

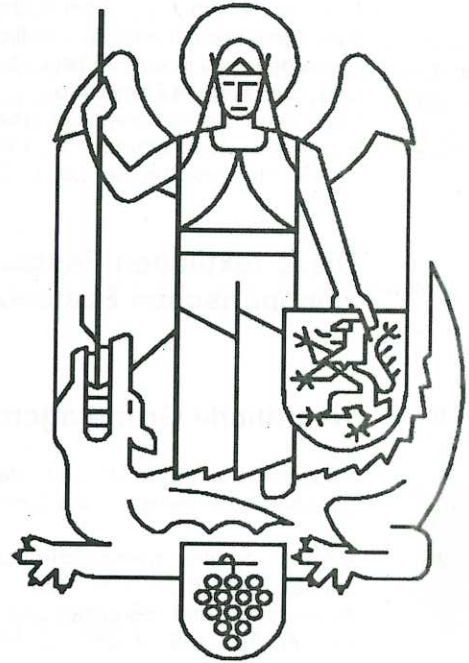
Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Stadt Jena

Satzungsplan

Wohn- und Geschäftshäuser Carl-Zeiss-Promenade

Teil B – textliche Festsetzungen



für das Gebiet

Jena, Gemarkung Lichtenhain,
nördlich der Mühlenstraße und
südwestlich der Carl-Zeiss-Promenade
Flur 1 | 111, 110/5 tlw., 141/5 tlw. und
Flur 3 | 20, 17/2 tlw., 19/1tlw.

Planung

Architekturbüro Wagner
Architekt + Dipl. Ing.
Postfach 100322
07703 Jena
Telefon: 03641 / 6349304
E-Mail: arno.wagner-jena@online.de

Vorhabenträger

R&W GmbH
Oberlauengasse 4a
07743 Jena
Telefon: 03641 / 8196063
E-Mail: info@rw-jena.de

**Diese textlichen Festsetzungen sind nur gültig im Zusammenhang mit den
zeichnerischen Festsetzungen Planzeichnung - Teil A vom 08.08.2012.**

Jena, den 8. August 2012

I Geltungsbereich

Das Gebiet wird in südlicher Richtung durch die Mühlenstraße, in östlich und nordöstlicher Richtung von der Carl-Zeiss-Promenade, in nördlicher Richtung durch die Moritz- von Rohr- Straße, sowie in westlicher Richtung durch private Anlieger begrenzt. Es ist in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt und beinhaltet die Flurstücke:

Stadt Jena, Gemarkung Lichtenhain,
Flur 1 , Flurstücknummer 111, 110/5 tlw., 141/5 tlw. und
Flur 3 , Flurstücknummer 20, 17/2 tlw., 19/1 tlw.

Diese textlichen Festsetzungen sind nur gültig im Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen Planzeichnung - Teil A vom 08.08.2012.

II Rechtliche Grundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446, 479)
- 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85)
- 4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- 5 Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2010 (GVBl. S. 113, 114)
- 6 Baumschutzsatzung (BaumSchS) der Stadt Jena vom 12.11.1997

III Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Das Plangebiet wird gemäß §6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit Nebenanlagen und begrünter Tiefgarage.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstgrenze über einen auf NN bezogenen Höhenpunkt (h=191,5m NN) durch Einschrieb im Plan festgesetzt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden, soweit diese Bauteile an sich zulässig sind.

2.1.2 Auf dem Grundstück Flur 1 Flurstücknummer 110/5 und Flur 3 Flurstück 17/2 sind bauliche Anlagen über 0,8m Höhe unzulässig.

2.2 zulässige Grundfläche
(§ 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Grenze der Tiefgarage ist durch Einschrieb im Plan festgesetzt. Für die Wohn- und Geschäftsgebäude und der Tiefgarage einschließlich Tiefgaragenzufahrt wird eine maximale zulässige Grundfläche von 1700 m² festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16/20 BauNVO)

Zulässig sind ein Tiefgaragengeschoss, ein Zwischengeschoss (nur Gebäude an der Mühlenstraße), vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Staffelgeschoss.

3 **Bauweise**
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

4 **überbaubare Flächen**
(§ 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4.2 Entsprechend Planzeichnung ist eine Tiefgarage festgesetzt

4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Carports nicht zulässig. Die Stellplätze sind unversiegelt auszubilden.

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

4.5 Die in § 14 (2) BauNVO genannten Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Auf dem Grundstück Flur 1 Flurstücknummer 110/5 und Flur 3 Flurstück 17/2 sind Pflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig.

5 **Flächen für Einfahrten**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ein und Ausfahrten sind ausschließlich in zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Durch Planeinschrieb wird ein unterirdisches ELT-Leitungsrecht LR zugunsten des Versorgungsträgers EON festgesetzt.

6.2 Durch Planeinschrieb wird ein Fahrrecht FR zugunsten der Feuerwehr festgesetzt.

6.3 Durch Planeinschrieb wird ein Gehrecht GR zugunsten der Bewohner und Anlieger der beiden Wohn- und Geschäftshäuser festgesetzt.

6.4 Durch Planeinschrieb wird ein Fahr- und Gehrecht GR-FR-LR entlang der Carl-Zeiss-Promenade auf den Grundstücken Flur 1 Flurstücknummer 110/5 und Flur 3 Flurstück 17/2 zugunsten der Bewohner und Anlieger der beiden Wohn- und Geschäftshäuser, sowie ein unterirdisches Leitungsrecht für ein Informationskabel zugunsten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH festgesetzt.

253

7 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Bei der Planung der Wohngebäude ist die Anordnung der schutzbedürftigen Räume insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer so zu gestalten, dass der Straßenverkehr auf der Carl-Zeiss-Promenade zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 führt. Ist dies nicht möglich, sind Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorzusehen.
- 7.2 Die Schallschutzklassen der Fenster von schutzbedürftigen Räumen in den geplanten zwei Baukörpern (Wohnungen und/oder Büros) sind anhand der in der folgenden Tabelle genannten und gemäß Nummer 5.5.2. und 5.5.3. der DIN 4109 bestimmten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu ermitteln und im Zuge der konkreten Planungen nachzuweisen. (vgl. Tabelle III 7a)

Tabelle III 7a

	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ gem. DIN 4109 in dB(A)	Lärmpegelbereich gem. Tabelle 8 der DIN 4109
nördlicher Baukörper		
Nord- und Ostfassade	66 bis 70	IV
Südfassade	56 bis 60	II

südlicher Baukörper		
Nordfassade (westlicher Bereich) und Westfassade	56 bis 60	II
Nordfassade (östlicher Bereich) und Südfassade	61 bis 65	III

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

Oberirdische Stellplätze sind in durchlässigem Aufbau herzustellen

IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

- 1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- 2 Werbeanlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO) sind zulässig. Unberührt bleibt §13Abs.2 ThürBO.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde (Scherben, Knochen bzw. Erdfärbungen, Steinsetzungen, Mauerreste) unterliegen nach § 16 ThürDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.
- 2 Die Errichtung und Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt der Stadtverwaltung Jena und dem Zweckverband JenaWasser anzuzeigen.
- 3 Die Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG i.V.m. § 27 der Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung -ThürVAwS) mindestens sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde im Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena anzuzeigen. Bauvorhaben, die in das Grund- bzw. Schichtenwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Binden Tiefgaragen etc. in das Grund- bzw. Schichtenwasser ein, so sind die entsprechenden Antragsunterlagen mit einem Baugrundgutachten für die wasserrechtliche Genehmigung in der unteren Wasserbehörde im Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena einzureichen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem wasserrechtlichen Schutzgebiet.
- 4 Das Gebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena, die Polizei oder die vom Freistaat Thüringen mit der Kampfmittelbeseitigung beauftragte Firma zu benachrichtigen.
- 5 Im Planungsgebiet ist ausreichend Fläche für die Bereitstellung von Entsorgungsbehältnissen vorzusehen. Entsprechend § 14 der Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung) ist für bewegliche Abfallbehälter für Abfälle zur Beseitigung sowie für Abfälle zur Verwertung (Sparten Biomüll, Papier und Leichtfraktion) ein befestigter Platz auf den Grundstücken vorzusehen. Für jedes an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtige Grundstück ist mindestens ein zugelassenes Behältnis (60 Liter) aufzustellen. Alternativ dazu ist die Aufstellung von 1,1 m - Rollcontainern möglich.
- 6 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage, die zentrale Kläranlage in Jena-Zwätzen, anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem.
- 7 Es sind die notwendigen Abstandsflächen zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Im Bereich der 110 kV-Kabeltrasse ist der Abstand zum äußersten Einzelleiter von 1,5m zwingend einzuhalten. Ausnahmen sind im Einzelfall in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen zulässig.
- 8 Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster für schutzbedürftige Räume wurden entsprechend der DIN 4109 ermittelt und sind zu realisieren.
- 9 Es ist zunächst von einer potentiellen Subrosionsgefährdung auszugehen. Nach dem internen Subrosionskataster der TLUG kann der Bereich dem Rayon B-B-I-2 (Erdfälle und Senkungen sind noch möglich, kommen aber selten vor) zugeordnet werden. Akute bzw. kurzfristige Einstürze infolge Subrosion (Erdfälle) sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die subrosive Wegführung der restlichen Gipse wird sich eher in langsamen lokalen Setzungen dokumentieren. Aufgrund dieser Einstufung lässt sich aus geotechnischer Sicht lediglich ein geringes Restrisiko für die Baumaßnahme ableiten. Dieses Restrisiko kann durch eine entsprechende konstruktive Ausbildung des Baukörpers weitgehend ausgeschaltet werden.
- 10 Die notwendige Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb des Brutzeitraumes der Avifauna, d.h. vom 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres, erfolgen.