

Der Stadtrat der Stadt Jena beschließt:

Aufgrund der §§ 19 und 22 der Thüringer Gemeinde und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - Thür. KO) vom 16. August 1993 (BGBl. S. 501) in Verbindung mit § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird am 15.02.95 folgende Satzung beschlossen.

Vorhaben- und Erschließungsplan "Fuchslöcher" für ein Wohngebiet in Jena-Ost Gemarkung Wenigenjena, Flur 15, Flurstücks-Nr. 67, 68/3 Flur 18, Flurstücks-Nr. 171, 200,201, 434-441, 442/2, 443, 466, 471, 472.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus den Eingrenzungen im Plan 2. (Wohngebietsfläche und Ausgleichsfläche)

§ 2

Bestandteil der Satzung

Zur Satzung gehören 14 Planzeichnungen (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil B)

Teil A - Planzeichnungen

- Plan 1 Trassenpläne mit Erschließung in der Fassung vom 25.09.93
M 1:500, zuletzt geändert mit Datum vom 20.09.94 am 15.02.95
- Plan 2 Übersichtsplan mit Ausgleichsflächen und landschaftspflegerischen Begleitkonzept in der Fassung vom 25.09.93
M 1:1000 zuletzt geändert mit Datum vom 20.09.94 am 15.02.95

Lagepläne mit Freiflächengestaltung in der Fassung vom 25.09.93
M 1:200

- | | | |
|--------|--------------------------------------|----------------------|
| Plan 3 | Bereich des Geschoßwohnungsbaues G 4 | |
| Plan 4 | Straße 3 + 4 | zuletzt geändert mit |
| Plan 5 | Bereich des Geschoßwohnungsbaues G 2 | Datum vom 20.09.94 |
| Plan 6 | Straße 5 | am 15.02.95 |
| Plan 7 | Straße 6 | |
| Plan 8 | Straße 7 | |

- 2 -

Beispielhaft Ansichten und Schnitte der Gebäudetypen M 1 : 100 in der Fassung vom 25.09.93

Geschoßwohnungsbau:

Plan 9 G 3 Ansichten
Plan 10 G 3 Ansichten, Schnitte

Mehrfamilienhaus:

Plan 11 M 2,3 Ansichten
Plan 12 M 2,3 ansichten, Schnitte

Reihenhaus:

Plan 13 R 4,1 - 4,4 Ansichten
Plan 14 R 4,1 - 4,4 Ansichten, Schnitte

Teil B - Textfestsetzungen

§ 3

Inhalt der Satzung

- (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig, wenn es dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Textteil der Satzung entspricht sowie die Erschließung gesichert ist.
- (2) Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Erschließungsmaßnahmen sind vom Träger des Vorhabens entsprechend des Vertrages auszuführen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt am Tage nach der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde in Kraft.

November 1993

Textfestsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Fuchslöcher“

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Nr. 4 und 11 BauGB)
5. Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)
6. Grünordnung
7. Immissionen
8. Stadttechnische Erschließung
9. Durchführungsverpflichtung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- 1.1. Für das Einfamilienhausgebiet im südlichen Teil (siehe VE-Plan Nr. 1)
WR - reines Wohngebiet gemäß § 3, Abs. 1 - 4 BauNVO.
Einfamilienhausgebiet Bezeichnung E 1 bis E 20.

Zulässig sind Gebäude mit max. 2 WE, wenn die nötigen Stellplätze aus 4.2. nachgewiesen werden.

- 1.2. Für den nördlich angrenzenden Teil des Wohngebietes bis Str. 6.
WR - reines Wohngebiet gemäß § 3, Abs. 1 - 4 BauNVO.
- 1.3. Für den nördlichen Teil des Wohngebietes (Bereich zwischen Straße 6 und siehe Löbichauer Straße VE-Plan Nr. 1)
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4, Abs. 1-3 BauNVO, wobei Tankstellen und Kleingartenanlagen ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Reihenhausbauung sind bis 2 WE zulässig, wenn die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Es gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im VE-Plan Nr. 1 eingetragenen Zahl der max. Vollgeschosse, und die in die Pläne Nr. 3-8 eingetragenen Gebäude sowie durch die nachstehend aufgeführten Firsthöhen festgesetzt. Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ wurden die versiegelten Flächen voll mit einbezogen.

2.1. Wohngebäude

Für die einzelnen Wohnquartiere gelten die Maßfestsetzungen im Baufenster. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus dem im Plan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschößzahlen/Bauhöhen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, im Einzelfall nicht anderes ergibt.

2.2. Es werden folgende maximalen Firsthöhen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt:

| | | |
|---|--------------------|----------|
| G | Geschoßwohnungsbau | |
| | - dreigeschossig | - 14,0 m |
| | - zweigeschossig | - 11,5 m |
| M | Mehrfamilienhäuser | - 12,0 m |
| | - zweigeschossig | |
| R | Reihenhäuser | - 10,0 m |
| | - zweigeschossig | |
| E | Einzelhäuser | - 9,0 m |
| | - zweigeschossig | |

Für die Berechnung der Vollgeschosse gelten die Vorschriften der Bauordnung.

2.3. Für die Einzelhäuser im oberen Bauabschnitt wird eine max. Traufhöhe von 6,50 m im hangabwärts gelegenen Hausbereich ab Oberkante Gelände festgesetzt.

2.4. Im mehrgeschossigen Wohnungsbau muß zwingend eine Abstufelung (Firsthöhen) innerhalb der Gebäude erfolgen, eine Gliederung der Fassaden ist zwingend erforderlich. In Richtung Schlegelsbergsiedlung ist beim Geschoßwohnungsbau eine Reduzierung der Vollgeschosse von 3 und 2 erforderlich.

2.5. Dächer

Die Minstdachneigung beträgt 26° (Dachbelag: ziegelrote Ziegel)
Die maximale Dachneigung beträgt 45° .
Zulässig sind Pult- und Satteldächer.

Bei Reihenhäusern: gleiche Dachneigung

Flachdächer sind als Bindeglieder zwischen mehreren Gebäuden bzw. als Staffelgeschosse zulässig. Bis zu 50 % der Flachdächer können als Balkone bzw. Terrassen genutzt werden. Der restliche Anteil ist zu begrünen.

Dacheinschnitte: sind zulässig

3. Bauweise

- 3.1. Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche wird im VE-Plan entsprechend der Eintragungen in den Planzeichnungen (Plan 3 - Plan 8) festgesetzt.

Im Plan enthaltene Baugrenzen sind zwingend einzuhalten.

Sitzplatzflächen hinter dem Haus (max. 15 m²) sowie Garageneinfahrten und Stellplätze, sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

Garagen auf der Hinterseite von Einfamilienhäusern sind unzulässig.

- 3.2. Die maximale Gebäudelänge wird entsprechend den Detailplänen Nr. 3 - 8 festgelegt.

- 3.3. Unter Anwendung des § 6 Abs. 15 der Bauordnung für das Land Thüringen legt der Vorhaben- und Erschließungsplan die Lage und Abstände der Gebäude fest.

- 3.4. Eine straßenbegleitende Bebauung ist zwingend erforderlich im Bereich der Wohnsammel-, Wohn- und Anliegerstraßen.
Straßenseitige Vorbauten und Nebenanlagen im Bereich der Reihenhausbebauung sind unzulässig.

- 3.5. Die Hauptfirstlinien verlaufen parallel zur Straße.

- 3.6. Im Bereich der Reihenhäuser sind Anbauten in Form von Wintergärten (max. 15 m² überbaute Grundfläche) zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind im Reihenhausergebiet keine Nebenanlagen zulässig.

- 3.7. Im Bereich des Geschosswohnungsbaues und der Mehrfamilienhäuser sind Nebenanlagen in Form von Hochbauten unzulässig. Ausnahmen stellen bauliche Anlagen, die der Technischen Ver- und Entsorgung dienen, dar. Diese sind in der Gestaltung der umgebenden Wohnbebauung anzupassen.

- 3.8. Im Bereich der Einzelhausgrundstücke sind eingeschossige Nebenanlagen, Hochbauten in Größenordnung von 10 % der Wohnhausgrundfläche zulässig. Die Dachform der Nebenanlagen ist denen des Hauptgebäudes anzugleichen.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, ihre verkehrsbedingten Erschließungsflächen und Fußgängerbereiche, sind im VE-Plan festgesetzt.

- 4.1. Die Wohnsammelstraße b = 6,00 m
- Der beidseitige Gehweg je b = 2,00 m

Die auszubauende Löbichauer Straße hat eine Breite von 6,0 m.
Der einseitige 2,50 m breite Rad- und Gehweg liegt südlich der Fahrbahn.

- Die Wohnstraßen: b = 5,00 - 5,50 m
- Die Anliegerstraße hat eine Gesamtbreite
von (incl. Gehweg). b = 9,50 m

4.2. Stellplätze

Für den Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus, des Mehrfamilien- und Reihenhauses werden die Stellplätze in den Plänen 3 - 8 nachgewiesen.

Für das Einfamilienhausgebiet gilt:

- pro Einfamilienhaus = 2 Stellplätze
- für jede weitere Wohnung = 1 Stellplatz

4.3. Beläge

Grundstückszufahrten, -zugänge und offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

5. Spiel, Freizeit-, Erholungsflächen

Sind durch Eintragungen in dem VE-Plan festgesetzt.

6. Grünordnung

Textliche Festsetzungen und Hinweise
(nach § 9 Abs. 20 BauGB)

Festsetzungen

6.1. Landschaftspflegerischer Begleitplan

- Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist für das gesamte Gebiet „Fuchslöcher“ Bestandteil des VE-Planes.
- Die „externe“ Ausgleichsfläche mit Korridor (Flurstück-Nr. 465, 466, 467 und teilweise 464, 472) sowie
- Die „externen“ und „internen“ Ausgleichsflächen decken auch die Flächen des Handels- und Dienstleistungszentrums mit ab.
- Die Einleitung des Känelgrabens in den Mühlgraben (über einen ca. 60 m langen neuen Graben) zur besseren Durchfeuchtung des FND-Gemdbdenbach sind Bestandteil des VE-Planes.

Geländegestalt

- Erhalt der Erdfälle, Rinnen und bestehenden Böschungen.
- Ausweisung eines 5 - 10 m breiten Schutzstreifens zwischen BA I und östlich angrenzender Rinne.

Boden/Wasserhaushalt/Klima

- Sicherung der Erdfallzone am östl. Stadtrand als unbebaute naturnahe Wiesenfläche einschließlich der Grünverbindungen nach Norden und Süden.
- Ausmagerung der Wiesen durch mehrmalige Mahd in den ersten Jahren. Flächensparende Bebauung und Erschließung (z. B. durch Tiefgaragen im Geschoßwohnungsbau.)
- Reduzierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- Durchgrünung der nichtbebauten Flächen, sowie Teilbereichen von Dach- und Wandflächen.
- Fassung der Quelle im geplanten Zentrumsbereich als Brunnen. Zuleitung des evt. angeschn. Schichtenwassers über Ringdrainage auch zur 2. Quelle/Böschungsbereich.

Arten- und Biotopschutz

- Entwicklung von zusätzlichen Spielzonen (keine Ausweisung von Spielbereichen in schutzwürdigen Biotopen)
- gute Wegeanbindung an den Landschaftsraum
- neue Wegeverbindung entlang Zufahrtsstraße zum Jenzig Südhang.
- Entwicklung von zwei durchgehenden Vernetzungselementen zwischen Hausbergoberhang und Gembdenbachaue sowie eines durchgehenden Obstwiesengürtels am Oberhang. (evt. Lehrpfad alter Obstsorten)

Erholungsfunktion

- Entwicklung einer durchgehenden Wegverbindung vom Fuchsturm über das geplante Baugebiet, entlang neuer Zufahrtsstraße, über vorhandene Wege auf den Jenzig.
- Entwicklung einer attraktiven Wegeführung von Einmündung „Gembdenbachweg“/Eisenberger Straße südlich der Löbichauer Straße nach Osten, unter Erhalt der Böschungen, der Feldhecke und der Baumreihe.

Vorhandene Vegetation

- Erhalt des gesamten Gehölzbestandes, außer im Bereich der Tiefgaragenzufahrt südlich Löbichauer Straße
- Schutz des gesamten zu erhaltenden Gehölzbestandes einschließlich der Wurzeln im Kronentraufbereich durch Bauzäune gegen Beschädigungen durch Bauarbeiten.

Regenrückhaltebecken

- offene, naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens in der Gembdenbachaue (als ökologischer Ausgleich für die Baumfällungen im Zuge der neuen Zufahrtsstraße).

Streuobstwiesen/Obstbaumreihen

- Entwicklung der durchgewachsenen Obstbaumreihen zu Feldhecken.
- Erhalt und Ergänzung der Streuobstwiesen.
- Entwicklung neuer Obstwiesen im Bereich der Erdfallzone.
- Pflanzung von Obsthoch- und Obsthälbstämmen, Wurzelware, alte Sorten, einschl. Fertigstellungspflege/Anwachsgarantie.

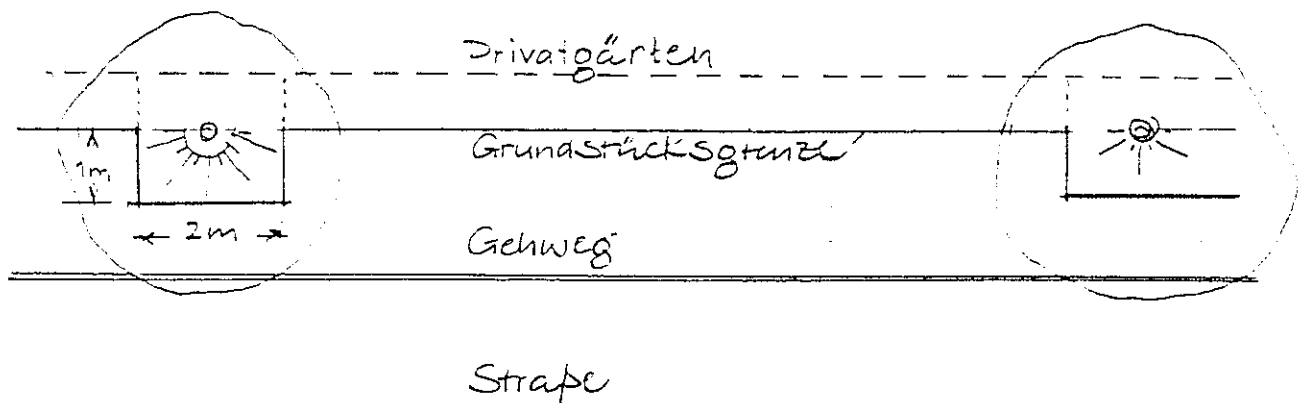
6.2. Neupflanzungen

Hecken/Feldgehölze im Übergang zum Landschaftsraum

- Ausschließlich Pflanzung heimischer, standortgerechter Arten, Mindesthöhe 60/100, 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 - 5 der gleichen Art, einschließlich Fertigstellungspflege, Anwachsgarantie und Schutz vor Wildbiß, Pflanzdichte 1 Stck./qm, Pflanzliste im Erläuterungsbericht. Abdeckung aller Pflanzflächen mit Strohmulch, Pflanzenliste im Erläuterungsbericht.

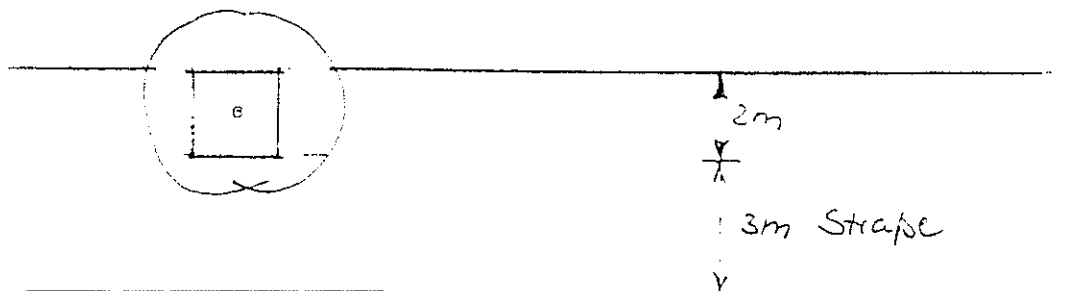
6.3. Bäume im Siedlungsbereich

Entlang der Wohnsammelstraße Alleepflanzung großkroniger Laubbäume (StU 16 -18 m.B., Pflanzabstand 15 m) in 1 m Abstand zum Fußweg auf Privatgrund



In den Wohnstraßen einseitige Pflanzung großkroniger Laubbäume (StU 16 - 18 m.B.) zur Gliederung in einzelne Straßenabschnitte.

Die Bäume sind mittig in 2 x 2 m große Pflanzflächen am Rand des Straßenraumes zu pflanzen und durch schwerlastbefahrbare Baumroste zu sichern.



- Pflanzung eines firstüberschreitenden Haus (Laub-) Baumes pro Einfamilienhaus (StU 16- 18 m.B.)
- Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes pro 4 - 7 Stellplätze (StU 16 - 18 m.B.)
- Ausführung aller Pflanzungen einschließlich Fertigstellungspflege/Anwachsgarantie sowie Schutz vor Wildverbiß
- Verwendung standortgerechter Gehölze
- Überdeckung der Tiefgaragen mit mind. 60 cm. Humusauflage
Im Bereich der Baumstandorte mit mind. 100 cm.
- Fensterlose Fassadenflächen von mehr als 3,5 m Breite sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

6.4. Einfriedung

- Abgrenzung der privaten Gartenflächen zu den Grünzügen und zum Landschaftsraum durch freiwachsende Hecken aus heimischer Vegetation mit inneliegendem Zaun.
- Zurücknahme der Zäune im Grabenbereich um 2 m.
- Einfriedungen im straßenseitigen Bereich der Reihenhäuser sind unzulässig. Falls zum Straßenraum Zäune erwünscht sind, nur 1 m zurückgesetzt mit Vorpflanzung als Holzstaketten- oder Drahtgeflechtzäune, max. 1 m Höhe.

6.5. Erschließung

- Möglichst flächen-/kostensparende Erschließung
- flächendeckendes Fußwegenetz durch die Grünzonen,
- rückwärtige Erschließung aller Gebäude durch Gartenwege.

6.6. Müllentsorgung

Eine zentrale Müllsammelstelle für wiederverwertbare Materialien ist auf dem Grundstück für Handel und Dienstleistung vorzusehen.

6.7. Regenwassernutzung

Hinweis

Es wird empfohlen, das Dachwasser der Gebäude in Zisternen zu speichern und zur Toilettenspülung, bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen. (Damit kann der Trinkwasserverbrauch/die Wassergebühren um 1/3 reduziert werden.)

7. Immissionen

Festsetzungen

Im Planungsgebiet dürfen Feuerungsanlagen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, die die Luft besonders verunreinigen. Hierzu gehören insbesondere Heizöl EL sowie feste Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 - 8 der ersten Bundesimmissionsschutzverordnung (Holz, Kohle oder ähnliches).

8. Stadttechnische Erschließung

Die Stadttechnische Erschließung des Standortes, einschließlich der erforderlichen Trassenführung und technischen Stationen, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Für die Herstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließung ist zwischen der Stadtverwaltung und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Stadtverwaltung dem Vorhabenträger die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe dieses Vertrages.

Fernmeldeversorgung

Es liegt eine Zusage der Telekom vor, das Gebiet ggf. kurzfristig mit Telefon- und Fernsehverkabelung zu versorgen. Die Kabelführung wird unter den Gehwegen verlegt.

Sollte die Fernsehverkabelung nicht rechtzeitig erfolgen können, wird auf den Mehrfamilien- und Geschobhäusern je ein Gemeinschafts- parabolspiegel und Fernsehantenne zugelassen.

9. Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das Vorhaben entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, innerhalb von 30 Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan, durchzuführen.

Nähreres regelt der Durchführungsvertrag.