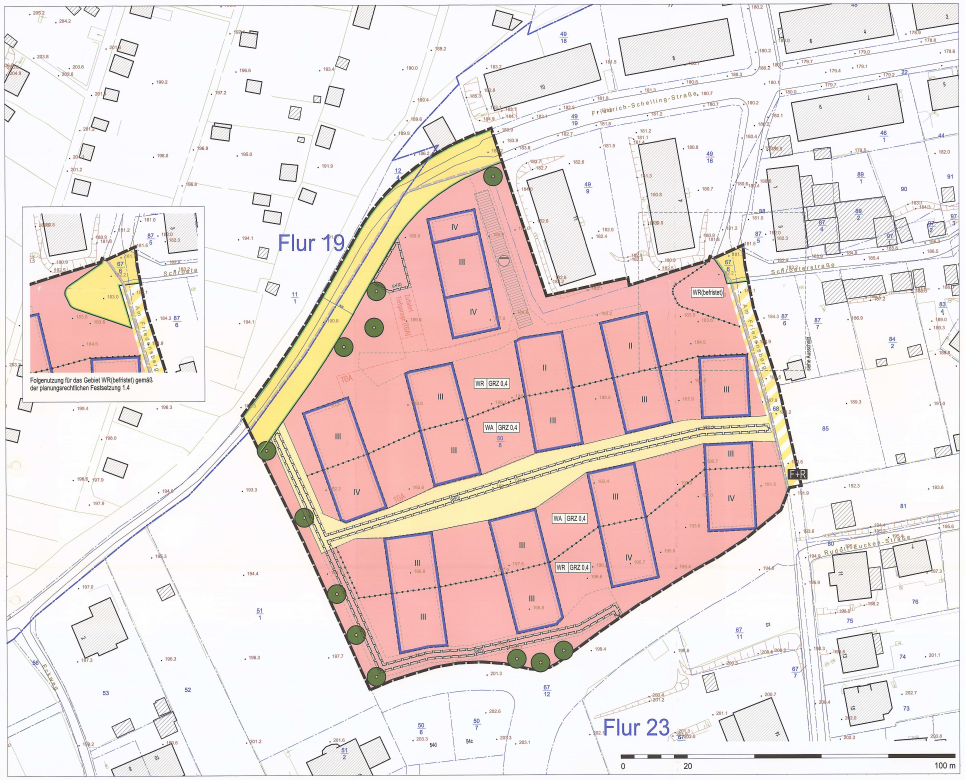

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV090)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)

1. Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten	§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO

5. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	private Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

	Regenrückhaltebecken (unterirdisch)	§9 Abs.1 Nr.14 BauGB

7. Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

	Anpflanzung von Bäumen (gemäß Festsetzung 5.1)	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§1 Abs.4 BauNVO
GH(1) GH(2)	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§9 Abs.1Nr.21 BauGB

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE / HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	Hauptgebäude (Bestand - nach Stadtkarte)
	Nebengebäude (Bestand - nach Stadtkarte)
200.6	Höhenpunkt (Bestand)
211	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer (Bestand)
	Vorplanung des Vorhabenträgers

Kartengrundlage:

Auszug aus der digitalen Stadtkarte der Stadt Jena
Montage aus der photogrammetrischen Auswertung der Befliegung 2012 (ohne Feldvergleich) und teilweise Laufenschaltung, ingenieurgeodätische Vermessung und der ALK.

Lagesystem: PD 83
Höhensystem: NHN

Stadtverwaltung Jena
Fachdienst Stadtumbau
Team Geoinformation

Flurkarte: ALK der Gemarkung Jena, Flur 19 und 23

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 2.12.13 übereinstimmt.

Jena, den 2.12.13
Stadtverwaltung Jena, Fachbereich Stadtumbau, Team Geoinformation

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IIa. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ Abs. 1 und 1a BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die in der Planzeichnung mit WR gekennzeichneten Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt. — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 3 BauNVO

1.2. Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind nicht wie dort in § 4 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen. — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

1.3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. — § 12 Abs. 3a BauGB

1.4. In der mit WR(befristet) gekennzeichneten Fläche ist die Nutzung als reines Wohngebiet nur befristet zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzte Folgenutzung "Straßenverkehrsfläche" wird zulässig, wenn aufgrund von Neuordnungen im angrenzenden Straßennetz die durchgängige Befahrbarkeit der Schwalbenstraße nicht mehr gegeben ist und eine Wendeanlage im Bereich aus straßenverkehrstechnischer Sicht notwendig wird. — § 9 Abs. 2 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.2. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. — § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO

2.3. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen auf der Planzeichnung festgesetzt. — § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,5m zugelassen. — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1. Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der privaten Verkehrsflächen sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.3. In dem Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR(befristet) ist eine bauliche Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 23 BauNVO

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

5.1. Im Geltungsbereich ist die Pflanzung von mindestens 12 großkronigen Laubbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von min. 16-20 STU (4 x v. mDb) festgesetzt. Bei den Arten der zu pflanzenden Bäume sind trockenresistente Arten auszuwählen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche G+F(1) ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht: ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Führung des Geh- und Fahrrechts kann zeichnerisch festgesetzten Bereich geringfügig abweichen, wenn dies funktionell und gestalterisch sinnvoll ist. — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.2. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche G+F(2) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7. Immissionsschutz

7.1. Im Plangebiet ist der Einsatz von Brennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 – 8 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV unzulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

IIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit der ThürBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dächer sind nur als Flachdächer zulässig. — § 9 Abs.4BauGB i.V. mit § 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO

1.2. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Flachdächern dürfen die Dachhaut um max. 0,5 m überragen. — § 9 Abs.4BauGB i.V. mit § 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO

III. HINWEISE

1. Bislang sind aus dem beplanten Gebiet keine archäologischen Funde bekannt. Bei Erdarbeiten ist prinzipiell mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie archäologischen Befunden zu rechnen. Nach dem ThürDSchG vom 14. April 2004, § 16 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde Jena oder das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1 - Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger — am 06.03.2013

2 - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung — am 29.01.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 04/13 — am 18.03.2013

3 - Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat — am 22.05.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/13 — am 29.05.2013

4 - Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat — am 12.06.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26/13 — am 26.06.2013
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — vom 02.08.2013 bis 02.09.2013

5 -Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1, 2) BauGB mit Schreiben — vom 26.06.2013

6 Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 3 (2) BauGB — am 06.11.2013
Jena, den 29.01.14

7 Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 BauGB — am 13.08.2014
Jena, den 29.10.14

8 Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde — am 9.3.15
Jena, den

9 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. — Siegel — Unterschrift
Jena, den 9.3.15

10 Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung — am
-Nr Amtsblatt Nr. — am
-Inkrafttreten der Satzung — Siegel — Unterschrift
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes VBB für den übergeleiten Geltungsbereich der Bebauungsplan B-J 02 „Dalgenberg westlicher Teil" außer Kraft.
Jena, den 9.3.15

Siegel — Unterschrift

Dieser Plan lag zur Anzeige gem. § 21 Abs. 3 ThürKO vor.
Az.: 310-4661-103/2013/Ja-16.653/00 – VBB-J33/13-Wohnen mit Weitblick –
Weimar, den 16.04.2014
Thüringer Landesverwaltungsamt
Bauwesen und Raumordnung
Weimarplatz 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar
– Ref. 310 –

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB J-33 "Wohnen mit Weitblick - Friedensberg-Terrassen" besteht aus dieser Planzeichnung mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen sowie dem Durchführungsvertrag.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VBB-J 33
Wohnen mit Weitblick – Friedensberg-Terrassen
und zugehöriger Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Jena

Planzeichnung (Satzungsplan)

für das Gebiet: Gemarkung Jena, Flur 19 und 23
Friedrich-Schelling-Straße / Am Friedensberg

Maßstab im Original 1: 500
Datum 09.10.2013

– 29 –

Verfasser: quaas-stadtplaner
Dipl.-Ing. Ingo Quaas - Freier Stadtplaner, SRL
Schillerstraße 20
99423 Weimar
Fon (03643) 494921 · Fax 494931
eMail haerter@quaas-stadtplaner.de

JENA LICHTSTADT