

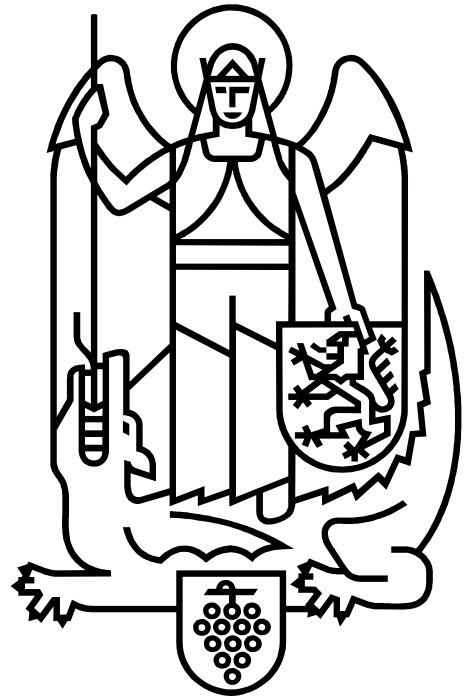
**Ersten Änderung zum
Bebauungsplan**

**mit integriertem
Grünordnungsplan**

Nr. B-Lb 03.1

**Camburger Straße,
Teil I**

Textliche Festsetzungen



für das Gebiet Gemarkung Löbstedt, Flur 2
 Gemarkung Jena, Flur 36

Planung und Stadtverwaltung Jena
Grünordnung Fachdienst 1.2 Stadtplanung
 Am Anger 26
 07743 Jena
 Tel.: 0361-49 5233
 Fax: 0361-49 5205

Vermarktung LEG
 Thüringen mbH
 Mainzerhofstraße 12
 99084 Erfurt
 Tel.: 0361-56 03 2 93
 Fax: 0361-56 03 3 25

Arbeitsstand Jena, den 21.11.2012

Die Textlichen Festsetzungen besitzen Gültigkeit nur im Zusammenhang mit der Planzeichnung vom 21.11.2012.

I 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 21. Dezember 2011 (GVBl. S. 531)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena (Baumschutzsatzung - BaumSchS) vom 12. November 1997 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1997 (Amtsblatt 48/97)
- Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena vom 11.12.1991 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2008 (Amtsblatt 32/08).

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Einzelfestsetzung nichts anderes regeln.

II Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Arten der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind als Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen.

1.1 Gliederung des Gebietes

(§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)

Gemäß Planzeichnung ist das Plangebiet gegliedert in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 4 sowie ein Mischgebiet MI. Zulässig sind in den Gebieten die laut den §§ 4 und 6 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung, sofern nicht die nachfolgenden Absätze anderes regeln.

1.2 Einschränkungen nach der Art zulässiger Hauptnutzungen

(§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, 8 BauNVO)

Für die **allgemeinen Wohngebiete** wird festgesetzt:

Ausnahmsweise zulässig ist gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie von Anlagen für Verwaltungen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Für die **Mischgebiete** wird festgesetzt:

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.3 Einschränkung nach der Art zulässiger Hauptanlagen

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO z.T. i.V.m. § 50 BImSchG)

Auf den **MI-Flächen** wird die Nutzung **Einzelhandelsbetriebe** eingeschränkt auf solche Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebietes dienen. Die Verkaufsfläche derartiger Einrichtungen ist auf jeweils maximal 800 m² beschränkt.

Darüber hinaus sind im **MI** nur Gebäude zulässig, bei denen die zur Belüftung nachts schutzbedürftiger Räume notwendigen Fenster in der von der Camburger Straße abgewandten Fassade liegen. Ausnahmen von dieser Regelung sind zulässig, wenn die genannten Räume so gegen Verkehrslärm geschützt werden, dass die Forderungen der **DIN 4109** eingehalten sind.

1.4 **Einschränkung nach der Art zulässiger Nebenanlagen**

(§ 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen entsprechend den §§ 12 und 14 BauNVO ist nur unter Berücksichtigung der Punkte 5 und 6 zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 85 Abs. 2 ThürBO)

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschriebe festgesetzt. Es gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten bis maximal 0,6 sowie im Mischgebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen bis maximal 0,8 überschritten werden.

Ausnahmsweise darf auch in den WA die zulässige Grundflächenzahl mit baulichen Anlagen unter der Erdoberfläche, die an jeder Stelle der Dachhaut mit mindestens 0,50 m Mutterboden bzw. Pflanzsubstrat überdeckt sind, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie ist am höchsten Punkt der Dachhaut einzuhalten. Abweichungen von der zugelassenen Vollgeschossanzahl sind ausnahmsweise zulässig, wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe und die gestalterischen Festsetzungen unter Punkt 13 eingehalten werden.

Bezugsgröße für die Höhenfestsetzung ist die Oberfläche der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Straße, gemessen jeweils mittig vor der Fassade in Höhe der Straßenmitte.

Abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen (Tabelle) ist im WA 1 ausnahmsweise eine um höchstens 5 m größere Gebäudehöhe zulässig, falls Gebäude mit Satteldächern errichtet werden.

Grundsätzlich darf die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Aufbauten von technischen Anlagen o.ä. auf maximal 10% der Grundfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen sind auch in Ausnahmefällen ausgeschlossen. Ergänzende Regelungen siehe Punkt 13.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **Zulässige Bauweise**

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die **offene Bauweise** wird festgesetzt für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowie für die Gemeinbedarfsfläche FGB 2.

Die **abweichende Bauweise** ist für das Mischgebiet MI, für die Wohngebiete WA 1 und 4 sowie für die Gemeinbedarfsfläche FGB 1 wie folgt festgesetzt:

Im WA 1 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche FGB 1 dürfen Gebäude, die in Giebelstellung zur Altenburger Straße errichtet werden, Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweisen. Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar sein, die bauordnungsrechtliche erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Länge der Einzelgebäude im WA 4 sowie im MI-Gebiet darf 50 m nicht überschreiten. Innerhalb der Baufelder ist eine einseitige, im Falle der Errichtung von Reihenhäusern auch eine beidseitige seitliche Grenzbebauung zulässig, wenn von der Gegenseite aus angebaut wird. Im MI dürfen Hausgruppen nicht errichtet werden.

3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eingeschriebene Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Einzelne Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen auf einer maximalen Gesamtlänge von 5,0 m um bis zu 1,0 m überschreiten. Von den festgesetzten Baulinien dürfen einzelne Gebäudeteile ausnahmsweise auf einer maximalen Länge von 5,0 m um bis zu 1,0 m abweichen.

4. **Grundstücksgrößen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgrößen dürfen einen Mindestwert von 160 m² nicht unterschreiten.

5. **Flächen für Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 49 Abs. 1 Satz 1 und 2 ThürBO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß Anlage zur Nr. 49.1.7 der Vollzugsbekanntmachung ThürBO sind bei der Errichtung baulicher Anlagen **Stellplätze** nach folgendem Schlüssel nachzuweisen:

WA 1 und 2: 1,2 pro WE
WA 3: 1,5 pro WE
WA 4: 2,0 pro WE
FGB sowie MI: gemäß ThürBO

Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den dafür per Planeintrag ausgewiesenen Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.

Carports und **Garagen** dürfen nur als Einzelanlagen im funktionalen Zusammenhang mit der jeweiligen Hauptnutzung errichtet werden. Die Errichtung von Garagenanlagen bzw. Garagen, welche ohne zugehörige Hauptgebäude auf separaten Grundstücken errichtet werden, ist unzulässig.

Ausnahmsweise kann im WA 4 die Errichtung von **Stellplätzen** und **Carports** auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude zugelassen werden. Die Errichtung von Garagen ist ausgeschlossen. In allen übrigen Teilgebieten ist die Errichtung von Garagen zwischen der öffentlichen Straße und der jeweiligen straßenparallelen Baugrenze bzw. Baulinie ausgeschlossen.

6. **Flächen für Nebenanlagen**

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

Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den zeichnerisch dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Gartenhäuser. Die Errichtung genehmigungsfreier Nebenanlagen zwischen der öffentlichen Straße und dem Hauptgebäude ist ausgeschlossen.

Versorgungstechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind jedoch so anzuordnen, dass sie die vorhabensgerechte Andienung der Baugrundstücke und das Anpflanzen festgesetzter Gehölze nicht gefährden.

7. **Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Nordöstlich der Altenburger Straße, an der Merseburger Straße sind Flächen für den Gemeinbedarf FGB 1 und FGB 2 mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Bildungs- und sportliche Zwecke. Die Nutzung der Freiflächen zu sportlichen Zwecken und als Spielplatz außerhalb der Schulzeiten ist zulässig.

Das Maß der zulässigen Nutzung ist zeichnerisch (Tabelle, Baufeld) bzw. in den vorangegangenen Punkten festgesetzt.

Südöstlich der Zeitzer Straße ist eine ca. 2.000 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spiel- bzw. Ballspielplatz** ausgewiesen. Auf dieser sind ein Spielplatz für 6-12-jährige Kinder mit integriertem Kleinkindbereich sowie ein „Seniorenspiel- bzw. -sportplatz“ anzulegen.

8. Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an diese

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind per Einschrieb öffentliche und private Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen und als Geh- bzw. als Geh- und Radwege festgesetzt.

Zufahrten von der Camburger und der Naumburger Straße aus sind lediglich gemäß den entsprechenden planzeichnerischen Festsetzungen zulässig. Im Bereich der Mischgebiete ist auch in Ausnahmefällen pro zu bildender Parzelle maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 6,0 m zulässig.

9. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind Flächen mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte im Sinne von Fuß- und Wartungswegen festgesetzt. Die Flächen verbleiben in privatem Besitz, die festsetzungsgemäße Nutzung durch die Allgemeinheit bzw. die jeweiligen Leitungsträger ist öffentlich-rechtlich zu sichern (Baulast).

10. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß Planzeichnung ist zwischen der Zeitzer und der Merseburger Straße eine ca. 20 m breiter öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage festgesetzt. Die Grünfläche ist entsprechend Punkt 12 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entsprechend Punkt 8 ist ein öffentlicher Geh-/Radweg anzulegen.

11. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Aus Gründen der Luftreinhaltung dürfen in neu zu errichtenden Feuerungsanlagen (einschließlich Einzelraumfeuerungsanlagen und offener Kamine) und bei wesentlicher Änderung solcher Anlagen keine festen Brennstoffe im Sinne der 1. BimSchV verwendet werden.

12. Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m.d. Baumschutzsatzung der Stadt Jena)

12.1 Pflanzgebot für Baum- und Strauchpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich ist entsprechend Planzeichnung die Neupflanzung von insgesamt 143 klein-, mittel- und großkronigen, standortgerechten **Laubbaumhochstämmen** (STU 18-20, 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung) festgesetzt. Darüber hinaus sind rund 200 Stück **Sträucher** (60-100cm, 2 x v., Pflanzabstand 1,50 m) neu zu pflanzen. Im Einzelnen sind folgende Pflanzungen ausgewiesen:

- straßenbegleitend an der Camburger Straße 34 Neupflanzungen der Art *Tilia cordata* (Maßnahme G 1),
- entlang der Altenburger Straße (südlicher Abschnitt und Mittelstreifen) 8 Stück *Acer platanoides* (Maßnahme G 1)
- straßenbegleitend entlang der Wohngebietsstraßen in Ergänzung der bereits gesetzten Baumreihen: 92 Neupflanzungen (Maßnahme G 4):
 - Zeitzer Straße: 45 Stück *Acer platanoides*,
 - Merseburger Straße: 32 Stück *Quercus robur*,
 - Köseener Straße: 4 Stück *Tilia cordata*,
 - Lützener Straße: 11 Stück klein- oder mittelkronige Bäume entsprechend Pflanzliste,

- zwischen einzelnen Baugebieten als Abgrenzung: 9 Neupflanzungen (Maßnahme G 5):
 - Nutzungsgrenze WA3/ WA4: 5 Stück klein- bzw. mittelkronige Bäume
 - MI, südöstlich Zeitzer Straße : 4 Stück mittel- bzw. großkronige Bäume
 - Am östlichen Plangebietsrand im Bereich des Mischgebietes: Anpflanzung einer zweireihigen Hecke, bestehend aus ca. 70 Sträuchern (Maßnahme G 6).

In den WA 1-4 ist je 200 m² und im MI je 300 m² versiegelte Fläche ein Laubbaum (STU 18-20, 3 x v., mDb) zu setzen. Gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlagen sind so zu übergrünen, dass nach spätestens jedem 5. Stellplatz ein Baum gepflanzt wird. Zeichnerisch festgesetzte Bäume werden auf die Nachweispflicht angerechnet (Maßnahme G 7).

So weit der Bebauungsplan nichts anderes regelt, sind für Neupflanzungen Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Aesculus hippocastaneum
Carpinus betulus
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Tilia cordata

Ahorn
Feldahorn
Kastanie
Hainbuche
Vogelkirsche
Wildbirne
Stieleiche
Eberesche
Mehlbeere
Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Phil. Coronarius
Prunis spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Kornelkirsche
Hartriegel
Strauchhasel
Weißdorn
Heckenkirsche
Falscher Jasmin
Schlehe
Hundsrose
Holunder
Schneeball

Bauliche Maßnahmen wie die Anlage von Grundstückszufahrten Bäume entfallen, müssen diese an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt werden. Von den festgesetzten Baumstandorten sind technisch bedingte, geringfügige **Abweichungen** von bis zu zwei Metern ausnahmsweise zulässig. Bäume im unmittelbaren Straßenbereich müssen einen Kronenansatz von 2,5 m aufweisen (Licht-raumprofil).

Alle Gehölze mit Pflanzbindung sind fachgerecht einschließlich Mulchen, Sichern der Bäume mit Dreiboock, 1-jähriger **Fertigstellung-** und 2-jähriger **Entwicklungspflege** herzustellen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im **Wurzelbereich** aller zu pflanzenden Bäume ist eine **Baumscheibe** in der Größe von mindestens 2 m x 3 m offen zu halten. Das **Verlegen von Leitungen** im Wurzelbereich ist nicht zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 2 m ab Stamm einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Leitungen mit technischen Mitteln vor Durchwurzelung geschützt werden.

12.2 Erhaltungsgebot für Baum- und Strauchpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plangebiet als zu erhalten ausgewiesenen Einzelbäume, Hecken und Pflanzflächen sind bis zum natürlichen Abgang der Pflanzungen zu erhalten (Ausnahme: Fällung aus Verkehrssicherheitsgründen). Bei Abgang sind die Pflanzungen so zu ersetzen, dass der Charakter der Pflanzung bzw. der Gehölzfläche erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird.

Notwendige Fällungen sonstiger Bestandsbäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu beantragen und nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 83 ThürBO)

13. Hochbauten

In den WA 2 und 3 gilt: Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen ist das oberste Geschoss als „Staffelgeschoss“ auszubilden. Als Staffelgeschoss gelten dabei Geschosse, deren Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,80 m und um maximal 2,5 m zurücktreten und gegenüber diesem farblich abgesetzt sind.

Die im Bereich der WA zulässigen Dachformen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Mischgebiete wurden keine Festsetzungen getroffen. Die Dächer aneinander gebauter Gebäude müssen die gleiche Neigung haben. Der Zweitplanende hat sich den Vorgaben des Erstplanenden anzupassen.

Alle Flach- und flachgeneigten Dächer (0 bis 10° Dachneigung) sind zu mindestens 50% der Gesamtfläche extensiv zu begrünen.

Geeignete, fensterlose Fassadenbereiche ab einer Größe von 5 m x 5 m bzw. Stützmauern ab 3 m Länge sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder Kletterpflanzen an Rankhilfen zu begrünen.

Gebäude über 50 m Länge sind durch Vor- bzw. Rücksprünge, Farb- oder Materialwechsel zu gliedern.

Als Grundfarbe für die Gebäudefassade sind ausschließlich zulässig: Farben des RAL-Design-Systems mit einem Helligkeitswert von mindestens 80 und einem Buntheitswert von maximal 40 sowie vergleichbare Farbtöne. Ausnahmen sind nur zulässig für untergeordnete Fassadenteile wie Fensterfaschen, Sockel oder Architekturdetails.

14. Stellplätze

Alle Kfz-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen wasserdurchlässig auszubilden.

15. Sonstige Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Fuß- und Radwege sind über ihre Ränder in die angrenzenden Flächen zu entwässern.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder in Nebenanlagen zu integrieren.

IV Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. Betroffene Grundstücke

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 36, Flurstücke:

109/4, 109/7, 109/8, 109/9, 109/12, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 109/19, 109/21, 109/22, 109/24, 109/25, 109/26, 109/27, 109/28, 109/29, 109/30, 109/31, 109/32, 110/2, 110/4, 110/5, 110/6, 111/2, 111/3, 112/3, 112/5, 112/6

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Lößstedt, Flur 2:

1/5, 1/9, 1/11, 1/13, 1/15, 1/17, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/29, 1/31, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 1/40, 1/41, 1/42, 1/43, 1/44, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 1/55, 1/56, 1/57, 1/58, 1/59, 1/60, 1/61, 1/62, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/72, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/82, 1/84, 1/85, 1/87, 1/88, 1/89, 1/90, 1/91, 1/92, 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100, 1/101, 1/102, 1/103, 1/104, 1/106, 1/107, 1/108, 1/109, 1/110, 1/111, 1/114, 1/115, 1/116, 1/117, 1/118, 1/119, 1/122 - 1/144, 1/146, 1/147, 1/148, 1/150 - 1/165, 4/1, 5, 6/1, 7, 8, 9/1, 9/5, 10/1, 10/3, 11/1, 11/2, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17.

V Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

17. Lärmschutz

- entfallen -

18. Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadtverwaltung Jena sowie dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

19. Munitionsgefährdung

Das Plangebiet liegt in einem munitionsgefährdeten Bereich. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper o.ä. gefunden werden, ist die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei und der zuständige Munitionsbergungsdienst bzw. eine zugelassene Firma zu informieren. Entsprechende Untersuchung des Baugrundstücks sind vor Baubeginn durch den Bauherren auf dessen Kosten durchzuführen.

20. Wasserrecht

Aufgrund der vorhandenen Topografie ist kein natürlicher Abfluss des Regenwassers zum Vorfluter möglich. Deswegen ist bei starken Regenfällen mit einem zeitweiligen Überstau zu rechnen.

Das Grundwasser steht im Gebiet etwa 2 m unter Geländeniveau an (OK Erdoberfläche liegt zwischen rund 143 müNN im Südwesten und 140 müNN im Nordosten): Der Grundwasserstand unterliegt starken jahreszeitlichen Schwankungen um bis zu 2 m. Sollen bauliche Anlagen ins Grundwasser einbinden (z.B. Gründungen, Keller, Tiefgaragen) ist für diese bei der Unteren Wasserbehörde Jena ein Antrag nach Thüringer Wasserrecht zu stellen. Ggf. sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Baukörpers zu treffen.

Einbau, Aufstellung Unterhaltung, Betrieb oder Stilllegung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Trafos mit Öl, Notstromaggregate mit Dieselöl, hydraulische Fahrstühle, Lagerung von Heizöl oder Kälteanlagen u.ä.) sind gem. § 54 Abs. 1 ThürWG i.V.m. § 27 Thüringer Anlagenverordnung v. 25.07.1995 anzeigepflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

21. Leitungsbestand

Im Plangebiet liegen Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut, umverlegt oder entfernt und während der Bauarbeiten nicht gefährdet werden. Es sind die Schutz- und Sicherheitsabstände der DIN VDE 0276 und die VDEW Empfehlungen der Landesgruppe Thüringen für Schutzbreiten sind einzuhalten. Vor Baubeginn ist eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen.