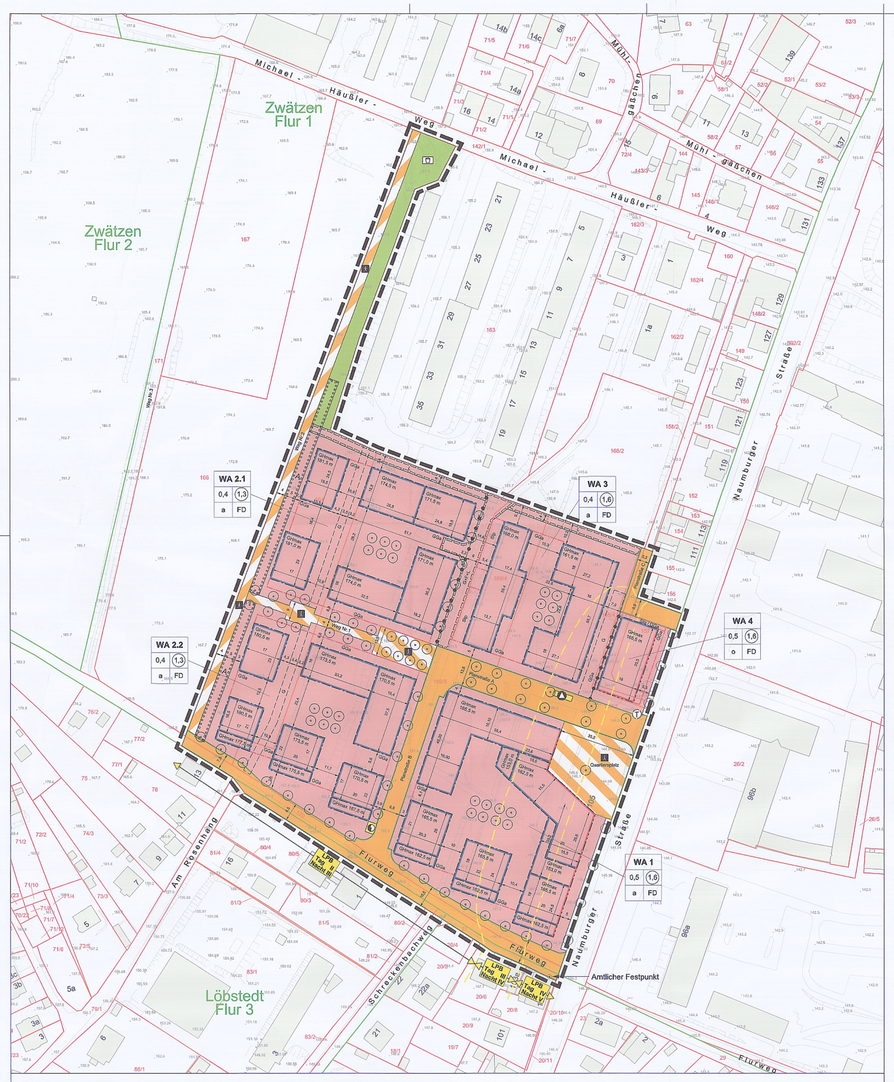

Kartengrundlage

Zwätzen Flur 3 — Flurgrenze mit Flurnummer

207 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

7 — Gebäude und Nebenanlagen mit Hausnr.

174,3 — Höhenpunkt mit Höhe in Meter ü. NHN

Böschung

Bordstein / Begrenzung von Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken

Auszug aus der digitalen Stadtkarte der Stadt Jena
Kartengrundlage: Befliegungsauswertung mit teilweiser Laufendhaltung und ALKIS (Stand 10/2016)
Lagesystem: ETRS89 Z32, Höhensystem: NHN

Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtumbau
Team Geoinformation

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung und Teilgebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 ff. BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl - GRZ

(1,2) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß - GFZ

GHmax 180 m — maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN.

Bauweise

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

FD — Flachdach

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4; Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Stp — Fläche für Stellplätze

GGa — Fläche für Tiefgaragen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- / Radweg

B — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

E — Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung: Elektrizität

T — Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung: Telekommunikation

A — Fläche für Abfallentsorgung; Zweckbestimmung: Abfall

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Spielplatz

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme A: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

G+F+L — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der angrenzenden Anwohner und der Ver- und Entsorgungsträger und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

L — Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche entsprechend textlicher Festsetzungen Nr. III.13.

LPB I / LPB II — Lärmpegelbereich

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie des Nutzungsmaßes innerhalb eines Baugebiets (§ 1 (4) BauNVO, §16 (5) BauNVO)

Amtlicher Festpunkt (Höhenfestpunkt)

Nachrichtliche Übernahme

Planfeststellungsverfahren "Verlängerung Straßenbahn Zwätzen-Himmelreich" gemäß Beschluss 16/0757-BV

Anpflanzen von Bäumen

II GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flächen der Flurstücke und Teilflächen aus den Flurstücken:

Gemarkung Zwätzen, Flur 1: 157, 158/2 tlw., 164, 168/4, 169/1, 169/4, 169/5, 170 tlw.
Gemarkung Löbstedt, Flur 1: 21 tlw.
Gemarkung Löbstedt, Flur 3: 79/1 tlw., 90 tlw.

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nach § 4 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe undTankstellen, nicht zulässig.

1.1.2 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA2.1, WA2.2 und WA 3 die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
2.1.1 Die Grundflächenzahl ist entsprechend Einschrieb im Planteil festgesetzt.
2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den allgemeinen Wohngebieten WA2.1, WA2.2, WA3 und WA4 bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7, im WA1 bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§20 Abs. 3 BauNVO)
2.2.1 Die Geschossflächenzahl ist entsprechend Einschrieb im Planteil festgesetzt.

2.3 Geschosse
2.3.1 Entlang des Wegs Nr. 2 sind hangabwärts sichtbar maximal 4 Geschosse zulässig, wobei ein Herausragen des darunterliegenden Geschosses bis zu 1/3 seiner Höhe zulässig ist.

2.3.2 In WA 2.1 und WA 2.2 dürfen die obersten Geschosse von Gebäuden, deren maximal zulässige Höhe über 175 m ü. NHN erreichen darf, maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
2.4.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB für jedes Baufenster durch Planeintrag in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt, bzw. die maximale Traufhöhe, ist bei Gebäuden mit Flachdach der obere Abschluss der geschlossenen Außenwand (Attika).
Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 2,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 m² überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.
Anlagen zur solaren Nutzung dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um 2,0 m überschreiten.

2.4.2. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation sind ausnahmsweise geringe Abweichungen in den festgesetzten Höhenlagen der Gebäude zulässig, wenn dies aus technischen, wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen im Zuge der weiteren Planung erforderlich wird, um die Planungsziele zu erreichen. Die Höhenabweichung wird auf maximal +0,7 m beschränkt.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (o) im WA 4 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Abweichende Bauweise (a) im WA1, WA2.1, WA2.2 und WA3 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2.1, WA2.2 und WA3 wird eine abweichende Bauweise a festgesetzt. Zulässig sind offene Bauweisen auch bei einer Gesamtlänge des Baukörpers über 50 m. Innerhalb eines Baufensters darf unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Länge von jeweils 5,5 m und einer maximalen Tiefe von jeweils 1,5 m überschritten sowie Baulinien auch unterschritten werden, solange diese nicht mehr als ein Drittel der Fassade des Einzelgebäudes ausmacht.

4.2 Die Baugrenzen dürfen unter Beachtung der textlichen Festsetzung nach 12.2 durch Terrassen um bis zu 3,0 Meter überschritten werden. Dabei ist das Lichtraumprofil zur öffentlichen Straße einzuhalten.

5. Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Oberirdische private Stellplätze sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5.2 Oberirdische Garagen und Carports
Oberirdische Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5.3 Tiefgaragen
Die maximale Ausdehnung der Tiefgaragen außerhalb der Baufenster wird durch zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung festgesetzt. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Der Brutto-Rauminhalt von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden darf 30,0 m³ nicht überschreiten. Nebenanlagen sind entlang der Naumburger Straße nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche; Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Nach Maßgabe der Planzeichnung werden ein öffentlicher Quartiersplatz sowie ein Fußweg (Weg Nr. 1) mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

7.2 Öffentliche Verkehrsfläche; Zweckbestimmung: Fuß- / Radweg

Nach Maßgabe der Planzeichnung wird ein öffentlicher Fuß-/ Radweg (Fuß-/Radweg Nr. 2) festgesetzt.

7.3 Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur entlang der Planstraßen A, B und C zulässig.

8. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie, Telekommunikation und zur Abfallentsorgung sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität", „Telekommunikation" und „Abfall" festgesetzt. Eine Verschiebung der Fläche für Versorgungsanlagen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und betroffenem Straßenbaulastträger zulässig, wenn keine planerischen Belange entgegen stehen.

9. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Spielplatz zugunsten der Allgemeinheit zulässig.

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

10.1 Dachbegrünung

In allen allgemeinen Wohngebieten sind 50 % aller Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht eine Höhe von mindestens 8 cm aufweisen. Ausgenommen sind Attikaflächen und Flächen von Technikanlagen. Sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen, kann ausnahmsweise der Anteil der extensiv zu begrünenden Dachflächen auf mindestens 25 % aller Dachflächen reduziert werden.

10.2 Artenschutz

Erhalt oder Schaffung eines Ersatzquartiers der Zwergfledermaus am Gebäude des Wohnblocks, bevorzugt im Dachdrempelbereich / Traufblech oder durch ausreichend dimensionierte Fledermausbretter oder Holzbetonflachkästen am Wohnblock. Die Maßnahmen sind vor oder parallel zu dem Verlust der Bestandsquartiere umzusetzen.
Die Optimierungsmaßnahme an einem anderen Sommerquartier der Kleinen Hufeisennase im Stadtgebiet von Jena ist nach dem Abriss der Baracken bis zum darauffolgenden Monat März zu realisieren.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nach Maßgabe der Planzeichnung werden folgende mit Gehrechten zu belastende Flächen festgesetzt:

11.1 G+F+L: Die Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

11.2 L: Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

11.3 G: Die Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust sind sie zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baum-standorte können verschoben werden, wenn das städtebauliche Gesamtbild gewahrt bleibt. Die Art ist dem Stadtbaumkonzept „Stadt-Straßenbäume im Klimawandel - Stadtbaumkonzept zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes in Jena, zu entnehmen. Auf invasive Arten ist auf Grund der Nähe zum Flora-Fauna-Habitat-Gebiet bzw. dem geschützten Landschaftsbestandteil Heiligenberg zu verzichten. Im Übergang zur freien Landschaft sind heimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm anzupflanzen.

12.2 Ausgleichsmaßnahme A
In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen eine weitgehend geschlossene und heterogene Struktur aus Sträuchern und Bäumen mit 5 Metern Breite zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu pflanzen. Die Art ist dem Stadtbaumkonzept „Stadt-Straßenbäume im Klimawandel Stadtbaumkonzept zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes in Jena, zu entnehmen. Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm anzupflanzen. Es sind Maßnahmeblätter über die Ausgleichsmaßnahme zu erstellen, die Aussagen zu Arten, Stückzahlen, Mindestpflanzgröße bzw. Stammumfang, Pflanzabstand, etc. der Baum-Strauch-Hecke treffen.
Zuwegungen zu Gebäuden sind innerhalb dieser Flächen zulässig. Die Anzahl der Zuwegungen ist auf maximal vier Zuwegungen mit einer Breite von maximal 2 m begrenzt. Terrassen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

12.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten und Wege sind auf diesen Flächen zulässig.

13. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 An den Südostfassaden der geplanten Wohngebäude, die der Naumburger Straße zugewandt sind (Lärmpegelbereich „IV" zur Tageszeit und „V" zur Nachtzeit) sollte auf die Anordnung nachts zum Schlafen genutzter Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) verzichtet werden. Ist dies planungsbedingt nicht möglich, sind entsprechend Festsetzung 13.2 und 13.3 Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

13.2 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, die an den der Naumburger Straße zugewandten bzw. seitlichen Fassaden angeordnet werden sollen, sind für die Dimensionierung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Abhängigkeit von der Raumnutzung die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche heranzuziehen.

13.3 Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 in der Bebauung an der Naumburger Straße, die an den der Naumburger Straße zugewandten Fassaden (Lärmpegelbereich „IV" zur Tageszeit und „V" zur Nachtzeit) bzw. seitlichen Fassaden (Lärmpegelbereich „III" zur Tageszeit und „IV" zur Nachtzeit) angeordnet werden sollen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

13.4 Wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung der Nachweis erbracht, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

IV BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dach
Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

1.2 Die Gestaltung der Fassaden mit Neon- oder Leuchtfarben ist unzulässig.

2. Einfriedungen

Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind ausschließlich durch Hecken einzugrünen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen entlang des Wegs Nr. 2.
Sichtdreiecke und Sicherheitsräume an Grundstücksecken und -grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind freizuhalten bzw. zu beachten.

3. Abfallsammelanlagen

Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine mindestens 1,2 m hohe Schnittheckе oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen. Sichtdreiecke an Grundstücksecken und -grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind freizuhalten.

4. Versickerung von Niederschlagswasser und gedrosselte Ableitung

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücksflächen zu verwerten und/oder zu versickern. Das Niederschlagswasser ist in das Abwasserrennsystem einzuleiten, wenn keine Möglichkeit der Versickerung besteht. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist dabei in den Ritschkenbach einzuleiten. Dies gilt auch für die erforderliche Ableitungen von Außengebietswasser. Es dürfen maximal 20 l/s über eine Einleitstelle in den Bach eingeleitet werden. Im Gebiet ist daher eine Regenrückhaltung erforderlich. Die zulässige Einleitmenge in den Ritschkenbach bzw. das erforderliche Rückhaltevolumen verteilt sich entsprechend der Flächenanteile der öffentlichen Erschließungsanlagen und der Baufelder unter Berücksichtigung der zulässigen Flächenversiegelung proportional.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Verlängerung Straßenbahn Zwätzen-Himmelreich

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses BV 16/0757-BV vom 08.06.2016 „Verlängerung Straßenbahn Zwätzen-Himmelreich" wurden für den zweigleisigen Ausbau zwischen der Haltestelle „Naumburger Straße" und der zukünftigen Endhaltestelle „Carl-Orff-Straße" die Unterlagen für das anstehende Planfeststellungsverfahren bestätigt. Da die Plangebiete aneinander grenzen, sollte eine kontinuierliche Abstimmung beider Planungen erfolgen.

Im Zuge der Planung zur Straßenbahnverlängerung Naumburger Straße sind für den Bereich der geplanten Haltestelle in der Naumburger Straße als Baufeldfreimachung Ersatztrassen zur Fernwärme mit einer erweiterten Leitungsführung zur Erschließung über Planstraße A und B vorgesehen.

2. Fernwärmevorranggebiet

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet gemäß Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung in der Stadt Jena vom 11.12.1991, zuletzt geändert gemäß BV 16/0974-BV vom 15.07.2016.

VI HINWEISE

1. Geologie und Baugrund

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 zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Der Baugrund ist im Vorfeld von Baumaßnahmen hinsichtlich Art und Umfang derart zu erkunden, dass seine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann. Entsprechende Erkundungsarbeiten sind unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik durchzuführen. Da die Bildung von Erdfällen mit den derzeitigen technischen Mitteln sowie mit vertretbarem Aufwand in Raum und Zeit nicht vorhergesagt werden kann, ist das Erkennen bereits vorhandener bzw. fossiler Erdfallstrukturen für eine Geländkundgebaubarkeit von besonderer Wichtigkeit.
Über tatsächlich erforderliche bautechnische und sicherheitstechnische Maßnahmen entscheiden Bauherr und Planer in Zusammenarbeit mit einem Baugrundgutachter. Mit Rücksicht auf die vergleichsweise geringe, aber doch real vorhandene potentielle Gefährdung durch geogene Vorgänge (Subrosion, Massenbewegungen) sollte auf eine zentrale Versickerung von gering mineralisiertem Dach- bzw. Oberflächenwasser verzichtet werden.

2. Artenschutz

Folgend aufgeführte Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung von Gefährdungen von Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie bzw. von Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie werden getroffen.

V1: Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten gehölzbrütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
Um baubedingte Tötungen von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, werden die Gehölze (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeiten gehölzbrütender Vogelarten entfernt.

V2: Abriss von Gebäuden sowie Umbau-, Sanierungs- und Renovierungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten gebäudebewohnender Vogelarten sowie der Wochenstubenzeit der Zwergfledermaus zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
Die Maßnahme dient der Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Fledermäusen im Wochenstubenquartier sowie von Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen gebäudebrütender Vogelarten.
Sollten Umbau-, Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten am Wohnblock außerhalb des genannten Zeitraumes notwendig werden, dürfen diese nur im Einvernehmen und nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben durchgeführt werden.

V3: Anlage einer Baum-Strauch-Hecke zwischen Baugebiet und Offenlandschaft an der westlichen Gebietsgrenze.
Die Maßnahme ersetzt verloren gehende Jagdhabitate und v.a. Leitstrukturen für Fledermäuse sowie Brutplätze gehölz- und heckenbrütender Vogelarten in räumlicher Nähe. Die Hecke erstreckt sich über den gesamten westlichen Gebietsrand, wobei zumindest eine dreireihige Pflanzung vorzunehmen ist. Ziel ist die Entwicklung einer dichten, heterogenen Struktur aus Sträuchern und Bäumen.

V4: Kontrolle auf eventuelle Winterquartiere von Fledermäusen unmittelbar vor dem Abriss der Baracken bzw. vor der Entfernung des Traufbleches am Wohnblock.
Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und ist wenige Tage vor dem Beginn der genannten Arbeiten durch einen Fledermaus-Sachverständigen vorzunehmen.

V5: Ausführung der Bauarbeiten während der Vegetationsperiode nur außerhalb der Nachtstunden.
Diese Maßnahme dient der Vermeidung/Verminderung von Störungen im Gebiet jagender Fledermäuse.

V6: Anordnung der Beleuchtungsanlagen derart, dass Bereiche mit Hecken und Bäumen unbeleuchtet bleiben.
Da die meisten Fledermausarten Licht meiden, werden die Bereiche, die als Leitstruktur und Nahrungshabitat dienen sollen (v.a. die anzulegende oder zu erhaltende Baum-Strauch-Hecke, siehe Maßnahme V3) nicht beleuchtet. Bei einer Wegeführung entlang dieser Strukturen werden die Lampen derart ausgerichtet, dass nur der Weg und nicht die angrenzende Hecke beleuchtet wird.

Darüber hinaus sind zur Wegebeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, rötliche LED) zu verwenden.

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden den Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung zugeordnet, da keine vorgezogene Ausführung erforderlich ist:

K1: Schaffung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus.
Sollte das Quartier der Zwergfledermäuse am Wohnblock aus baulichen oder konstruktiven Gründen nicht erhalten werden können, muss an gleicher Stelle oder in unmittelbarer Nähe Ersatz geschaffen werden. Ersatzquartiere können ausreichend dimensionierte Fledermausbretter oder Holzbetonflachkästen sein (siehe hierzu die Anlage III im Fledermausgutachten vom 26.09.2015). Die Auswahl der zu verwendenden Ersatzquartiere, der Ausbringungsstandorte sowie die Festlegung der Anzahl der notwendigen Quartiere erfolgt gemeinsam mit der UNB sowie einem Fledermaus-Sachverständigen.
Die Umsetzung muss derart erfolgen, dass kein „lime lag" im Umfang des Quartierangebotes entsteht. Das heißt, der Ersatz muss parallel zur Entfernung des bestehenden Quartieres vorgenommen werden.

K2: Optimierungsmaßnahme an einem Sommerquartier der Kleinen Hufeisennase im Stadtgebiet von Jena. Für den zu erwartenden Verlust des Einzelquartiers der Kleinen Hufeisennase in einer der abzureißenden Baracken ist eine Kompensation vor Ort nicht möglich. Daher ist eine Optimierungsmaßnahme (z.B. Einbau einer Wärmesammler oder Optimierung einer Einflugöffnung) an einem anderen Sommerquartier der Kleinen Hufeisennase im Stadtgebiet von Jena durchzuführen. Als mögliche Beispiele siehe die Anlage IV im Fledermausgutachten vom 26.09.2015. Die Abstimmung der konkret durchzuführenden Maßnahme sowie des Umsetzungszeitraumes erfolgt mit der UNB unter Hinzuziehung eines Fledermaus-Sachverständigen.

3. Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zwätzen" gemäß BV 09/0169-BV vom 25.08.2010, zuletzt geändert durch den Beschluss BV 12/1408-BV vom 29.02.2012. Das besondere Städtebaurecht ist zu beachten.

4. Sicherung der Rettungswege

Auf Grund der Gebäudehöhen sind zwingend Aufstellflächen für die Feuerwehr (gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) notwendig. Kann dies in Teilbereichen (Gassen) flächenmäßig nicht ausreichend hergestellt werden, müssen die zu errichtenden Gebäude einen 2. baulichen Rettungsweg bzw. ein Sicherheitstreppenhaus aufweisen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst zu den Einzelobjekten sind generell ausreichend zu gewährleisten.
Die durch die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eventuell unterbaut mit z.B. unterirdischen Tiefgaragen sind gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken so zu befestigen, dass sie einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t standhalten. Die DIN EN 1991-2 Eurocode 1, Einwirkungen auf Tragwerke, Teil 2: Verkehrslasten auf Brücken, ist zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5. Abfallentsorgung

Gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena - Abfallsatzung - erfolgt die Entsorgung von Hausmüll und von Abfällen zur Verwertung (Kunststoffe/ Verbunde, Papier und biogene Abfälle) im Holsystem und mittels Gestellung von 60/120/240 Litern bzw. 1,1 m³ Abfallbehälter. Der notwendige Behältervolumenbedarf für Restmüll (Abfall zur Beseitigung) beträgt je Bewohner 15 Liter und die die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtigen Grundstücke haben mindestens 1 Behältnis mit 60 Litern abzustellen.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch und dergestalt zu verlegen, dass geplante bzw. bestehende Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert. Sollte der Mindestabstand aus technischen Gründen nicht realisierbar sein, sind Baumschutzmaßnahmen zu treffen und die Leitungstrassen vor Durchwurzelung zu schützen.
Baumstandorte sind mit einem Mindestabstand von 3 m von den Außenkanten der bestehenden Leitungstrassen einzuordnen, sofern die Art der Leitung keine größeren Schutzabstände erfordert. Unterschreitungen sind im Einzelfall abzustimmen und Baumschutz- bzw. Maßnahmen zum Durchwurzelungsschutz im Einzelfall mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss nach DVGW Arbeitsblatt mindestens mit 96 m³/h Kapazität ausreichend zur Verfügung stehen.

8. Amtlicher Festpunkt (Höhenfestpunkt)

Im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich ein amtlicher Festpunkt (Höhenfestpunkt) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThüVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)). Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

VII RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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 03. Dezember 2015 (GVBl. S. 183)
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin