

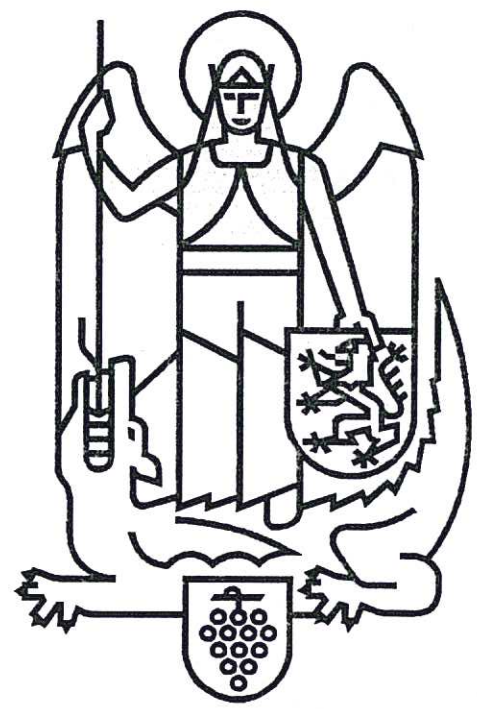
Stadt Jena

**Vorhaben- und
Erschließungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. VE-Lo 07/97**

Am Bürgergarten

Stadt Jena, Gemarkung Lobeda

Teil B
Textteil



für das Gebiet Gemarkung Lobeda, Flur 2,
Flurstücks-Nr. 10/2 (teilweise), 36/1,
36/3, 37/4, 37/5 und 38/2 (teilweise)
– ehemaliger Textilbetrieb Känel –

Vorhabenträger HS Projektentwicklungsgesellschaft mbH i.G.
Buchaer Strasse 6
07743 Jena

Telefon: 03641/293050 Telefax: 03641/293026

Planung Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH Jena
Heinrich-Heine-Strasse 1
07749 Jena

Telefon: 03641/58000 Telefax: 03641/580030

Grünordnung UHL Jena
Altendorfer Straße 1
07768 Schöps bei Jena

Telefon: 036424/24102 Telefax: 036424/24102

Jena, den 19.09.1997

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „AM BÜRGERGARTEN“, JENA-LOBEDA

Teil B Textteil

Geltungsbereich

Stadt Jena, Gemarkung Lobeda, Flur 2
Flurstücks-Nr. 10/2 (teilweise), 36/1, 36/3, 37/4, 37/5 und 38/2 (teilweise)

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird untergliedert in die Baufelder A bis C.

- 1.1 Gemäß § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 9 BauGB und § 4 BauNVO ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4, Abs.2 Pkt.1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO sind darüberhinaus innerhalb der Baufelder A und B zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4, Abs.2 Pkt.2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4, Abs.2 Pkt.3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 20 Betten (§ 4, Abs.3 Pkt.1 BauNVO).

Unzulässig sind:

- Anlagen nach § 4, Abs.3 Pkt.2–5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maßgebliche Grundstücksfläche ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes, die sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze durch Planzeichen festgesetzt (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.5 ThürBO).
- 2.3 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) wird 0,4 festgesetzt, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 2.4 Als maximal zulässige Geschößflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO) wird 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 2.5 Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus, Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

- 2.6 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit einer maximal zulässigen Baukörperlänge von 30m festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzel-, Doppel-, Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dachgestaltung

Für die Hauptbaukörper sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Soweit zulässige Firstrichtungen festgesetzt sind, ist dies mit \leftrightarrow angegeben.

3.1.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt $35^\circ - 45^\circ$.

3.1.2 Dachdeckung

Für Hauptgebäude sind nur ziegelrote, rot- oder dunkelbraune sowie anthrazitfarbene Dachdeckungen zulässig.

3.1.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf 0,60 m auf der Traufseite und am Ortgang 0,50 m nicht überschreiten.

3.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zum Ortgang bzw. zum Grat einhalten.

Dachflächenfenster und Dachgauben sind zulässig. Sie müssen sich dem Hauptdach unterordnen.

3.1.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Gebäudegestaltung

- 3.2.1 Unzulässig sind Baukörper, deren Giebelseiten mehr als 1,5 m länger sind als deren Traufseiten (breitgelagerte Baukörper). Doppelhäuser und Reihenhausgruppen sind hierbei in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

- 3.2.2 Die zulässige Traufhöhe beträgt im Baufeld A 5,0 m über OK Georg-Schumann-Weg, bei deutlichem Anstieg des natürlichen Geländes von der Straße zum Haus hin 8,0 m über OK Erschließungsstraße, ansonsten nur 7,0 m. Bei geneigten Straßen ist die Höhenlage der Straße vor der Mitte des Hauses maßgebend.

- 3.2.3 Bei deutlichem Anstieg des natürlichen Geländes von der Straße zum Haus hin darf die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß bis max. 2,5 m über OK Erschließungsstraße liegen, ansonsten nur max. 1,4 m. Bei geneigten Straßen ist die Höhenlage der Straße vor der Mitte des Hauses maßgebend.
Talseitig aus dem Gelände hervortretende Untergeschosse, insbesondere Garagengeschosse, sind anzuböschchen. Befinden sich Hauseingänge, -einfahrten oder Wohnräume in den hervortretenden Untergeschoßbereichen, ist keine Anböschung erforderlich.

- 3.2.4 Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen, ebenso hinsichtlich Wand- und Dachmaterial sowie Farben. Der Zweitplanende hat sich in Art und Ausführung der erstgeplanten Maßnahme anzupassen.

Maßgebend ist der Zeitpunkt des Eingangs der Antragsunterlagen bei der Baugenehmigungsbehörde.

3.3 Fassadengestaltung

3.3.1 Außenwände

Als Material für Außenwände ist Putz in Pastelltönen zulässig. Senkrechte Holzverkleidungen sind zulässig. Verkleidungen bzw. Verblendungen aus glasierten Fliesen, glänzenden Metallen, Kunststoffen, Fassadenplatten sowie Faserzementplatten mit und ohne Strukturimitation sind nicht zulässig. Reinweiß sowie schwarze und grelle Farben sind nicht zulässig.

Sichtfachwerk ist zulässig, wenn es sich um konstruktiv bedingtes Fachwerk handelt. Fachwerkimitationen sind unzulässig.

Die Farbgestaltung ist im Bauantrag bzw. der Bauanzeige nachzuweisen.

3.3.2 Anbauten

Veranden und Wintergärten sind zulässig. Sie sind in fachgerechter Ausführung in Holz oder Metall zu erstellen.

Wintergärten können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Nebenanlagen dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baufelder angeordnet werden.

Im Bereich zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze ist eine Bebauung mit Nebenanlagen nicht zulässig. Im Baufeld A gilt dies entlang des Georg-Schumann-Weges sowie entlang der inneren Erschließungsstraße. Ausnahmsweise können Terrassen und Swimmingpools auch innerhalb dieser Bereiche zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Grenzbebauung der Nebenanlagen ist zulässig.

4.2 Garagen, Stellplätze und dazugehörige Zufahrten dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baufelder angeordnet werden.

Stellplätze und Garagen (mit Ausnahme von Garagen innerhalb von Wohngebäuden sowie Tiefgaragen) dürfen nur innerhalb eines Grundstücksbereiches von 15 m Tiefe entlang der Erschließungsstraßen angeordnet werden.

Im Bereich zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze ist eine Bebauung mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig. Im Baufeld A gilt dies entlang des Georg-Schumann-Weges und entlang der inneren Erschließungsstraße.

4.3 Zwei Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit als

- nicht überdachte Stellflächen und/oder
- überdachte Stellplätze (Carport) und/oder
- Garagen

nachzuweisen. Der Garagenvorplatz kann bei Eignung als Stellplatz gerechnet werden. Bei Mehrfamilienhäusern reduziert sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit.

Tiefgaragen und Garagen im Haus sind zulässig.

4.4 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist ein versickerungsfähiger Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Abstandshaltern) zu verwenden.

5. Einfriedungen, Aufstellung von Masten usw.

- 5.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken sowie Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zaunsockel sowie Trockenmauerwerk in einer Höhe von max. 0,5 m über Straßenoberkante sind zulässig.
- 5.2 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Grundstücksgrenzen zu freiem Gelände sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen als Strauchwerk oder Hecken zu gestalten. In Sichtdreiecken der Straßenräume darf die Höhe der Hecken und Zäune 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.
- 5.3 Die Aufstellung von Masten für Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sowie von Schaltkästen usw. auf Privatgrundstücken ist bis auf 0,80 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.
- 5.4 Feste Einbauten sowie Hecken dürfen einen Mindestabstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand nicht unterschreiten.

6. Stützmauern

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m erreichen. Mehrfach hintereinander gestaffelte Stützmauern sind unzulässig.

7. Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten

- 7.1 Die Verkehrsflächen im Planungsgebiet untergliedern sich in einen Gehweg und Straßenverkehrsflächen. Es werden folgende Breiten für Verkehrsflächen (zuzüglich 2 x 0,15m für die begrenzenden Borde) festgesetzt:
- Gehweg: 1,50 m
 - Anliegerstraße: 4,75 m Mischverkehrsfläche (mit auf 3,20 m verringerter Breite am Beginn und am Ende des verkehrsberuhigten Bereiches sowie im Bereich der zu erhaltenden Bäume)
- 7.2 Die innere Erschließungsstraße sowie die Spitzbergstraße zwischen westlicher Plan- gebietsgrenze und Georg-Schumann-Weg werden als verkehrsberuhigter Bereich fest- gesetzt.
- 7.3 Als Belag auf der Fahrbahn ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen und Abgrenzungen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind. Der Gehweg ist zu pflastern.
- 7.4 Geringfügige Veränderungen der Dimensionierung der Verkehrsflächen gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind zulässig, soweit dies für eine ordnungsgemäße Wert- stoff- und Restmüllentsorgung sowie für den Katastrophenschutz erforderlich ist.
- 7.5 Jedes Grundstück erhält eine Zufahrt. Für Stellplatzanlagen ist eine zusätzliche Zufahrt zulässig. Für die Grundstücks- und Stellplatzzufahrten ist ein versickerungsfähiger Be- lag (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Abstandshaltern etc.) zu verwenden.

8. Grünordnung

8.1 Schutz- und Pflegemaßnahmen

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand auf privaten und öffentlichen Flächen ist gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 vor Beginn der Baumaßnahmen durch Einbau eines unverrückbaren Zaunes zu schützen.

Der Großbaumbestand ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten. Dazu sind folgende Arbeiten vorzunehmen:

- Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit nach ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung)
- Erhaltung und Reparatur der die Bäume begleitenden Natursteinmauern im Böschungsbereich der Spitzbergstraße
- Entfernung des Zaunes entlang der Spitzbergstraße
- Erhalt des derzeit unversiegelten Bereiches mit Ausnahme der zwei Straßenanbindungen

8.2 Pflanzungen auf privaten Flächen

Im Kronentraufenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Bodenauf- und -abtrag, bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen.

Je Baugrundstück, bei Mehrfamilienhäusern je 2 Wohnungen ist ein sogenannter Hausbaum (Baum II. Ordnung: kleinkroniger Laubbaum bzw. Obstbaum) bzw. an den Standorten, wo dies zeichnerisch festgesetzt ist, ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Baumstandorte gemäß den zeichnerischen Festsetzungen können hierbei um bis zu 5 m verschoben werden.

Fensterlose Fassaden über 5 m Länge sind zu begrünen.

Zur Sicherung der zwischen den Baukörpern im Baufeld A verbleibenden Steilböschung sind kleine bis mittelhohe Sträucher zu pflanzen. Aufgrund des Böschungswinkels sind schnellwachsende, sich rasch vegetativ ausbreitende Arten zu verwenden.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine durchgehende Hecke aus Laubgehölzen gemäß Pkt. 8.4 zu pflanzen. Gleiches gilt entlang des Georg-Schumann-Weges. Unterbrechungen der Hecke für Grundstückszugänge sowie Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

8.3 Pflanzungen auf öffentlichen Flächen

Die öffentliche Fläche im Südwestteil des Plangebietes ist begrünter Platz zu gestalten. Die über diesen Platz verlaufende Grundstückszufahrt ist als befahrbarer Wohnweg mit einem Regelaufbau gemäß RStO 86 auszubilden. Eingriffe in den Wurzelraum der zu erhaltenden Großbäume sind dabei zu vermeiden. Mit Ausnahme dieser Grundstückszufahrt ist der Oberboden zu entsiegeln.

Der Platz ist mit 2-3 Sitzbänken auszustatten. Der vorhandene Baumbestand ist durch Gehölzpflanzungen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu ergänzen.

Im Bereich des alten Baumbestandes entlang der Spitzbergstraße sind lückige Bereiche mit großkronigen Bäumen (I. Ordnung) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu schließen.

8.4 Gehölzarten und Pflanzqualität

Für die Pflanzungen sind folgende standorttypische Arten (Nomenklatur nach Oberdorfer, 1994) zu verwenden:

Großsträucher: (3 – 5/7 m)	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus ssp.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Rotdorn	<i>Crataegus monogyna var. Rubra</i>
Gewöhnliches Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaea</i>
Gewöhnlicher Flieder	<i>Syringia vulgaris</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Mittelhohe Sträucher: (1,5 – 3 m)	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe: 60 – 100 cm, Containerware

Pflanzdichte: 1 Strauch je 3 – 4 m²

Bäume I. Ordnung (>20 m Höhe)	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> H, 4 x v, 20-25 cm
Gewöhnliche Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i> H, 4 x v, 20-25 cm
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> H, 4 x v, 20-25 cm
Walnuß	<i>Juglans regia</i> H, 4 x v, 20-25 cm

Bäume II. Ordnung (12 – 20 m Höhe)	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> H, 3 x v, 18-20 cm
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i> H, 3 x v, 18-20 cm
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> H, 3 x v, 18-20 cm
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i> , Hochstamm, 12-14 cm
Apfelbaum	<i>Malus domestica</i> , Hochstamm, 12-14 cm

Vorzugsweise ist in Jena und Umgebung gezogene und verschulte Ware zu verwenden.

9. Kinderspielplätze

Für jedes Mehrfamilienhaus ist ein Kleinkindspielplatz anzulegen. Alternativ ist die Anlage eines Gemeinschaftsspielplatzes für alle Mehrfamilienhäuser möglich. Darüber hinaus ist eine Spielfläche für Kinder im Alter von 6-12 Jahren als Gemeinschaftsanlage für alle Mehrfamilienhäuser herzustellen und zu unterhalten.

10. Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 57, Abs. 3 ThürWG auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Da die Bodenverhältnisse jegliche konzentrierte Versickerung ausschließen, ist auf jedem Grundstück das Niederschlagswasser in einer Zisterne aufzufangen oder einer Regenwassernutzungsanlage zuzuführen. Es ist ein Speichermaß von 2,75 m³ pro 100 m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ für das Niederschlagswasser vorzusehen.

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die medientechnische Versorgung einzelner Baugrundstücke für den Fall zu sichern, daß eine Unterbringung der Ver- und entsorgungsleitungen im öffentlichen Weg ohne Gefährdung von zu erhaltenden Bäumen nicht möglich ist, ist im Baufeld C ein Leitungsrecht zugunsten der Medienträger festgesetzt.

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Es sind nur gemäß § 63, Abs.1, Pkt.9a) ThürBO genehmigungsfreie Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

13. Immissionsschutz

Im Plangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1-9 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung zur Deckung des Wärmebedarfes von Gebäuden nicht verwendet werden.

14. Allgemeine Festsetzungen

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

15. Grundstücksnachweis

Flurstücksnummer	Größe[m ²]	Eigentumsverhältnisse
10/2	998 (Teilfläche)	Stadt Jena
36/1	3640	1)
36/3	4097	1)
37/4	929	1)
37/5	3916	1)
38/2	157 (Teilfläche)	Stadt Jena

1) Eigentümer: jena fashion GmbH mit Auflassungsvermerk zugunsten der HS Projektentwicklung GmbH in Gründung

Es ist vorgesehen, daß die Stadt Jena den o.g. Teil des Flurstückes 10/2 an den Vorhabenträger veräußert. Im Gegenzug erhält die Stadt Jena vom Vorhabenträger neben den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen Teile der Flurstücke 36/3, 37/4 und 37/5 (geplante öffentliche Grünfläche entlang der Spitzbergstraße).

Weiterhin ist eine Anpassung des Grundstücksverlaufes an die tatsächliche Straßenführung im Knoten Spitzbergstraße / Georg-Schumann-Weg vorgesehen.

16. Realisierungszeitraum

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes, jedoch spätestens bis zum 31.12.2001 zu realisieren.

HINWEISE

1. Die Stadtgeschichte Lobedas ist weitgehend unerforscht. Das Plangebiet liegt eventuell noch im Bereich einer spätbronzezeitlichen Siedlung, die weiter südlich nachgewiesen ist. Ebenso ist mit Resten einer Stadtbefestigung aus dem 13. bis 17. Jahrhundert zu rechnen.
Spätestens 3 Wochen vor dem Beginn von Schachtarbeiten sind diese dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar schriftlich anzuzeigen. Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.
2. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb der Tiefbrunnen 1/79 Jena-Zwätzen und 2/80 Jena-Löbstedt (§ 28 i. V. m. §130 ThürWG). Die in den geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz ausgewiesenen Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind zu beachten.
3. Das Auslaugungsrisiko im Baugebiet wird als gering eingeschätzt. Dennoch sind jegliche konzentrierte Wasserversickerungen zu vermeiden.
Soweit möglich, ist das Niederschlagswasser vorrangig am Anfallort zu verwerten, anderenfalls schadlos abzuleiten. Die Dachwässer sollen in Zisternen gesammelt und u.a. zur Grünanlagenbewässerung verwendet oder einer Regenwassernutzungsanlage, die jedoch beim Wasser- und Abwasserzweckverband Jena anzuzeigen ist, zugeführt werden. Die sonstige Regenwasserableitung ist über Regenrückhaltung den vorhandenen Regenwassersammlern zuzuführen. Die Reduzierung des zum Abfluß kommenden Anteils des Niederschlagswassers durch Verwertungsmaßnahmen (Zisternen erforderlich) wird bei der fachtechnischen Prüfung der Planung von Abwasseranlagen durch das Staatliche Umweltamt Gera nur anerkannt, wenn die entsprechenden Nachweise geführt werden.
Querverbindungen zwischen Niederschlagswasser- und Trinkwasserleitungen sind unzulässig. Die Leitungen sind eindeutig zu kennzeichnen.
4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend § 54 (1) ThürWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, sofern nicht § 103 (4) ThürWG zutrifft. Die Anzeige bedeutet keinen Rechtsanspruch zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann auf Grund der Lage des ausgewiesenen Gebietes in einem Wasserschutzgebiet in Verbindung mit der Prüfung der erforderlichen Unterlagen zur Anzeige eingeschränkt oder untersagt werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Erlaubnissen gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- zur Benutzung eines Gewässers, zur Wasserentnahme und Abwassereinleitung, die Erteilung von Genehmigungen für bauliche Anlagen und Gebäude an Gewässern sowie für die Anzeige zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen regelt sich nach § 105 ThürWG.
Der Bau, die wesentliche Änderung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen sind gemäß § 56 ThürWG genehmigungspflichtig. Die Erteilung der Genehmigung durch die jeweils zuständige Wasserbehörde schließt eine fachtechnische Prüfung des örtlich zuständigen Staatlichen Umweltamtes ein. Zur Gewährleistung der Planungssicherheit können die Studie, Vorplanung, Planung der Gebietswasserversor-

gung bei Wasserversorgungsanlagen bzw. die Studie, Vorplanung, die Generalentwässerungsplanung bei Abwasseranlagen zur fachtechnischen Prüfung bei der zuständigen Wasserbehörde vorgelegt werden. Die Genehmigungsplanung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen.

5. Im Plangebiet befindet sich eine 1-kV-Freileitung. Die notwendige Umverlegung dieser Leitung ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit den Stadtwerken Jena abzustimmen.
6. Für den Geltungsbereich des Planes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden z.B. bei Baumaßnahmen unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das Staatliche Umweltamt Gera zu informieren.
7. Eine Untersuchung hinsichtlich der Munitionsgefährdung liegt nicht vor. Spätestens 6 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Untersuchung des Baugebietes durch den Kampfmittelräumdienst Weimar zu veranlassen. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena, die Polizei oder der Kampfmittelräumdienst Weimar zu benachrichtigen.
8. Im Planungsgebiet ist ausreichend Fläche für die Bereitstellung von Entsorgungsbhältnissen vorzusehen. Entsprechend § 11 i.V.m. § 44 Abs. 2 ThürBO 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.
Gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung) beträgt das Mindestvorhaltevolumen für Abfälle zur Beseitigung für jedes bebaute und bewirtschaftete Wohngrundstück 20 l je Bewohner.
Für jedes an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtige Grundstück ist mindestens ein zugelassenes Behältnis (120/240 l) aufzustellen. Alternativ dazu ist die Aufstellung von 1,1m³-Rollcontainern möglich.
9. Da das Baugebiet sich im Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte befindet, ist die nächtliche Beleuchtung mit dem unbedingt notwendigen Mindestmaß zu konzipieren und die Möglichkeit einer Reduzierung der Beleuchtung nach 22.00 Uhr zu prüfen. Die Lampenkörper der Straßenbeleuchtung müssen eine Abstrahlung in den unteren Halbraum garantieren. Als Lichtquellen sollten Natrium-Dampflampen eingesetzt werden.
Für die Heizungsanlagen sind staubärmste Varianten zu wählen.
10. Quellige Wasseraustritte am Hang können auftreten. Gegen Stau- und Sickerwasser werden hangseitig umlaufende Drainagen empfohlen.
Bauvorhaben, die in das Grundwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Binden Tiefgaragen etc. in das Grundwasser ein, so sind die entsprechenden Antragsunterlagen mit einem Baugrundgutachten für die wasserrechtliche Genehmigung in der Unteren Wasserbehörde einzureichen.
11. Schäden, die an öffentlichen Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluß des Bauvorhabens zu beheben.

Jena, den 19.09.1997

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch den Artikel 24 des Jahressteuergesetzes (JStG) vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 03. Juni 1994 (GVBl. TH S. 553)

Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG -) vom 28. Januar 1993 (GVBl. TH S. 57), geändert durch das erste Gesetz zur Änderung des Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes vom 10. Juni 1994 (GVBl. TH S. 630)

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, Gemeinsame Bekanntmachung des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt und Landesplanung zu Artikel 1, 2, 3, 5, 11 und 13 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) - Vorschriften mit Bezug zum Städtebaurecht - und zum Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 04. August 1994 (StAnz TH S. 2307, ber. S. 2562)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19.11.1996 (BGBl. I Nr. 58, S. 1695)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. S. 445), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes vom 19.12.1995 (GVBl. S. 413)

