

Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit integriertem
Grünordnungsplan

VBB-Am 06.1

In den Zinsäckern

Entwurf

Textliche Festsetzungen

für das Gebiet Gemarkung Ammerbach, Flur 11
Flurstück 114/3

Planung und Architekturbüro Enke
Grünordnung Unterdorfstraße 6
07749 Jena
Tel.: 03641 – 392 666
Fax: 03641 – 380 047
E-Mail: th.enke@web.de

Vorhabenträger Gernot Possögel
Ammerbacher Straße 104
07745 Jena
Tel.: 03641-60 91 32
Fax:
E-Mail: g.possoegel@gmx.de



Jena, den 27.01.2009

G. Possögel

Die Textlichen Festsetzungen besitzen Gültigkeit nur im Zusammenhang mit den Planzeichnungen sowie der Vorhabensbeschreibung vom 27.01.2009

I. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 446)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
- Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. I G vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Darüber hinausgehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Einzelfestsetzungen nichts anderes regeln.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Arten der baulichen Nutzung

Für die bauliche Nutzung werden gemäß Lageplan A folgende Teilflächen ausgewiesen:

Teilfläche 1

Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden und baulichen Nebenanlagen gemäß den nachfolgenden Festsetzungen sowie entsprechend der Vorhabensbeschreibung.

Teilfläche 2:

Zulässig ist ausschließlich der Betrieb der vorhandenen Fahrzeugpflegeanlage. Darüber hinausgehende sowie eine Erweiterung der vorhandenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstwert für die Grundflächenzahl ist im Bereich der Teilfläche 1 der Wert 0,4 festgesetzt. Als Obergrenze für die Geschossflächenzahl ist 1,2 ausgewiesen. Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse, sofern sonstige Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Für den Bereich der gewerblichen Baufläche wird die zulässige Grundfläche der hochbaulichen Anlagen auf maximal 300 m² festgesetzt. Ebenerdige Nutzungen sind auf maximal 1.600 m² beschränkt. Ein über den Bestand hinausgehendes Nutzungsmaß ist nicht zulässig.

II.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich der Teilfläche 1 ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksbestandteile sind im Bereich der Teilfläche 1

durch Baugrenzen zeichnerisch voneinander abgegrenzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist lediglich die Errichtung von Garagen und Stellplätzen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen in Pkt II.5 sowie von untergeordneten Nebenanlagen entsprechend Punkt II.6 zulässig.

Im Bereich der Teilfläche 2 (Fahrzeugpflegeanlage) verlaufen die Baugrenzen an den Außenkanten der hochbaulichen Anlagen. Eine Überbauung des Grundstücks über das vorhandene Maß hinaus ist nicht zulässig.

II.4 Grundstücksgröße

Im Geltungsbereich der Planung dürfen durch Teilung entstehende Grundstücke eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten.

II.5 Flächen für Stellplätze

Werden im Bereich der Teilfläche 1 Stellplätze bzw. Garagen außerhalb der Baufelder errichtet, ist eine Tiefenbegrenzung von 13 m (maximal zulässige Entfernung der Hinterkante der baulichen Anlage von der sie erschließenden Strasse) einzuhalten. Die Gesamtfläche der genannten Anlagen darf einschließlich ihrer Zufahrten 90 m² nicht überschreiten (30 m² pro Baugrundstück).

Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) vollständig anzurechnen. Ein Überschreiten der zulässigen GRZ ist ausgeschlossen, die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist zulässig.

Als Stellplatzschlüssel für den Bereich der Teilfläche 1 wird festgesetzt: 2,0 Stellplätze/WE. Ausnahmsweise genügt für den Stellplatznachweis von Einliegerwohnungen ein Wert von 1,0 Stellplätzen/WE).

Im Bereich der Teilfläche 2 gilt der jeweilige Stellplatzschlüssel nach Thüringer Bauordnung.

II.6 Flächen für Nebenanlagen

Für den Bereich der Teilfläche 1 gilt:

Es sind nur Nebenanlagen zulässig, die einer Hauptnutzung zugeordnet sind. Außerhalb der Baufelder errichtete Nebenanlagen dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 30 m² Grundfläche aufweisen (10m² pro Baugrundstück). Ausnahmen hierfür sind nur zulässig, wenn die Flächen, auf welchen die Nebenanlagen errichtet werden, unversiegelt bleiben.

Westlich der Wohnbaugrundstücke im Bereich der Teilfläche 2 ist entsprechend § 14 der Abfallsatzung der Stadt Jena ein befestigter Standplatz für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen. Diese zeichnerisch festgesetzte Fläche dient im Sinne einer Gemeinschaftsanlage der Unterbringung sämtlicher Entsorgungsbehälter der künftigen Anwohner des Plangebietes (max. 6 Wohnungen). Zur Gestaltung siehe Abschnitt III.

II.7 Private Verkehrsflächen und deren Anschluss ans öffentliche Straßennetz

Die Zufahrt auf die Baugrundstücke darf nur über die von der Winzerlaer Strasse ausgehende Privatstraße erfolgen (siehe Planzeichnung). Die künftigen Wohngrundstücke werden über die bereits fertiggestellte Asphaltfläche der Fahrzeugpflegeanlage „Clean park“ sowie über eine zusätzlich zu den vorhandenen Verkehrsflächen neu anzulegende, ca. 35 m lange und 4,75 m breite Stichstrasse angedient, welche in Asphaltbauweise entsprechend RAS 06-Straßenkategorie EV hergestellt wird. Die genannte Stichstraße muss bis an die Grenze des nach erfolgter Teilung westlichst gelegenen Grundstücks herangeführt werden.

Das Recht auf dauerhafte Nutzung sowohl der vorhandenen Erschließungsstraße, als auch des neu zu errichtenden Stiches ist zu Gunsten der künftigen Eigentümer der Wohngebäude, zugunsten des jeweiligen Betreibers der Fahrzeugpflegeanlage sowie zu Gunsten der diversen Ver- und Entsorgungsunternehmen entsprechend Pkt. II.9 zu sichern (Baulast, Grundbucheintrag).

II.8 Ver- bzw. Entsorgungsleitungen

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch in den Straßenflächen zu verlegen. Sie sind, ebenso wie bereits vorhandene Trassen, zu Gunsten der künftigen Anwohner gemäß II.9 zu sichern (siehe auch Planzeichnung; vergl. Pkt. II.9).

Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist beim Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena unter Vorlage einer hydrologischen Stellungnahme zu beantragen.

II.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Überfahrt über die privaten Verkehrsflächen (vergl. Punkt II.7) ist wie in der Planzeichnung ausgewiesen zugunsten der künftigen Anwohner, der Medienträger (vergl. Pkt. II.8) sowie zugunsten eventueller künftiger Betreiber der KFZ-Pflegeanlage, die nicht Eigentümer des Straßengrundstücks sind, öffentlich-rechtlich zu sichern (Baulast, Grundbucheintrag). Im Bereich der Fahrzeugpflegeanlage (Teilfläche 2) muss die Breite der gesicherten Fläche mindestens 6m betragen.

Öffentlich-rechtlich zu sichern sind auch die Trassenkorridore für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (vergl. Planzeichnung sowie Pkt. II.8).

II.10 Zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzrechtes zu treffende bauliche und technische Vorkehrungen

Schutzwürdige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sind durch ihre Anordnung innerhalb der Gebäude (nicht hinter den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten nördlichen Gebäudefassaden) oder durch technische Vorkehrungen entsprechend gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gegen den Verkehrslärm der Winzerlaer Straße zu schützen. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel hat entsprechend Pkt. 5.5 der DIN 4109 zu erfolgen, die entsprechenden Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den jeweiligen Bauherrn zu erbringen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 durch die Betreibung der im Plangebiet befindlichen Waschanlage nicht überschritten. Sollte infolge eines erhöhten KFZ-Aufkommens, einer erhöhten Nutzungsdauer je Reinigungsvorgang oder aufgrund der Inbetriebnahme eines sechsten Saugers der Beurteilungspegel die Grenze von 55 dB(A) erreichen bzw. überschreiten, hat der Betreiber der Waschanlage ein neues Schallschutzgutachten anzufertigen und im Ergebnis dessen Schallschutzmaßnahmen wie den Einbau von Schallschutztoeren an den Waschboxen durchzuführen.

Im Plangebiet ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1-9 der ersten Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zur Wärmegewinnung ausgeschlossen.

II.11 Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf den nicht überbauten Grundstücksteilen des Teilgebietes 1 ist pro Baugrundstück mindestens ein Obstbaum zu setzen. Die Pflanzdichte soll 1 Baum pro mindestens 400 m² versiegelte Fläche betragen (Maßnahme G 1).

II.12 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der Errichtung der Fahrzeugpflegeanlage waren Eingriffe in den Naturraum verbundenen, welche durch Pflanzmaßnahmen entlang der Winzerlaer Strasse (Ausgleichsmaßnahmen A1) sowie in den Böschungsreichen der gewerblich genutzten Flächen (Ausgleichsmaßnahmen A2) ausgeglichen wurden.

Die genannten Pflanzungen müssen erhalten und weiter gepflegt werden. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen (vergl. Maßnahmeblätter A 1 und A 2).

Gemäß Planzeichnung ist nördlich der Wohnbauflächen (zwischen der erschließenden Stichstraße und der Winzerlaer Straße) eine weitere, 1.460 m² große Ausgleichsfläche ausgewiesen. Entsprechend Maßnahmeblatt A3 ist im genannten Bereich das Anlegen einer Streuobstwiese festgesetzt. Es sind 14 Obstgehölze mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend Maßnahmeblatt A 4 auf ca. 83 m Länge und 3 m Breite (rd. 250 m²) eine 2-reihige Feldgehölzhecke anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,50 m x 1,50 m, die Pflanzqualität 2-4 Triebe bei 50-70 cm Rutenlänge. Im Einzelnen sind zu setzen:

23x Hundsrose (*Rosa canina*)
23x Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
23x Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
23x Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
23x Haselnuss (*Corylus avellana*)

Im Bereich der Winzerlaer Straße bzw. an der die Hauptzufahrt begleitenden Böschung sind entsprechend Planzeichnung auf insgesamt rd. 240 m² Fläche insgesamt 100 heimische Gehölze (35 *Rosa arvensis*, 15 Stück *Cornus sanguinea*, 15 Stück *Lonicera xylosteum*, 15 Stück *Cornus mas*, 15 Stück *Rosa canina* und 5 Stück *Ligustrum vulgare* zu pflanzen, jeweils in der Pflanzqualität 2-4 Triebe bei 50-70 cm Rutenlänge. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, Einzelpflanzen sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen (Maßnahme A 5).

Entsprechend der im Zusammenhang mit dem städtischen Ökokonto erstellten Planung ist der in den Gemarkungen Kunitz und Laasan verlaufende, teilweise verrohrte Laasaner Bach zu öffnen und auf insgesamt 138 m² in eine flache, unbefestigte, ca. 2 m breite Mulde mit beidseitigem 5 m breitem Saum umzugestalten (Zielbiotoptyp 2212 - naturnaher Bachlauf mit extensivem, wechselfeuchten Auwiesenstreifen). Punktuell sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen (Maßnahme A 6).

III Gestalterische Festsetzungen

Die Traufhöhe der Wohngebäude darf 7 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die beiden östlichen Baufelder der Teilfläche 1 ist die mittig vor dem Gebäude gemessene Höhe der Straßenoberkante (Mitte Fahrbahn). Für das dritte, westliche Baufeld gilt: Bezugshöhe ist die Höhe der Fahrbahnmitte am westlichen Straßenende des neu zu errichtenden Erschließungsstiches.

Im Bereich der Wohnbauflächen sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig. Der First muss parallel zur die Gebäude erschließenden Stichstraße verlaufen. Der Dachüberstand darf nicht größer als 50 cm sein. Dacheinschnitte sind unzulässig. Allgemein zulässig ist eine Dachgaube pro Dachseite mit einem Außenmaß von max. 2,0 m Breite. Der seitliche Abstand zu den Ortsgängen muss mindestens 2,0 m betragen. Zwerchgiebel sind in einer Breite von bis zu einem Drittel der Traufhöhe zulässig.

Für die Gebäudefassaden ist ausschließlich heller Putz zulässig. Es sind nur RAL-Farben der Nummern 1000, 1001 oder 1013 bis 1015 sowie vergleichbare Farbtöne zulässig. Die Dächer sind in Rot- oder Rotbrauntönen zu decken.

Für nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.

Der westlich der Wohnbaugrundstücke im Sinne einer Gemeinschaftsanlage zu errichtende Standplatz für bewegliche Abfallbehälter ist einzuhausen und zu begrünen.

IV Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf das Flurstück 114/3 der Flur 11 der Gemarkung Ammerbach.

Auch die Errichtung der neuen Wohngebäude ist im Sinne des § 6 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) als Eingriff zu werten. Damit wurde die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichbilanz erforderlich. Die Bilanz ist Bestandteil der Planunterlagen. Festgestellt werden konnte, dass die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bei Realisierung der vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen (Neupflanzung von 1.460 m² Streuobstwiese, 250 m² Feldhecke und 240 m² Böschungsbepflanzung) zu etwa 68% ausgeglichen werden können.

Dem Vorhabenträger stehen vor Ort keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten ist zudem eine weitergehende ökologische Aufwertung der vorgesehenen Ausgleichflächen nicht möglich. Im Zuge eines stadtinternen Abwägungsprozesses wurde deswegen festgelegt, dass zum Zwecke des Ausgleichs der mit dem Bauvorhaben verursachten Eingriffe in den Naturraum zusätzlich zum Ausgleich vor Ort Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmen sind. Über den städtischen Flächenpool, der für derartige Fälle angelegt wurde, sind dem Vorhaben Teilflächen in Kunitz/Laasan zugeordnet worden (Ausgleichsmaßnahme A 6). Der Vorhabenträger führt die externen Maßnahmen nicht selbst durch. Er zahlt vielmehr auf der Grundlage des § 8 Abs. 2a ThürNatG einen Ausgleichbetrag an die Stadt, dessen Höhe im Durchführungsvertrag geregelt wird. Die Umsetzung wird durch die Stadt vorgenommen, der Eingriff ist nach Abschluss der Maßnahmen zu etwa 75% ausgeglichen.

III Gestalterische Festsetzungen

(§ 83 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 3 und 4 BauGB)

Die gestalterischen Festsetzungen (Fassadenfarbe, Dachform und -farbe, Firstrichtung etc.) sollen die Attraktivität des Baugebietes „In den Zinsäckern“ erhöhen und sichern, dass sich die Neubebauung harmonisch an das angrenzende B-Plangebiet „Im Hahnengrunde“ anlehnt.

IV Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf das Flurstück 114/3 der Flur 11 der Gemarkung Ammerbach. Die entsprechende Aussage im Textteil dient der Information der am Verfahren Beteiligten und der künftigen Bauherren.