heine-Strasse 1
07749 Jena

Telefon: 03641/58000 Telefax: 03641/580030

Grünordnung ARGE GRÜN 2000
Saalfelder Strasse 11
07381 Pößneck

Telefon: 03647/425293 Telefax: 03647/425294

Jena, den 25.02.1999

berichtigt am 28.07.1999

1. Ausgangslage

Anlass der Planung

Den Auslöser für die Planung bildeten der dringende Wohnbedarf im Großraum Jena, der bisherige Mangel an ausgewiesenen Bauflächen für den kleinteiligen Wohnungsbau und das Vorhandensein eines Areals mit bereits rechtskräftigem Bebauungsplan, an dessen Verwirklichung aus wirtschaftlichen Gründen kein Interesse mehr besteht.

Vorangegangene Planungen

Durch die Gemeinde Drackendorf/Ilmnitz wurde 1992/93 ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet für Freizeit-, Erholungs-, Apartment- und Sporthotelanlagen „Tropicana Jena“ aufgestellt, der unter Az. G/IL/B-13/03.93 genehmigt wurde und am 10.05.1993 in Kraft trat.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde durch den potentiellen Investor von einer Realisierung dieser Vorhaben abgesehen.

Nach der am 01.07.1994 erfolgten Eingemeindung der Gemeinde Drackendorf/Ilmnitz in die Stadt Jena wurde durch den Stadtrat der Stadt Jena am 02.11.1994 der Beschluß zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet „In den halben Äckern“ gefaßt. Zielstellung war die Entwicklung eines Wohngebietes mit verdichtetem Wohnungsbau. Diese Planung wurde durch den Vorhabenträger – wiederum aus wirtschaftlichen Gründen – nicht weiter verfolgt.

2. Übergeordnete Planungen

Durch die Gemeinde Drackendorf/Ilmnitz wurde 1990 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet erstellt. Dieser ist nicht zur Rechtskraft gebracht worden.

Im Zusammenhang mit der Übernahme der Planungen der eingemeindeten Ortsteile durch die Stadt Jena werden die Flächennutzungsplanentwürfe in einer weiteren Überarbeitung aufeinander abgestimmt.

Dabei werden die zwischenzeitlich durch verbindliche Bauleitplanungen festgesetzten Nutzungen als Darstellungen in den Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Jena aufgenommen.

Im Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Jena (Fachplan zum Flächennutzungsplan) hätte der bereits rechtskräftige B-Plan „Tropicana“ entsprechend der zulässigen Nutzung dargestellt werden müssen. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Vielmehr wurde die betreffende Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Entwurf zum Landschaftsplan muß im Rahmen seiner Weiterbearbeitung dahingehend ergänzt werden, dass auch hier die Darstellung des Gebietes „In den halben Äckern“ entsprechend der zulässigen Nutzung als Wohnbaufläche bzw. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen erfolgt.

3. Beschreibung des Plangebietes

Lage

Das geplante Wohngebiet befindet sich ca. 100 Meter östlich der Ortschaft Ilmnitz, die Teil der Stadt Jena ist und an ihrem südöstlichen Stadtrand liegt.

Das Gelände befindet sich auf einem nach Süden geneigten Hang. Der Höhenunterschied in dem zur Bebauung vorgesehenen Teil beträgt ca. 25 Meter.

Das Gebiet wird im Norden von der Landesstraße L 1075 begrenzt. Diese Straße stellt die verkehrstechnische Anbindung an Jena und Hermsdorf her.

Nördlich der L 1075 befindet sich das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Anger“ (Allgemeines Wohngebiet).

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Taleinschnitt. Südlich davon grenzt das Plangebiet auf etwa 200 Meter Länge an einen Mischwald.

Der südliche Abschluß des Gebietes wird durch einen Geländesprung in Form einer Böschung mit dichtem Heckenbewuchs gebildet.

Im Westen wird das Gebiet von einem Feldweg begrenzt. Westlich davon befindet sich Ackerland.

Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde bisher als Ackerland genutzt.

Geologische Verhältnisse

Es liegt ein Baugrundgutachten der Fa. INVER aus dem Jahre 1992 vor.

Demnach liegt das geplante Wohngebiet im Verbreitungsgebiet des Mittleren und Oberen Buntsandsteins, der zum Teil noch durch Ablagerungen des Diluviums bedeckt ist.

Die einzelnen Formationen sind wie folgt zu erwarten:

1. Ablagerungen des Diluviums (Lößlehm)
2. Mittlerer Buntsandstein (Bausandstein)
3. Mittlerer Buntsandstein (Chirotheriensandstein)
4. Oberer Buntsandstein

Die Aufschlüsse zeigten unter der im Mittel 30 cm starken Oberbodenschicht Fein- bis Mittelsand vorwiegend stark schluffig bis tonig mit Sandsteinmaterial bzw. leicht plastischen Ton mit sandigen Einlagerungen. Danach folgt der Buntsandstein als plattiger Sand- und Schluffstein mit Tonsteinzwischenlagen. Im oberen Bereich ist der Sandstein stark verwittert.

Grundwasser steht nicht an. In Abhängigkeit von den jeweiligen Witterungsverhältnissen muß mit Schichtenwasser gerechnet werden.

Die Errichtung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser kann auf Grund der Bodendurchlässigkeit als unwirtschaftlich beschrieben werden.

4. Grünordnung

Die Begründung für die grünordnerischen Festsetzungen ist dem beigefügten Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Pkt. 6) zu entnehmen.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben besteht aus ca. 200 Wohnungen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern.

Aufgrund der Größe des Vorhabens und seiner sich über 5 Jahre erstreckenden Realisierung werden in den Bereichen, in denen dies städtebaulich vertretbar ist, verschiedene Haustypen festgesetzt. Damit wird eine bessere Anpassung an den Bedarf an Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern ermöglicht, der innerhalb des Realisierungszeitraums mit hoher Wahrscheinlichkeit Schwankungen unterliegen wird.

Aufgrund der insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes bestehenden Vorbelastung durch den von der Landstraße 1075 ausgehenden Verkehrslärm wird auf eine Ausweisung von Teilbereichen als Reines Wohngebiet verzichtet und das Gesamtgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Dennoch erfolgt eine funktionelle Gliederung des Gebietes. Diese hat vor allem zum Ziel, zusätzlichen, die Wohnqualität beeinträchtigenden Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden und kleine gastronomischen Einrichtungen sind deshalb nur entlang der oberen Ringstraße zulässig.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzung in den Randbereichen des Plangebietes sowie entlang der befahrbaren Wohnwege auf Wohnhäuser dient der Schaffung von Bereichen, die sich durch besondere Wohnruhe auszeichnen. Gleichzeitig dient dies der Vermeidung von Verkehr in den Wohnwegen und ihren Aufweitungen (Wohnhöfen), um dort die angestrebte Aufenthaltsqualität zu sichern.

5.2 Städtebauliche Gliederung

Um ein ungeordnetes Durcheinander verschiedener Haustypen zu vermeiden, wird das Gesamtgebiet in verschiedene Baufelder gegliedert, in denen jeweils nur bestimmte Bauweisen zulässig sind.

Grundsätzlich ist entlang der ringförmigen Haupterschließungsstraßen eine kompaktere Bebauung möglich als an den befahrbaren Wohnwegen. Dies wird überlagert von der Festsetzung einer aufgelockerten Bebauung entlang der Plangebietsränder, an denen nur Einfamilienhäuser zulässig sind.

Eine Ausnahme bildet hier der parallel zur L 1075 verlaufende Teil der nördlichen Ringstraße. Die dort vorgesehene kompakte Reihen- bzw. Mehrfamilienhausbebauung dient der Reduzierung der Auswirkungen des Verkehrslärmes von der L 1075 auf das Baugebiet.

An der schmalsten Stelle des Plangebietes erfolgt die Hineinführung eines Grünzuges in das Wohngebiet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Einzelhaus, Reihnhaus bzw. Doppelhaushälfte mit Ausnahme der Baufeldes D, in welchem auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind, dient der Sicherung der Wohnruhe und der Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen.

Mit der Festsetzung von maximal zulässiger Traufhöhe und Dachneigung und dem Ausschluß von breitgelagerten Baukörpern sind zugleich die maximalen Gebäudehöhen definiert. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes des Ortsteiles Ilmnitz und der umgebenden Landschaft durch zu große Gebäudehöhen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

5.4 Nebenanlagen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Nebenanlagen zu vermeiden, ist eine Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellflächen im Bereich zwischen öffentlicher Straße bzw. Wohnhof und der vorderen Baulinie / Baugrenze nicht zulässig. Insbesondere soll erreicht werden, daß die Straßenräume durch Häuser und nicht durch Garagen etc. geprägt werden. Für die Aufenthaltsqualität in den Wohnhöfen ist es von Bedeutung, daß aus den Wohnhöfen z.B. keine Garagenhöfe werden und Sichtbeziehungen aus den Wohnhäusern zu den Wohnhöfen bestehen.

Ausnahmen, die zugelassen werden können, weil von ihnen üblicherweise weder eine Beeinträchtigung des Ortsbildes noch der Sichtbeziehungen zu erwarten ist, sind beispielsweise Terrassen und Swimmingpools.

5.5 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung, wonach Stellplätze und Garagen nur innerhalb eines Grundstücksbereiches von 15 m Tiefe entlang der Erschließungsstraßen errichtet werden dürfen, dient der Sicherung der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Die Ausweisung von zwei zusätzlichen Flächen für Stellplätze entlang der nördlichen Ringstraße (zwischen Ringstraße und L 1075 sowie zwischen Ringstraße und Wald) dient vornehmlich der Unterbringung von Besucherstellplätzen, die auf den kleinteiligen Baugrundstücken üblicherweise nicht untergebracht werden können. Die Stellplätze entlang der nördlichen Ringstraße in Waldnähe werden als öffentliche Stellplätze festgesetzt, damit sie für das gesamte Plangebiet als Besucherstellplätze zur Verfügung stehen.

5.6 Gestaltung

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Haupteerschließungsstraßen dient dazu, diese Straßen trotz der Anordnung verschiedener Gebäudetypen räumlich zu fassen. Diesem Ziel dient ebenfalls die stärkere Beschränkung der zulässigen Dachneigungen sowie die Festsetzung von zulässigen Firstrichtungen entlang der Haupteerschließungsstraßen. Eine Besonderheit ist die Festsetzung entlang eines Abschnittes der nördlichen Ringstraße, wonach die Firstrichtung der Dächer von Doppel- und Reihenhäusern parallel zur Straße, die der Dächer von Einfamilienhäusern senkrecht zur Straße verlaufen muß. Neben einer verbesserten Belichtung der Dachgeschoßräume in den Einfamilienhäusern dient diese Festsetzung dem Ziel, mit Hilfe quergestellter Einfamilienhäuser einzelne Punkte des Straßenraumes zu betonen und damit deren Wiedererkennung zu fördern.

Die Festsetzung von zulässigen Firstrichtungen erfolgt ebenso entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes. Maßgebend für diese Festsetzung ist das Ziel, eine harmonische Einbettung der Siedlung in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen.

Mit der Festsetzung des Spielraums von 35° bis 45° für die zulässige Dachneigung wird dem Umstand Rechnung getragen, daß mittel bis stark geneigte Dächer charakteristisch für thüringische Dörfer, so auch für das unmittelbar benachbarte Ilmnitz, sind. Gleiches trifft auf die überwiegend geringen Dachüberstände zu, so daß maximal zulässige Dachüberstände von 0,7 m (traufseitig) und 0,5 m (am Ortgang) festgesetzt werden.

Für eine Wohngruppe im zum Rodatal geneigten Bereich der südlichen Ringstraße wird der Spielraum für die zulässige Dachneigung auf 24° bis 38° festgesetzt. Aufgrund der topografischen Lage dieser Wohngruppe (Baufeld E) kann eine größere Vielfalt an Dachneigungen erzielt werden, ohne dass daraus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch weit heraus ragende Kellergeschosse bzw. Geländeanschüttungen wird die zulässige Höhenlage der Erdgeschosse definiert.

5.7 Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Werbeanlagen auszuschließen, sind nur gemäß § 63, Abs. 1, Pkt. 9a) ThürBO genehmigungsfreie Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² und diese nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6. Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche

Die Festsetzung von Kleinkindspielplätzen im Plangebiet erfolgt nur für Grundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, da die Einrichtung entsprechender Spielgelegenheiten auf den Grundstücken von Ein- und Zweifamilienhäusern üblicherweise im Selbstlauf vorgenommen wird.

Aufgrund vielfältiger Spielmöglichkeiten in der umgebenden freien Natur werden darüberhinaus nur ein öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe der 6- bis 12jährigen sowie ein Bolzplatz angelegt. Der lärminstensive Bolzplatz wird am nordöstlichen Plangebietsrand angeordnet.

Innerhalb des Grünzuges, der von Westen in das Baugebiet hineingeführt wird, erfolgt die Einrichtung eines mit Bänken ausgestatteten Aufenthaltsbereiches im Grünen.

7. Verkehrserschließung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen und ihrer Breite orientiert sich am Prinzip der Flächen- und kostensparenden Erschließung. Es wird nur soviel Verkehrsfläche festgesetzt, wie für eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung gemäß EAE 85/95 erforderlich ist.

Die aufgeweiteten Flächen am Ende der längeren Stichstraßen dienen hierbei vor allem als Aufenthaltsflächen. Die mögliche vielfältige Nutzung (Kommunikation, Federball, Spielfläche für Kleinkinder in Sichtweite des Hauses) bewirkt eine deutliche Steigerung der Wohnqualität. Gleichzeitig wird ein höheres Maß an sozialer Kontrolle und damit auch Prävention vor Kriminalität erzielt.

Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung des Wohngebietes an die L 1075 östlich der bestehenden Ortslage von Ilmnitz. Die Anbindung wird als Kreisverkehr ausgebildet. Dies ermöglicht die gleichzeitige Anbindung des nördlich angrenzenden, geplanten Wohngebietes „Am Anger“, für das bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Dieser Bebauungsplan wird im Bereich der Anbindung an die L 1075 durch die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „In den halben Äckern“ geändert.

Die Ausbildung eines Kreisverkehrs ermöglicht zugleich die Einbindung einer Ortsumgehungsstraße für Ilmnitz, die südlich um den Ortskern herumgeführt werden soll.

Bis zur Herstellung dieser Umgehungsstraße, für die ein gesondertes Planverfahren durchgeführt werden muß, erfolgt die Erschließung des Wohngebietes „In den halben Äckern“ durch die Ortslage von Ilmnitz. Daraus resultiert eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens für die Ortsdurchfahrt von derzeit (durch Zählung ermittelten) ca. 500 Kfz/h in der Spitzenstunde um ca. 200 Kfz/h. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 40% gegenüber dem derzeitigen Zustand.

Die Haupteerschließung erfolgt über die nördliche Ringstraße und die von dieser abzweigende südliche Ringstraße. Die Führung der Straßen in Lage und Höhe folgt weitgehend der vorhandenen Geländesituation.

Die von den Ringstraßen abzweigenden befahrbaren Wohnwege werden Gemeinschaftseigentum der jeweiligen Anlieger und somit private Erschließungsstraßen.

ÖPNV

Die bisher westlich von Ilmnitz befindliche Regionalbushaltestelle wird an den östlichen Rand des Ortskernes, d.h. zwischen diesen und die Neubebauung, verlegt. Damit wird mit einer Haltestelle die Anbindung beider Gebiete erzielt.

Die stadteinwärtige Haltestelle wird am vorhandenen Gehweg angeordnet, da die Topografie keine andere Lösung zuläßt.

Die stadtauswärtige Haltestelle wird unmittelbar vor der Einfahrt in den Kreisverkehr angeordnet. Diese Anordnung entspricht den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95).

Das Wenden von Schulbussen, die nur das Stadtgebiet, nicht aber den östlich angrenzenden Landkreis bedienen, kann im Kreisverkehr erfolgen.

Das Hineinführen von Buslinien in das Wohngebiet ist zunächst nicht vorgesehen, das Befahren der nördlichen Ringstraße mit Linienbussen ist jedoch möglich.

Fußläufige Erschließung, Radverkehr

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Ortskern von Ilmnitz wird durch die Herstellung eines Gehweges an der Südseite der L 1075 gesichert. Ab dem Kreisverkehr wird dieser Gehweg in das Wohngebiet geführt. Die nördliche Ringstraße wird zwar als Mischverkehrsfläche ausgeführt, erhält aber einseitig einen durch Gerinne abgetrennten, gepflasterten Streifen. Dieser Streifen dient der optischen Einengung der Fahrbahn und damit der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit von Kraftfahrzeugen. Er ist vor-

rangig für den Fußgängerverkehr vorgesehen. Eine vollständige Abtrennung dieses Streifens von der Fahrbahn ist nicht möglich, da diese dann über keine ausreichende Breite für den Begegnungsfall Lkw/Lkw verfügen würde.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Fuß- und Radwege festgesetzt, die der Sicherung kurzer fußläufiger Verbindungen bei gleichzeitiger Sicherung der Wohnruhe durch die Vermeidung von Schleichverkehr bzw. die Anbindung an umgebende Feld- und Wanderwege herstellen.

Die Tatsache, daß das Plangebiet von Jena aus derzeit nur über eine steile Straße zu erreichen ist, läßt keinen starken Radverkehr erwarten.

Es wird jedoch als sinnvoll erachtet, mittelfristig eine Anbindung an das Radverkehrsnetz der Stadt Jena herzustellen, beispielsweise über Drackendorf oder die Novalisstraße in Lobeda-Ost.

Die Vorschriften zur Herstellung von Fahrradabstellräumen bleiben unberührt.

8. Medienseitige Erschließung

Trinkwasser, Gas und Strom

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt durch die Versorgungsträger (Konzessionsinhaber).

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück verwertet werden. Soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht erlauben, wird für jedes Grundstück die Aufstellung einer Zisterne mit einem Mindestmaß an Speichervolumen zur Regenwassernutzung gefordert.

Das nicht versickerungsfähige bzw. nutzbare Regenwasser wird auf zwei offene Regenrückhaltebecken verteilt. Das nördliche dieser Becken dient zugleich der Regenwasserrückhaltung aus dem angrenzenden Baugebiet „Am Anger“.

Das Regenwasser beider Regenrückhaltebecken wird in südwestlicher Richtung verrohrt abgeleitet. Diese Verrohrung mündet in den Übergabeschacht an den WAJ auf dem Wegegrundstück Gemarkung Zöllnitz, Flur 2, Flurstücks-Nr. 185/2 nördlich der Autobahn.

Die Regenrückhaltebecken dienen neben der Regenwasserspeicherung auch der Löschwasserversorgung des Wohngebietes.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an den südlichen Rand des Wohngebietes geführt und von dort in den geplanten Hauptsammler Ilmnitz — Zöllnitz zur Kläranlage Maua abgeleitet. Die Herstellung dieses Sammlers ist Bestandteil des Vorhabens.

9. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser Planung werden folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne in der Gemarkung Ilmnitz ganz oder teilweise aufgehoben:

- vollständig: Bebauungsplan „Tropicana Jena“, genehmigt unter Az. G/IL/B-13/03.93 und am 10.05.1993 in Kraft getreten
- teilweise (im Bereich der Straßenanbindung an die L 1075): Bebauungsplan „Am Anger“, genehmigt unter Az. 210-4621.20-J-WR „Am Anger Ilmnitz“, 2. einfache Änderung am 18.05.1996 in Kraft getreten

10. Planverwirklichung durch bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer von fast allen für das Vorhaben benötigten Grundstücken. Er wird die fehlenden Grundstücke erwerben sowie die grundbuchliche Vereinigung und katastermäßige Verschmelzung der Grundstücke anstreben. (Die städtischen Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt Jena). Anschließend erfolgt die Neuaufteilung entsprechend den Planfestsetzungen.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden durch den Vorhabenträger an die Stadt Jena übergeben.

11. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden entlang der Nordseite des Baufeldes D sowie der sich unmittelbar südwestlich und südöstlich anschließenden Baufelder überschritten. Deshalb dürfen im Baufeld D, den nordwestlichsten Baufeldern B und C sowie dem nordöstlichsten Baufeld B zur Belüftung notwendige Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf den der Landesstraße 1075 zugewandten nördlich orientierten Fassaden liegen.

Zudem müssen die Außenbauwerksteile von Bauvorhaben in diesen Baufeldern den DIN 4109 und 18005 entsprechen. Als Mindestanforderung für Fassaden und Dachschrägen, die nach Norden und Westen orientiert sind und Aufenthaltsräume nach außen abschließen, gilt ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'_{w, res} \geq 35$ dB.

Um eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete südlich des Baufeldes D zu vermeiden, wird für das Baufeld D eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Mindestlänge für Baukörper muß daher 25 m betragen. Zudem dürfen die Wohnhäuser durch Garagen, Nebenanlagen etc. über die gesamte Länge dieses Baufeldes zu Kettenhäusern verbunden sein.

Jena, den 25.02.1999

berichtigt am 28.07.1999