

Vorhaben - und Erschließungsplan

Baubiologisch orientierte Siedlung " Vor dem Obertore " Jena-Kunitz

Planbezeichnung "Vor dem Obertore", Jena, Kunitz

Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet "Vor dem Obertore".

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 776/1; 776/2; 775; 774; 773, Teile des Flurstückes 781 (Jenaer Fußweg), Teile des Flurstückes 772 (Weg), sowie Teile des Flurstückes 741 (Talsteinstraße), Gemarkung Kunitz, Flur 5.

Diese Flurstücke werden begrenzt :

- durch die Flurstücke 672/1,2,3,4 im Osten
- durch das Flurstück 771,769, 772 (Weg) und das Flurstück 741 (Talsteinstraße) im Süden
- durch das Flurstück 790, 789 und 781 (Jenaer Fußweg) im Westen
- durch das Flurstück 777 und das Flurstück 741 (Talsteinstraße) im Norden

Die so begrenzten Flurstücke umfassen eine Fläche von 15.507 qm = 1,5 ha.

Planung / Entwurf :

Baubiologie GmbH Jena
Dipl.-Ing. Architekt Hans Dunker
Löbdergraben 24
07743 Jena

Grünordnungsplanung :

UHL Jena
Ing.-Büro Götze
Altendorfer Straße 1
07768 Schöps bei Jena

Erschließungsplanung :

Ingenieurbüro Selhoff
Heinrich-Heine-Straße 2
07749 Jena

Investor / Erschließungsträger / Bauherr :

GbR " Vor dem Obertore " mbH
über Dr. Frank Sasama
Computerdienst Jena GmbH
Göschwitzer Straße 22
07745 Jena
Tel. 03641 62200



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 776/1; 776/2; 775; 774; 773, Teile des Flurstückes 781 (Jenaer Fußweg), Teile des Flurstückes 772 (Weg), sowie Teile des Flurstückes 741 (Talsteinstraße), Gemarkung Kunitz, Flur 5.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Flurstücke 672/1,2,3,4 im Osten
- die Flurstücke 771,769, 772 (Weg) und 741 (Talsteinstraße) im Süden
- die Flurstücke 790, 789 und 781 (Jenaer Fußweg) im Westen
- die Flurstücke 777 und 741 (Talsteinstraße) im Norden

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 15.507 qm = 1,5 ha.

2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 BauGB in Verb. mit § 4 Bau NVO)

Entsprechend der Planzeichnung gilt für das gesamte Gebiet :

WA (Allgemeines Wohngebiet)

Zulässig sind entsprechend §4 (2) der Bau NVO Wohngebäude. Nicht zulässig sind alle weiteren unter dem §4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen. Büroräume für den eigenen Bedarf können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 BauGB in Verb. mit § 16 BauNVO)

3.1. Berechnungsgrundlage

Als Berechnungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung ist das jeweilige, hinter der Straßenbegrenzungslinie liegende, zukünftige Baugrundstück bestimmend.

3.1. Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind 2 Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf. Zusätzlich darf ein halbes Kellergeschoß als Wohnfläche dienen. Ist das Kellergeschoß ein Vollgeschoß, darf das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein. Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelgrundstück zulässig.

3.2. Garagen und Carports

Garagen, Carports, Schuppen u.a. bestimmen generell das Maß der baulichen Nutzung mit, Stellplätze bleiben unberücksichtigt.

Geschlossene Garagen in teilunterkellerten Gebäuden (Gebäudeteilen) für PKW sind bei Ansatz der Baumassen entsprechend § 21 BauNVO (1) bis (3) nicht anzurechnen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1. Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2, BauNVO; mit Einzelhäusern entsprechend der zeichnerischen Darstellung.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil festgelegt, geringe Abweichungen sind zulässig.
- 4.2. Als Hauptfirstrichtung wird die Südost - Nordwest - Richtung; entsprechend der zeichnerischen Planteil festgelegt.
- 4.3. In den ausgewiesenen Bauflächen beträgt die höchstzulässige Außenwandhöhe, (Traufhöhe), gemessen in der aufgehenden senkrechten Flucht der Außenwände des Gebäudes über gewachsenem Gelände, bzw. über Straßenniveau bergseitig, i.M. max. 4,00 m.
Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über dem Mittel der höchsten angrenzenden Geländeoberkanten liegen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und untergeordnete Gebäude mit einer maximalen Höhe von 3,50 m.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, wenn sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser dienen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Talsteinstraße

Die Straße wird als 5 m breite Bitumenstraße als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Anliegerstraße

Die Straße wird als öffentliche Bitumenstraße als Mischverkehrsfläche ausgebaut. In den Einmündungsbereichen, sowie in den Kurven wird Pflaster eingebaut.

Anliegerweg

Der Anliegerweg wird als öffentlicher Weg ausgebaut. Er hat eine Breite von 3,00 m. Der Wegbelag besteht aus Schotterrasen auf einem versiegelungsoffenen Unterbau.

Der Vorhabensträger hat alle Straßen, wie in den Plänen dargestellt, auszubauen. Die Straßen werden der Stadt nach Fertigstellung übergeben.

6.2. Grundstückseinfahrten

Jedes Grundstück darf nur eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche bzw. zum öffentlichen Raum erhalten. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

7. Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

Die in dem folgenden Textteil dargelegten Grünordnungsfestsetzungen werden durch den Grünordnungsplan ergänzt.

7.1. Öffentliche Grünflächen

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als Wiese anzulegen und entsprechend Pflanzgebot von dem Vorhabenträger zu bepflanzen und zu pflegen. Die Pflege der Flächen erfolgt durch den Vorhabensträger und ist in dem Pflegevertrag mit der Stadt Jena geregelt.

7.2. Private Grünfläche

Auf den im Plan gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen sind Grünanlagen anzulegen.

Die in den Planzeichnungen angegebenen Standorte von Bäumen und Sträuchern sind bindend. Geringe Abweichungen sind möglich.

Die Grundstücksgrenzen zum freien Gelände hin sind mit Strauchwerk landschaftsgerechter Laubholzarten zu bepflanzen !

Bei Baumpflanzungen sind hochstämmige Obstbäume vorgeschrieben.

6/10 der unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

25% dieser Flächen sind mit Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 qm, 1 Strauch 1 qm).

In den Haus- und Vorgärten sind neben standortgerechten Obstbäumen vorzugsweise Blütensträucher vorzusehen.

Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Vorhabenträgers nachgepflanzt werden.

7.3. Sonstige Festsetzungen

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Rahmen des direkten Bedarfes für das zugehörige Grundstück zu errichten. Diese Anlagen sind standortgerecht einzugrünen.

Die erforderlichen ausgleichenden Pflanzmaßnahmen sind zeitlich im unmittelbaren Zusammenhang, spätestens mit dem Abschluß der Bauarbeiten, durchzuführen.

Die Bauherrengemeinschaft hat den Erwerb der Ausgleichsflächen bzw. die Erstellung von Nutzungs-, Pacht- und Pflegeverträgen entsprechend den vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes nach Bestätigung des Planes vorzubereiten.

8. Festsetzungen zur Durchsetzung einer ökologischen Bauweise (§9 Abs 1 Nr. 20)

8.1. Baumaterialien

Rohbau	Ziegel, Holz(nicht als Blockhaus), Lehm, Ton
Dachstuhl	Holz, mit Borsalz imprägniert
Dämmung	Zellulosedämmstoff Schafwolle Kork Baumwolle u.a. natürliche Dämmstoffe

8.2. Heizung Gasheizung in Brennwertechnik oder Blockheizkraftwerke in Verbindung mit Photothermik

8.3. Regenwasserrückgewinnung

Es wird für jedes Grundstück eine Zisterne mit einer Größe von min. 3000 l festgesetzt. Überschüssiges Wasser kann in Teichen in den Grundstücken gesammelt werden. Das überschüssige Regenwasser wird über freie Wasserläufe und Kanäle in die Saale abgeführt.

8.4. Solaranlagen

Es wird für jedes Grundstück eine Solaranlage festgesetzt.

9. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs 4 BauGB in Verb. mit § 38 ThürBO)

Die architektonische Gestaltung der Gebäude und Anlagen hat die materielle, strukturelle und formale Typik des Mikrostandortes Kunitz aufzunehmen. Das betrifft formale, strukturelle und materielle Merkmale von Dachformen, Dachneigungen, Außenwände incl. Öffnungsmaßstäbe sowie materielle Gestaltungselemente, wie Putze, Ziegeldeckungen, Sockelzonen u.a.m. Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.

9.1. Fassadengestaltung

Materialien der Außenbekleidung: Putz in Weißtönen, senkrechte Holzverkleidung ist möglich, soweit ein Viertel der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Alle anderen Materialien, wie Waschbeton, Fassadenplatten Kunststoffplatten und andere ortsuntypische Materialien, wie auch grelle Farben sind nicht zugelassen.

Im Baugebiet sind Fensterflächen über 1,50 qm durch Sprossen, Kämpfer oder Mauerpfeiler zu teilen. Die Fenster, Türen und Tore sind in Holz auszuführen. Angestrebt wird eine Profilierung der Teilungselemente der Fenster. Ausgenommen von der Festsetzung sind die Öffnungen der Gebäudesüdseite soweit sie für die Nutzung alternativer Energien notwendig sind.

Untergeordnete, mit dem Gebäude verbundene und der Nutzung des Gebäudes dienende Bauteile, wie Balkone, Eingangsüberdachungen, sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,00 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 1,50 m überschritten wird. Sie sind gestalterisch an die Bebauung anzupassen.

Wintergärten sind zulässig und sind in der Länge auf 2/3 der Länge des Hauptbaukörpers beschränkt. Auf der Südseite kann die gesamte Länge als Wintergarten verwendet werden. Der Wintergarten ist auf der zu überbauenden Fläche anzuordnen. Die Dachneigung muß die gleiche Neigung wie das Hauptdach des Gebäudes haben. Geringe Abweichungen sind zulässig.

Glasbausteine, Betongittersteine o.ä. sind unzulässig.

Die Gestaltung der Fassade an der Südseite wird als freie Gestaltung festgesetzt, sofern dies der Nutzung von alternativen Energien zweckdienlich ist. Wird die Südseite des Gebäudes nicht für alternative Energiegewinnung genutzt, so gelten alle sonstigen Festsetzungen

9.2. Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 38° bis 45°.

Für die Hauptdachkörper sind Satteldächer, evtl. mit Krüppelwalm zulässig.

Materialien der Dachdeckung : Ziegel naturrot bzw. rotbraun.

Ausbildung der Kniestockhöhe : 0,75 m gemessen von Of Rohdecke bis OK Kniestockmauerwerk.

Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m betragen, am Ortgang maximal 0,40 m.

Pro Hausseite sind Dachgauben mit einer Breite von max. 2,50 m und einer Mindestbreite von 1,0 m zulässig.

Dachflächenfenster bis 1,40 qm sind ebenso zulässig, jedoch nicht in Kombination mit Dachgauben (max. 3 Stück).

Sonnenkollektoren und Energiedächer sind bis zu 60 % der gesamten Dachfläche zulässig.

9.3. Garagen und Carports

Garagen, Carports und Zufahrten sind auf den dafür im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn

- sie der Nutzung des Wohngebäudes direkt zugeordnet sind
- keine funktionellen Nutzungsbeschränkungen der betreffenden Wohnung auftreten können
- keine nachbarschaftsrechtlichen Belange verletzt werden.

Aneinandergebaute Garagen und Carports müssen gleiche Baufluchten, Dachneigungen und Höhenparameter haben, sofern aus städtebaulichen Gründen oder durch Geländehöhen im Vorhabenplan nichts anderes definiert ist. Pro Wohneinheit werden mindestens 1 Garage/Carport/Stellplatz und 1 Stellplatz festgelegt.

Die Garagenvorplätze müssen 5,00 m betragen und dürfen straßenseitig nicht eingezäunt werden. Bei gemeinsamen Garagenzufahrten ist eine Einfriedung an der Grundstücksgrenze ebenfalls unzulässig.

Die Garagen sowie deren untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, und Farbe analog den Hauptgebäuden zu gestalten. Carports und Garagen können mit einem begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

Der Bodenbelag von Stellplätzen, Parkplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

Geschlossene Garagen in teilunterkellerten Gebäuden (Gebäudeteilen) für PKW sind zulässig, sofern es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Ein separater Stellplatz ist nachzuweisen.

9.4. Abstandsflächen

Die Abstände der Gebäude untereinander richten sich nach der BauO §6 - Abstandsflächen.

Danach muß ein Mindestgrenzabstand der Hauptgebäude von 3,00 m zur Grundstücksgrenze gesichert sein.

9.5. Einfriedungen

Die Grundstücksgrenzen zum freien Gelände hin sind mit Strauchwerk landschaftsgerechter Laubholzarten harmonisch abgestimmt zu gestalten und zu bepflanzen ! Die Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. In den Sichtdreiecken von Verkehrsflächen sind die Hecken in einer Höhe von 0,90 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante in Straßenmitte, zu halten.

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind in Hecken oder Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Sind Zäune erforderlich, so sind diese hinter den festgesetzten Einfriedungen anzuordnen.

Materialien Trockenmauern : vorwiegend Kalkstein , Sandstein