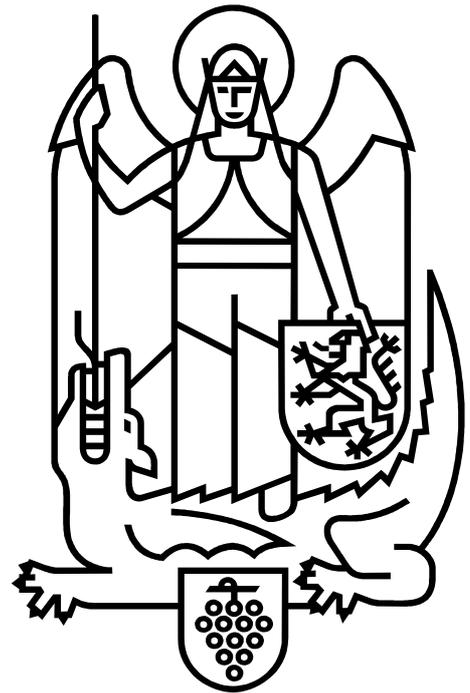


Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-Wj 05 C.1 / 06 Bei den Fuchslöchern 2. Bauabschnitt 1. einfache Änderung

Teil B
Textteil



für das Gebiet

zwischen dem bestehenden Wohngebiet
"Bei den Fuchslöchern, 1. Bauabschnitt" im
Westen, der Löbichauer Straße im Norden,
der Gemarkungsgrenze im Osten und dem
Schlendorfer Oberweg im Süden
(Gemarkung Wenigenjena, Flur 18)

Planung

project gmbh
Freie Architekten BDA
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Telefon: 0711 / 34585-0

Telefax: 0711 / 34585-70

E-Mail: m.hagelstein@project-gmbh.de

Grünordnung

stock + partner
Geschwister-Scholl-Straße 2
07749 Jena

Telefon: 03641 / 445215

Telefax: 03641 / 449361

E-Mail: la.stock@t-online.de

Jena, den 28.11.2005 mit 1. Änderung vom 17.10.2014

I Geltungsbereich

Geltungsbereich 1:

Stadt Jena, Gemarkung Wenigenjena, Flur 18, Flurstücks-Nr. (Aktualisierung zur 1. Änderung):

203/1 (Teilfläche), 444/10 (Teilfläche), 444/12, 445/1, 445/3, 445/5, 445/7, 445/8, 445/9, 445/10, 445/11, 445/12, 445/13, 445/14, 448/10, 448/11, 448/2, 448/5, 448/6, 448/7, 448/8, 448/9, 449/1, 449/2, 449/3, 449/4, 449/5, 449/6, 449/7, 449/8, 449/9, 449/10, 449/11, 450/1, 450/4, 450/5, 450/7, 450/8, 450/9, 450/10, 450/11, 450/12, 460, 461, 462, 463/2, 463/4, 463/5, 463/6, 463/7, 463/11, 463/13, 463/14, 463/15, 463/16, 463/17, 463/18, 464/2, 464/3, 464/4, 464/5, 464/6, 464/7, 464/8, 464/9, 464/10, 464/11, 464/14, 464/15, 464/19 (Teilfläche), 464/21, 464/22, 464/23, 464/24, 464/26, 464/27, 464/29, 464/30, 464/31, 464/32, 464/33, 464/34, 464/35, 464/36, 464/37, 464/38, 464/39, 464/40, 464/41, 464/43, 464/44, 464/45, 464/46, 464/47, 464/49, 464/50, 464/54, 464/55, 464/56, 464/58, 464/59, 464/60, 464/61, 464/62, 464/63, 464/64, 464/65, 464/66, 464/71, 464/72, 464/73, 464/74, 464/75, 464/76, 464/77, 464/78, 464/79, 464/80, 464/81, 464/82, 464/83, 464/84, 464/85, 464/86, 464/87, 464/88, 464/89, 464/90, 464/92, 464/95, 464/96, 464/97, 464/98, 464/99, 464/100, 464/102, 464/105, 464/106, 464/107, 464/108, 464/109, 464/110, 464/111, 464/112, 464/113, 464/114, 464/115, 464/116, 464/117, 464/118, 464/119, 464/12, 464/120, 464/121, 464/122, 468, 469, 470, 471 und 472 (Teilfläche)

Geltungsbereich 2:

Stadt Jena, Gemarkung Jenaprießnitz, Flur 8:

Flurstücks-Nr.: 1032 (teilweise), 1033 (teilweise) und 1045 (teilweise)

Geltungsbereich 3:

Stadt Jena, Gemarkung Laasan, Flur 1:

Flurstücks-Nr.: Gemarkung Laasan Flur 2, Flurstücke 148 (teilweise), 149 (teilweise), 151/1 (teilweise), 152 (teilweise), 153 (teilweise), 154 (teilweise), 155/1 (teilweise), 160 (teilweise), 161 (teilweise), 162 (teilweise), 163 (teilweise), 164 (teilweise), 165/1 (teilweise), 166 (teilweise), 168 (teilweise), 169/1 (teilweise), 174/1 (teilweise), 175 (teilweise), 176 (teilweise), 416/1 (teilweise), 418 (teilweise), 420/1 (teilweise), 421 (teilweise), 422 (teilweise), 425 (teilweise), 427 (teilweise), 428/1 (teilweise), 439 (teilweise), 456 (teilweise)

sowie Flur 3, Flurstücke 77/1 (teilweise), 208 a (teilweise), 209/1 (teilweise), 210 (teilweise) und 211 (teilweise)

Dieser Textteil ist nur gültig in Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A: Lageplan) vom 28.11.2005.

II.1 Rechtliche Grundlagen (nicht geänderter Teil)

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- 2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
- 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- 5 Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. April 1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2003 (GVBl. S. 393)
- 6 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- 7 "Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (ABI, EG Nr. L206 S.7) – FFH-Richtlinie
- 8 Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) in Thüringen, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 3/2005 – Seite 111 ff.
- 9 Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865)

- 11 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung – Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58)
- 12 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- 13 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2004 (GVBl. S. 244), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2004 (GVBl. S. 889)

II.2 Rechtliche Grundlagen (geänderter Teil unter IV Nr. 1.3 Satz 5)

- 1 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung – Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S. 82, S. 154)
- 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. März 2014 (GVBl., S. 49).

III Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Es sind folgende Baugebiete festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO):

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4, Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.1.2 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Handwerksbetriebe, auch nicht störende (§ 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind: (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.4 Nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind folgende Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig ist die Nutzung als Kindertagesstätte mit zugehörigen Außenflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

(§§ 16, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Einschriebe im Plan festgesetzt. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.

2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 BauNVO und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

2.2.1 Die Geschossflächenzahl ist durch Einschriebe im Plan festgesetzt. Die festgesetzten Werte für die Geschossflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze durch Einschriebe im Plan festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind durch Einschriebe im Plan festgesetzt, jeweils gemessen ab OK Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße mittig vor der zugewandten Fassade. Bei giebelständig angeordneten Gebäuden wird der Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeflucht mit der Straßenmitte als maßgebend festgelegt, wobei hier bei Satteldächern der tieferliegende Punkt der Erschließung maßgebend ist.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwandfläche mit der Dachhaut an der Traufseite.

Die zulässige Traufhöhe darf dabei auf bis zu der Hälfte der Hauslänge überschritten werden, wobei die Überschreitung nur mit einem Abstand von mindestens 2,0 m vom Ortgang zulässig ist.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist die offene Bauweise mit folgender Abweichung festgesetzt:

Die Länge der Gebäude darf in den Baufeldern C und G höchstens 20 m, im Baufeld D höchstens 35 m betragen. Zu benachbarten Gebäuden ist ein seitlicher Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.2 Hausformen

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im Plan sind in einigen Baufeldern Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen in den Baugebieten D, G, H1 und H2 wird auf max. zwei, in den Baugebieten C1 und C2 auf max. drei je Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe begrenzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) ist durch Einzeichnungen im Plan festgesetzt.

5.2 Rückwärtige Baugrenzen dürfen durch Unterbauungen um 5,0 m überschritten werden, soweit dabei die Realisierung von Pflanzbindungen nicht unmöglich gemacht wird. Ausgewiesene Tiefgaragenflächen bleiben von dieser Regelung unberührt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen, Spielplätze

6.1.1 Nebenanlagen sind innerhalb der Baufelder allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb des nach 3.1 einzuhaltenden seitlichen Abstandes von mindestens 6 m zu benachbarten Gebäuden. Außerhalb der Baufelder sind nur Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig.

6.1.2. Im Bereich zwischen der jeweiligen vorderen Baugrenze und der zugehörigen Erschließungsstraße sind nur Nebenanlagen zulässig, die nicht mehr als 0,5 m über die Geländeoberfläche ragen.

6.1.3. Private Kinderspielplätze sind sowohl als Einzelanlagen auf jedem Baugrundstück als auch als Gemeinschaftsanlagen der Wohnhäuser des jeweils zugehörigen Baufeldes zulässig.

6.2 Garagen, Stellplätze

6.2.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der festgesetzten Baufelder und in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2.2 Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig.

6.2.3 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

6.3 Tiefgaragen

- 6.3.1 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Baufelder und in den gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.3.2 Auf den nicht durch Gebäude überbauten Teilen der Tiefgaragen sind intensive Dachbegrünungen mit einer Substrathöhe von mindestens 30 cm zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 7.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (steilste Neigung 1 : 1,5), die für den Halt der Grenzbauteile notwendigen Rückenstützen sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die festgesetzten Breiten für neu anzulegende Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

9. Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind dergestalt zu verlegen, dass geplante Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert.

Leitungen, bei denen der Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind vor Durchwurzelung zu schützen.

10. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Durch Einzeichnungen im Plan sind Flächen für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Telekommunikation, Trafostation bzw. Abfall zur Verwertung festgesetzt.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Zufahrten, Stellplätze, Höfe und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden (siehe Maßnahmenblatt V 2).
- 11.2 Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen, welche einen vollständig geschlossenen Leuchtenkörper besitzen, zulässig. Südlich der Erdfallzone ist die Straßenbeleuchtung auf das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß zu reduzieren. Die Leuchtungskörper sind mit einer hausseitigen Abschirmung zu versehen, die den Lichtkegel auf den öffentlichen Straßenraum begrenzt (siehe Maßnahmenblatt V 5).
- 11.3 Die Realisierung der Maßnahmen S 1, V 3, V 7 und A 1 bis A 5 sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu beaufsichtigen (siehe Maßnahmenblatt V 6).
- 11.4 Sämtliche Tiefgaragen im Plangebiet, die auf Pfahlrosten mit Bohrpfählen gegründet werden, sind mit einer bis in den Sandstein reichenden, dauerhaft im Bohrloch verbleibenden Verrohrung herzustellen (siehe Maßnahmenblatt V 7).
- 11.5 Notwendige Abwasser- bzw. Regenwasserschächte sind generell mit einem Mindestabstand des Schachtdeckels von 8 cm zum Bordstein zu setzen. Die Schlitzweite der Schachtdeckel darf maximal 16 mm betragen (siehe Maßnahmenblatt V 8).
- 11.6 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist gemäß § 57 Abs. 3 ThürWG vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu verwerten (z.B. Regenwassernutzungsanlage oder Gartenbewässerung), andernfalls über Rückhaltung der öffentlichen Regenwasserkanalisation im Plangebiet zuzuführen. Für die Rückhaltung ist ein Speichermaß von 2,5 m³ pro 100 m² befestigter Fläche, jedoch mindestens 3 m³ für das Niederschlagswasser vorzusehen. Eine punktförmige Versickerung des Niederschlagswassers mittels Sickerschacht ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zulässig.

11.7 Auf den gemäß Plandarstellung gekennzeichneten Flächen sind in den Bereichen:

- A 1 25 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen,
- A 2 Landschaftsrasen anzulegen 36 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen,
- A 3 durch Ansaat von Landschaftsrasen Grünlandflächen anzulegen,
- A 4 Grünlandflächen zu entwickeln und Hecken aus Laubgebüsch zu pflanzen,
- A 5 Laubsträucher zu pflanzen,
- A 6 Bachabschnitte zu renaturieren, 180 Laubgehölze zu pflanzen und Säume zu entwickeln
- A 7 ein Graben anzulegen.

Die Flächen und Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Maßnahmenblätter A 1 bis A 7)

12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand sind vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen ist gemäß Plandarstellung der Vegetationsbestand entsprechend DIN 18920 und RAS-LG 4 durch die Errichtung eines unverrückbaren Zauns zu schützen. Sind Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen unvermeidbar, sind diese als Handschachtungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelschutz) zu ergreifen um Schäden zu vermeiden. Gehölze, deren Erhaltung festgesetzt sind, sind bei Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen, ebenso sind bei Beschädigungen entsprechender Ersatz zu leisten (siehe Maßnahmenblätter V 1 und S 1).

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 13.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen bis zu 3 m, bei straßenbegleitenden Baumstandorten straßenparallel, sind zulässig. Unterbrechungen von Gehölzpflanzungen für die Anlage notwendiger Wege sind zulässig.
- 13.2 Für neu zu pflanzende Bäume außerhalb öffentlicher Grünflächen (Maßnahme G 3) ist eine unbefestigte Pflanzfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m² festgesetzt. Die Pflanzfläche ist mit niedrigwüchsigen Sträuchern bzw. Rasenansaat zu begrünen.
- 13.3 Auf den gemäß Plandarstellung gekennzeichneten Flächen sind in den Bereichen:
- G 1 Landschaftsrasen anzulegen und 41 Laubbäume zu pflanzen,
 - G 2 Rasenmulden mit Landschaftsrasen anzulegen und 10 Laubbäume zu pflanzen,
 - G 3 117 Laubbäume zu pflanzen,
 - G 4 Landschaftsrasen anzulegen und 5 Laubbäume zu pflanzen,
 - G 5 Landschaftsrasen anzulegen, 5 Laubbäume und Hecken aus Laubgebüsch zu pflanzen,
 - G 6 intensive Dachbegrünungen mit mehr als 30 cm Substrathöhe anzulegen sowie Stauden und Sträucher zu pflanzen,
 - G 7 10 Laubbäume zu pflanzen.

Die Flächen und Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Maßnahmenblätter G 1 bis G 7)

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 14.1 Die Aufstellung von Masten für Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sowie von Schaltkästen usw. mit den zugehörigen Leitungen ist auf Privatgrundstücken bis auf 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.
- 14.2 Die Anlage von Rückenstützen für Straßenborde auf Privatgrundstücken ist bis auf 0,3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.
- 14.3 Entsprechend der Darstellung im Lageplan ist vom Verbindungsweg Planstraße A2 – Löbichauer Straße zum Regenrückhaltebecken ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes JenaWasser festgesetzt.
- 14.4 Entsprechend der Darstellung im Lageplan ist ein Fahr- und Leitungsrecht als Verbindung zwischen den Planstraßen B2 und B3 über die öffentliche Grünfläche zugunsten des Zweckverbandes JenaWasser und der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH festgesetzt.

15. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 15.1 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. Der gelegentliche Betrieb von Kaminen bzw. Kachelöfen ist zulässig.

IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Gebäudegestaltung

- 1.1.1 Unzulässig sind Baukörper, deren Giebelseiten mehr als 1,5 m länger sind als deren Traufseiten (breitgelagerte Baukörper). Doppelhäuser und Hausgruppen sind hierbei in ihrer Gesamtheit zu betrachten.
- 1.1.2 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.

1.2 Fassadengestaltung

- 1.2.1 Reflektierende Fassadenmaterialien und -elemente sind unzulässig. Als Fassadengrundfarbe sind weiß (signalweiß RAL 9003, reinweiß RAL 9010 und verkehrsweiß RAL 9016 bzw. Farbtöne, die diesen Farben entsprechen), schwarz und grelle Farben nicht zulässig.
- 1.2.2 Sichtfachwerk ist zulässig, wenn es sich um konstruktiv bedingtes Fachwerk handelt. Fachwerkimitationen sind unzulässig.
- 1.2.3 Ungegliederte, weitgehend geschlossene Wandflächen mit mehr als 5 m Breite sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

1.3 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen bei Hauptbaukörpern sind durch Einschriebe im Plan festgesetzt.

Pultdächer sind bei gegenläufiger Dachneigung auch in der Höhe versetzt zulässig. Satteldächer sind auch als im Giebel in der Höhe versetzte Dächer zulässig. Walmdächer sind bei einer Festsetzung der Dachneigung zwischen 15° und 26° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Gauben und sonstige Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung unter 30° unzulässig. Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbrauner Färbung sowie in den Farben Anthrazit und Schwarz zulässig. Ausnahmen in der Dachfarbe sind nicht zulässig.

1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen oder auf ihnen anderweitige Nutzungen festgesetzt sind, als Vegetationsflächen zu gestalten.

Böschungen mit einer Neigung von 30° und mehr dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Stützmauern über 0,5 m Höhe sowie mehrfach hintereinander gestaffelte Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie mit Natursteinen gebildet oder verkleidet sind.

Innerhalb von Grünflächen sind Stützmauern als Trockenmauern zu setzen.

3. Einfriedungen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Falls Einfriedungen erforderlich sind, sind diese durch freiwachsende Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen, durch Holzstaketenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune (nicht höher als 1,1 m und 0,1 m Bodenabstand, um die Wanderbewegungen von Kleintieren nicht zu unterbinden) auszuführen.

Sockelmauern sind nicht zulässig. In rückwärtigen Lagen sind auch berankte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,1 m zulässig.

Die Stabilisierung von Laubgehölzhecken durch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,1 m ist zulässig. Dabei sind die Maschendrahtzäune an der Innenseite der Hecke (d.h. zum Baugrundstück) anzuordnen.

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

Feste Einbauten sowie Hecken dürfen einen Mindestabstand von 0,75 m zum Fahrbahnrand (Bordstein-Innenkante) nicht unterschreiten.

4. Stellplatznachweis

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Für jedes Einfamilienhaus sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen, für Mehrfamilienhäuser (d.h. ab 2 Wohnungen je Haus) 1,5 Stellplätze je Wohnung.

5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (Abfälle zur Beseitigung und Abfälle zur Verwertung) sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind in andere bauliche Anlagen zu integrieren oder mit Hecken zu umpflanzen.

6. Werbeanlagen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO)

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

V Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Artenliste zur Pflanzenauswahl

Die Arten der zu pflanzenden Bäume und Gehölze sind ausschließlich aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen. Einschränkungen dieser Artenauswahl in den Maßnahmenblättern sind zu beachten.

1.1 Bäume

großkronig

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Gemeine Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Baumhasel	Corylus colurna
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

mittelkronig

Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

1.2 Obstbäume

Kirsche	Prunus avium, in Sorten
Zwetschke	Prunus domestica, in Sorten
Apfel	Malus domestica, in Sorten
Birne	Pyrus communis, in Sorten
Walnuss	Juglans regia

Es sind lokaltypische Obstsorten nach der folgenden Liste zu verwenden:

Süßkirschen: Burlat, Nalina, Nanni, Koröser

Birnen: Charneu, Kuhfuß, Marianne, Petersbirne, Solaner

Pflaumen: Cacaks Beste, Cacaks Frühe, Cacaks Schöne, Czernowitzer, St. Hubertus, Valjevka

Äpfel: Berlepsch, Biesterfelder Renette, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Halberstädter Jungfernapfel, Klarapfel, Krügers Dickstiel, Prinz Albrecht, Roter Boskoop, Roter Jungfernapfel, Rote Sternrenette, Weißer Wintertafelapfel

1.3 Sträucher (für freiwachsende Hecken)

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>laevigata-oxyacantha</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>

1.4 Sträucher (für geschnittene Hecken)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

1.5 Klettergehölze an Spalieren

im sonnigen bis halbschattigen Bereich

Kletterrosen	<i>Rosa</i> (in Sorten)
Echter Wein	<i>Vitis</i> (in Sorten)
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Bergwaldrebe	<i>Clematis montana</i>
Je-länger-je-lieber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>

im halbschattigen bis schattigen Bereich

Immergrünes Geißblatt *Lonicera henryi*

1.6 Selbstklimmer / Klettergehölze ohne Kletterhilfen

im sonnigen bis halbschattigen Bereich

Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii"

im halbschattigen bis schattigen Bereich

Efeu *Hedera helix*
Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*

HINWEISE

1. Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an das Landschaftsschutzgebiet "Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg" sowie im Süden an das gemeldete Schutzgebiet gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH).

Nördlich des geplanten Baugebietes befindet sich ein nach ThürNatG geschütztes Flächennaturdenkmal (FND).

Die betreffenden Schutzgebietsgrenzen sind im Lageplan dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes besteht mit der im Bereich der Erdfallzone gelegenen Streuobstwiese besonders geschütztes Biotop gemäß § 18 ThürNatG. Weitere Biotope befinden sich zwischen dem ersten und dem zweiten Bauabschnitt des Wohngebietes "Bei den Fuchslöchern". Die Grenzen aller Biotope sind ebenfalls im Lageplan dargestellt.

2. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet liegen mehrere urgeschichtliche und frühmittelalterliche Siedlungen. Vor einer Erschließung und Bebauung ist das Gebiet archäologisch zu untersuchen. Grundlage dabei bilden die §§ 13 und 14 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG).

Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen außerdem der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.

3. Geologie

Das Baugebiet liegt geologisch im Verbreitungsgebiet von im Untergrund anstehenden bunten Ton- und Schluffsteinen des Pelitröts und darunter anschließenden, mit Gipslagen und -bänken eng wechsellagernden Ton- bis Schluffsteinen des Salinarröts (Oberer Buntsandstein). Der Röt-Gips im Untergrund wird günstigerweise als stabil und fest bewertet, kann jedoch bei Wasserzutritt lösefähig sein. Erdfälle und Senkungen sind möglich, kommen aber selten vor. Damit besteht ein potentielles Auslaugungsrisiko. Durch Kernbohrungen sollte der Umfang dieses Risikos und eventuell zu ziehender Schlussfolgerungen für die Bauausführung geklärt werden.

Es ist damit zu rechnen, dass sämtliche Tiefgaragen im Plangebiet einer Gründung auf Pfahlrosten mit Bohrpfählen bedürfen. Hierfür ist eine bis in den Sandstein reichende, dauerhaft im Bohrloch verbleibende Verrohrung erforderlich, um ein Verfüllen von Hohlräumen zu vermeiden.

4. Niederschlagswasser

Soweit möglich, ist das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen am Anfallort zu verwerten (Regenwassernutzungsanlage, Gartenbewässerung). Findet keine Verwertung statt, ist das Niederschlagswasser vor der Einleitung in die Regenwasserkanalisation auf dem eigenen Grundstück mittels Retentionszisterne zurück zu halten. Für die Rückhaltung ist ein Speichermaß von 2,5 m³/ 100 m² befestigte Fläche, jedoch mindestens 3 m³ vorzusehen.

Die Errichtung und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist sowohl den Zweckverband JenaWasser als auch dem Gesundheitsamt der Stadtverwaltung Jena anzuzeigen. Querverbindungen zwischen Niederschlagswasser und Trinkwasser sind unzulässig. Die Leitungen sind eindeutig zu kennzeichnen.

5. Schutz des Grund- und Oberflächenwassers

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Nutzung von Grund- bzw. Oberflächengewässern sowie die Errichtung baulicher Anlagen an, in, unter und über Gewässern ist anzeige-, erlaubnis- bzw. genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die untere Wasserbehörde der Stadt Jena.

Bauvorhaben, die in das Grundwasser einbinden, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Sofern der Bau von Abwasseranlagen nach § 18b WHG einer Genehmigung, Anzeige oder Zustimmung nach baurechtlichen Vorschriften bedarf (hier: z.B. Regenrückhaltebecken), kann die Entscheidung nur im Einvernehmen mit der zuständigen technischen Fachbehörde für Wasserwirtschaft (hier: Staatliches Umweltamt Gera) ergehen (§ 55 Abs. 5 ThürWG).

Die Einleitung von Regenwasser aus dem Regenrückhaltebecken in ein Gewässer (hier Gembdenbach) bedarf gemäß §§ 2 und 3 WHG in Verbindung mit § 17 ThürWG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Zuständige Wasserbehörde ist die untere Wasserbehörde der Stadt Jena.

6. Altlasten

Im 1. und 2. Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Der 3. Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Gemarkung Laasan, Flur 2, eine Teilfläche des Flurstückes 135/1. Auf diesem Flurstück befindet sich nach Angaben aus der Thüringer Altlastenverdachtsflächendatei eine Altlastenverdachtsfläche. Eine Aussage darüber, ob sich diese Altablagerung im Plangebiet befindet oder das Plangebiet tangiert, kann nicht getroffen werden.

Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz wird hingewiesen.

Werden z.B. bei Baumaßnahmen unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das Staatliche Umweltamt Gera zu informieren.

7. Fundmunition

Alle Geltungsbereiche des Plangebietes sind nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

8. Mutterboden

Mutterboden ist durch sachgerechte Sicherung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau vor Verlust zu schützen. Um die durch die Hangneigung zu erwartende Erosion der wertvollen Bodenkrume durch abfließendes Niederschlagswasser während und nach den Baumaßnahmen zu minimieren, soll der offene Boden frühestmöglich durch Bepflanzung bzw. Zwischendecksäaten, die in der Pflanzenartenzusammensetzung den bestehenden Grasgesellschaften nahe stehen, gesichert werden.

9. Erhaltung von Gehölzen

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand sind vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 durch die Errichtung eines unverrückbaren Zauns zu schützen. Sind Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen unvermeidbar, sind diese als Handschachtungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelvorhang) zu ergreifen, um Schäden zu vermeiden. Gehölze, deren Erhaltung festgesetzt ist, sind bei Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen. Ebenso ist bei Beschädigungen entsprechender Ersatz zu leisten.

10. Bäume auf Privatgrundstücken

Die Standorte der als zu erhaltend festgesetzten Bäume auf Privatgrundstücken wurden nicht eingemessen. Geringfügige Abweichungen zwischen dargestelltem und tatsächlichem Standort sind möglich.

11. Sichtbereiche an Knotenpunkten

Innerhalb der Sichtbereiche an Knotenpunkten gemäß EAE 85/95 sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig. Einzelne hochstämmige Bäume sind auch innerhalb der Sichtbereiche an Knotenpunkten zulässig.

12. Farbgestaltung

Die Farbgestaltung von Fassaden und Dächern ist in Bauantrag bzw. Bauanzeige nachzuweisen.

13. Abfallentsorgung

Im Plangebiet ist ausreichend Fläche für die Bereitstellung von Entsorgungsbehältnissen 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.

Für Abfälle zur Verwertung der Sparte Glas ist an der Einmündung der Planstraße A in die Löbichauer Straße ein Standplatz für Wertstoffbehälter ausgewiesen.

Gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung) beträgt das Mindestvorhaltevolumen für Abfälle zur Beseitigung für jedes bebaute und bewirtschaftete Wohngrundstück 15 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.

14. Schallimmissionsprognose

Für das Plangebiet wurde mit Datum vom 07.02.2002 eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Untersuchungen ergaben, dass Vorkehrungen zum Verkehrslärmschutz nicht erforderlich sind.

15. Reitstall

Überschreitungen der Richtwerte für Lärmimmissionen durch den Reitstall sind bei Beibehaltung des gegenwärtigen Nutzungsumfanges nicht zu erwarten. Bei dem Stall handelt es sich nicht um eine im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigungsbedürftige Anlage.

Geruchsbelästigungen durch den Reitstall für die angrenzende Wohnbebauung sind dagegen nicht völlig auszuschließen. Als Vorkehrung wird die Anordnung der gegenüber möglichen Geruchsbelästigungen durch den nördlich der Löbichauer Straße angesiedelten Reitstall empfindlichen Nutzungen an der Stall abgewandten, d.h. südlichen Hausseite empfohlen.

16. Rücksichtnahme auf den Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte

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.

17. Schäden durch Baustellentransporte

Schäden, die an öffentlichen Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.

Die verlängerte Franz-Liszt-Straße wird dauerhaft von der Nutzung als Baustellenzufahrt ausgeschlossen (siehe Maßnahmenblatt V 4). Aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Sicherung dieser Maßnahme durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Erschließungsträger / den Erschließungsträgern.

18. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) wird das Bebauungsplanverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, da es vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist.

Verfahrensvermerke zur 1. einfachen Änderung des Bebauungsplan nach § 13 Abs. 1 BauGB

1. Beschluss zur Einleitung und Auslegung durch den Stadtrat entsprechend § 1 Abs. 2 BauGB: 15.05.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20/14 entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB: 22.05.2014
3. Auslegung des Entwurfs der 1. einfachen Änderung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB: 05.06. – 08.07.2014
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB: 02.06. – 03.07.2014
5. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB: 01.10.2014

Jena, den 12.11.2014

Siegel

gez,
Oberbürgermeister

6. Die 1. einfache Änderung des Bauungsplans mit geänderten textlichen Festsetzungen vom 17.10.2014 samt geänderter Begründung vom 17.10.2014 werden entsprechend ausgefertigt. (Die Planzeichnung wurde nicht geändert.)

Jena, den 12.11.2014

Siegel

gez,
Oberbürgermeister

7. Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 46/14 entsprechend § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB: 20.11.2014
8. Inkrafttreten der Satzung: 20.11.2014

Jena, den 21.11.2014

Siegel

gez,
Oberbürgermeister