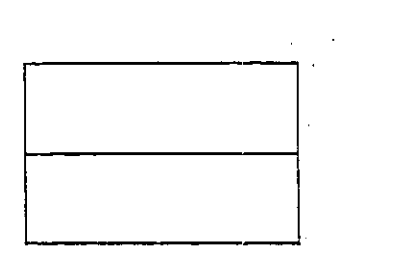
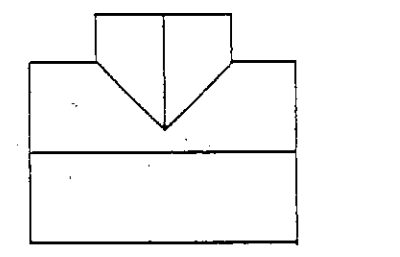
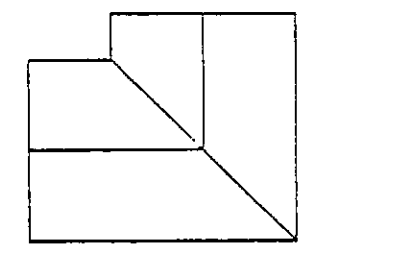


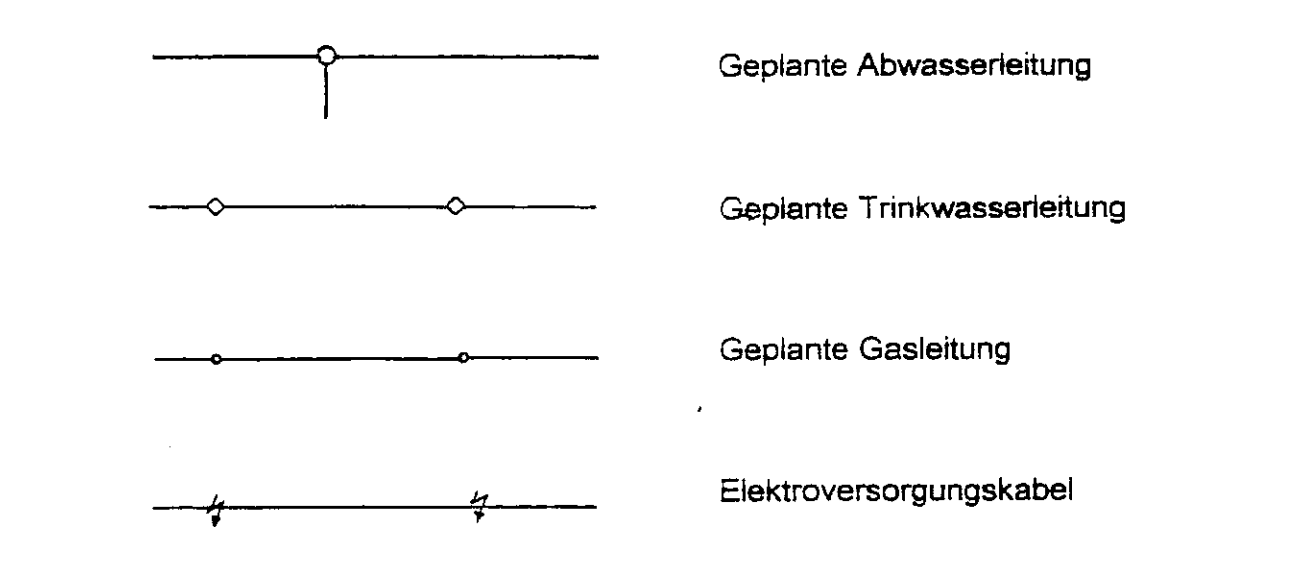
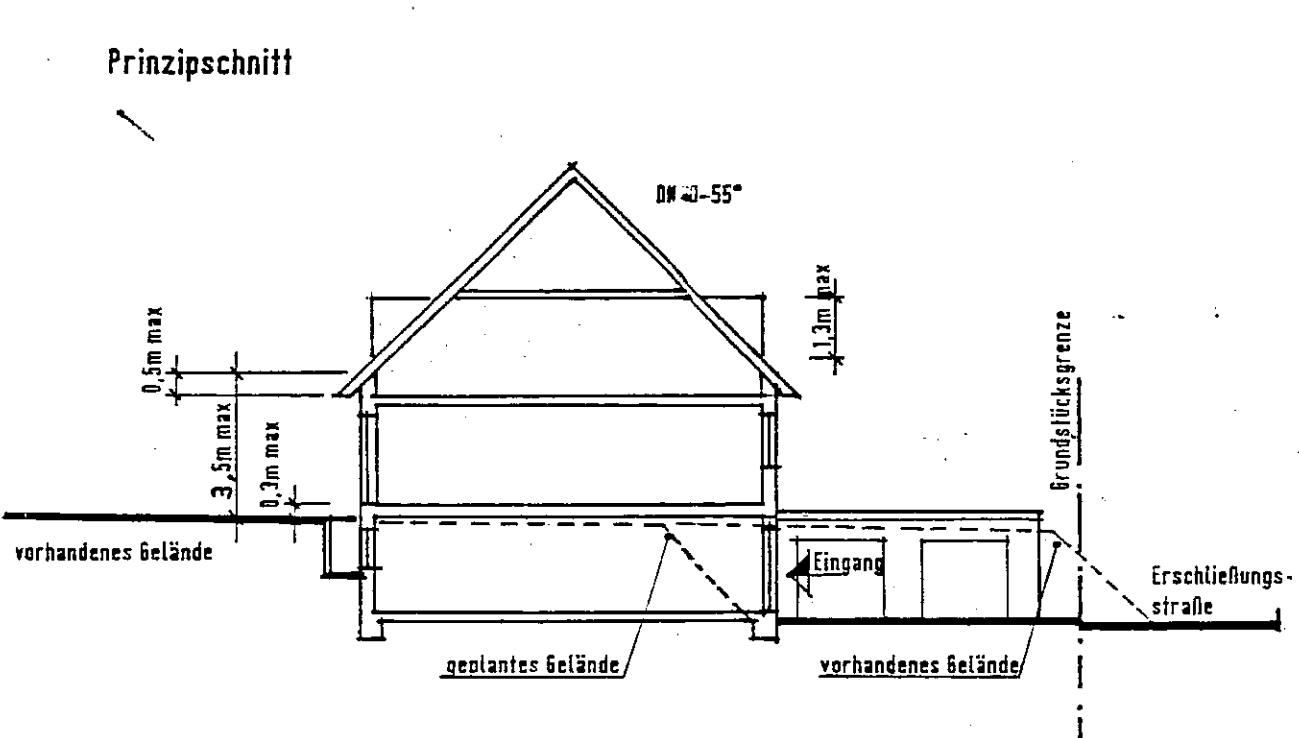
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "HINTER DER KIRCHE"

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

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO). Ausgeschlossen werden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3. Ausnahmen werden nicht zugelassen. Zulässig sind Nutzungen von Räumen für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO - welche direkt mit Individualwohnungen der betroffenen Gebäude gekoppelt sind.
 - 1.2 Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten pro Haus, wenn die erforderliche Stellplätze per PKW entsprechend Pkt. 4.3 nachgewiesen werden können.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Entsprechend § 16 BauNVO werden im Rahmen dieses Vorhabens- und Erschließungsplanes festgesetzt:
 - maximale Grundflächenzahl: 0,4
 - maximale Geschoßflächenzahl: 0,6
 - 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
 - 2.3 Garagen, Carports, Schuppen, u.a. bestimmen generell das Maß der baulichen Nutzung mit.
 - Ausgenommen von dieser Festlegung sind jedoch:
 - Pergolen unter 12,0 qm Grundfläche
 - Terrassen, Freisitze und Wintergärten mit weniger als 9,0 qm Grundfläche
 - Hausverleilerstationen für EIT
 - Abstellflächen für Abfallbehälter
 - 2.4 Funktionell und bautechnisch mit den Wohngebäuden direkt verbundene Anbauten wie Erker, Balkone, Windfänge und Haupttreppen sind, soweit sie nicht mehr als 3,0 m Gebäudeanschlusshöhe bzw. in ihren Flächen je Gebäude 12,0 qm nicht überschreiten, nicht in die GRZ- und GFZ-Bemessungen einzubezählen.
- 2.5 Offene oder geschlossene Garagen in unterkellerten oder teilunterkellerten Gebäuden (Gebäudeteilen) für PKW sind zulässig.**
- 2.6 Gebäudehöhen:** In den ausgewiesenen Baulflächen beträgt die höchstzulässige Außenwandhöhe, d.h., Traufhöhen des Gebäudes über gewachsenem Gelände, l. M. max. 3,5 m. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9, Abs. 1 u. 2, BauGB): Der Erdgeschoßfußboden soll max. 0,3 m über angrenzenden Geländeoberkanten liegen. Als Erdgeschoßfußbodenhöhe wird die Schnittkante der OK-Erdgeschoßfußboden mit der Außenwand, bezogen auf die höchstliegende Geländeoberkante am Gebäude, definiert. Ausgenommen sind Garagen und untergeordnete Gebäude.
- 3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 3.1 Gemäß § 22 (4) BauNVO ist die Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Garagen dürfen an Wohngebäude direkt angebaut werden.
 - 3.3 Erforderliche Anschlüsse an die technische Infrastruktur der Wohngebäude, wie elektrische Stromversorgung, haben durch unterirdische Verlegearbeiten wie Verkabelung zu erfolgen.
- 4.0 Verkehrsbindung**
 - 4.1 Die öffentliche Straße zur Erschließung des Wohngebietes bindet an die vorhandenen nördlichen und südlichen Dorfstraßen an. Der ruhende Verkehr für das Gebiet ist entsprechend den Festsetzungen in Pkt. 4.3 zu realisieren. Der Vorhabensträger hat den als öffentliche Erschließungsstraße auszubauenden Wirtschaftsweg - wie in den Plänen dargestellt - unter Mitnutzung der öffentlichen Parzellen auszubauen.
 - 4.2 Jedes Grundstück darf nur je eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche bzw. zum öffentlichen Raum erhalten. Die Zufahrten müssen aus wasserversickerungs-freundlichen Materialien hergestellt werden.
 - 4.3 Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Wohngrundstück zu errichten. Diese Anlagen sind standortgerecht einzugründen. Pro Wohnung 2 Stellplätze. Pro Einliegerwohnung 1 Stellplatz. Für Freizeitanlagen, die Räume gewerblich nutzen, gelten die Festsetzungen der Thüringer Bauordnung.

- 4.4 Busse, Lastfahrzeuge, Zug- und Hängefahrzeuge u.a. Großfahrzeuge über 3,2 t Nutzlast dürfen grundsätzlich nicht in der Wohnanlage eingestellt werden.
- 5.0 Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 5.1 Festgelegte Dachformen sind Steildächer als Satteldächer mit Neigungen von 45 bis 55 Grad. Dachdeckungsmaterial Ziegel, naturrot. Folgende Dachformen sind zulässig:




 - 5.2 Höhe von Dachgaupen max. 1,3 m. Kniestockhöhe max. 0,5 m. Dachüberstände an Giebeln bis zu max. 0,3 m und an den Traufen bis zu max. 0,5 m sind zulässig. Ein- und Aufbauten in die Dachflächen sind bis zu 30 % der Dachflächen - orthogonal gemessen - gestattet.
 - 5.3 Bei Doppelhäusern sind vereinhettlicht gestaltete Wand- und Dachstrukturen, auch in Material und Farbe zu sichern.
 - 5.4 Die Außenwände sind generell zu putzen und hell zu gestalten. Sockelzonen sind materiell und gestalterisch abzusetzen.
 - 5.5 Einfriedungen
 - Einfriedungen von Grundstücken sind so zu gestalten, daß ortstypische Materialien Verwendung finden. Einfriedungen dürfen das Orts- und Straßenbild sowie das Landschaftsbild nicht verunstalten.
 - 5.6 Gestaltung von Garagen
 - Die Dächer von Garagen sind als Flachdächer auszubilden.
 - 5.7 Straßenbeleuchtung
 - Auf den privaten Grundstücksflächen sind Straßenbeleuchtungsarme zu dulden. Zu diesem Zweck hat eine Erhöhung 0,5 - 0,6 m hinter der Straßengrenzung = Grundstücksgrenze zu liegen. Dieser Streifen ist von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.



Planzeichen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

--- ---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	GRZ Grundflächenzahl
0,6	GFZ Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
SD	Satteldach
II	Anzahl der Vollgeschosse
---	Baugrenze
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Wohnen / Garagen)
▨	Flächen für technische Infrastruktur des Gemeinbedarfs (Kleinkläranlage)
▼	Zufahrten / Zugang zu privaten Grundstücken
↑ 1,1 ↓	Verbindliche Maßangabe in Meter
Ga	Garagen / Carports
—x—x—	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
—o—o—	Vorhandene Grundstücksgrenze
—•—•—	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
▨	Öffentliche Verkehrsfläche

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZVO vom 18. 12. 1990

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 07.09.95 übereinstimmen.

Jena, den 07. Sep. 1995

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.11.95 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

Jena, den 07.09.95

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Jena, den 07.09.95

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind am 03.03.96 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Jena, den 07.09.95

Die Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 07.09.95 bis einschließlich 07.10.95. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden entsprechend § 7 BauGB in Kenntnis der Angelegenheit in Anspruch genommen.

Jena, den 07.09.95

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 08.08.95 im Amtsblatt der Stadt Jena veröffentlicht worden. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden per Anschreiben vom 04.05.95 informiert.

Jena, den 07.09.95

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.08.95 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jena, den 07.09.95

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.08.95 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit diesem Beschluß gebilligt.

Jena, den 07.09.95

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen und dem Text, wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 18.10.1995, Az. 200-441.307-VA mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. "Hinter der Kirche"

Jena, den 08.11.1995

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß des Stadtrates vom 08.11.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 08.11.1995 bestätigt.

Jena, den 08.11.1995

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.10.1995, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.11.1995 in Kraft getreten.

Jena, den 17.11.1995

Stadt Jena

Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. VE Jpr. 5 / 95

"Hinter der Kirche"

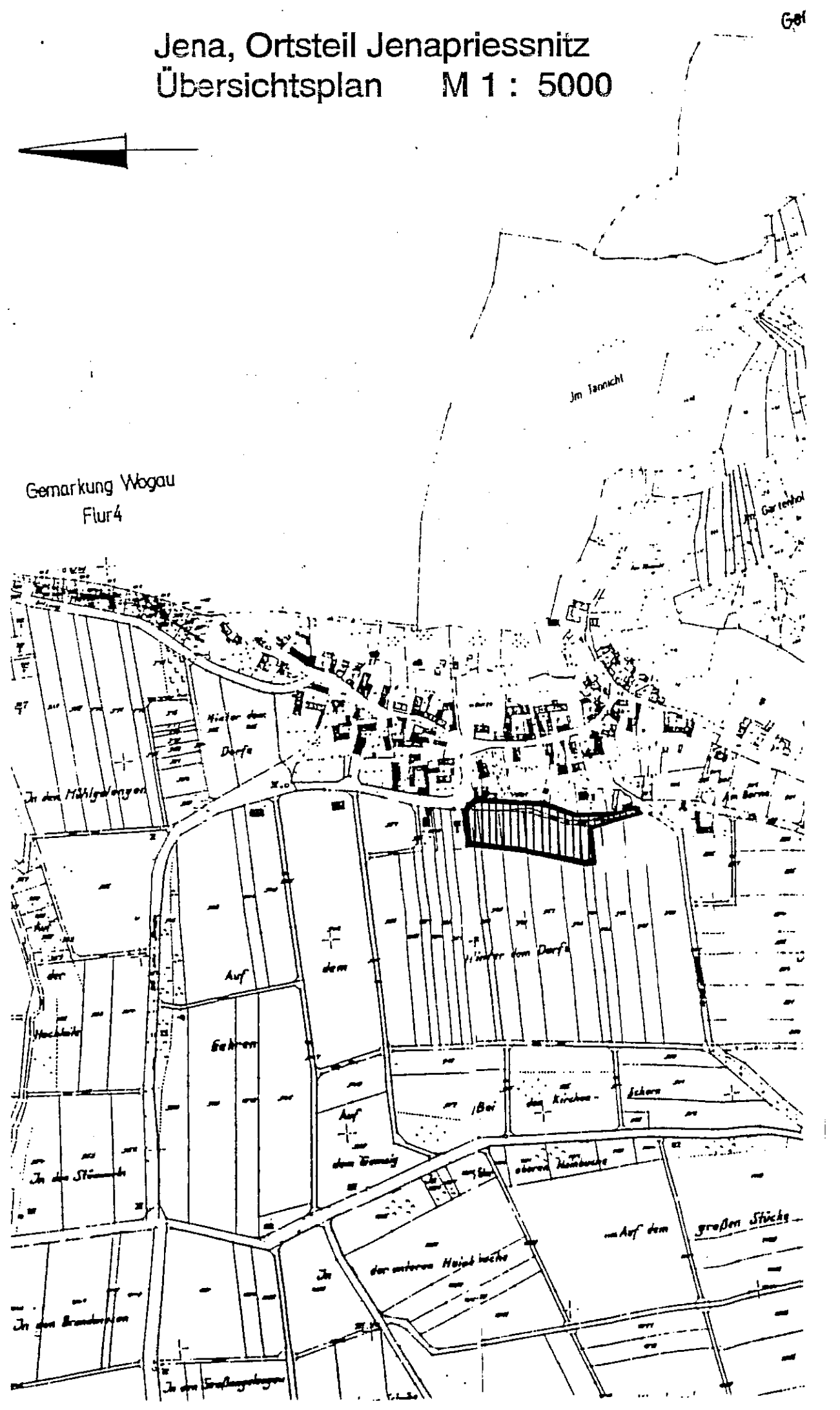
für das Gebiet
Ortsteil Jenapriessnitz
Gemarkung Jenapriessnitz; Flur 1 und 7; "Hinter dem Dorfe"
Grundstücke Nr.: 926, 931/4, 928/1, 927/1, 925/1, 924/1
teilweise Nr.: 50/10, 908

erstellt am: 26.07.1995
geändert am:

Vorhabensträger:
TC Terraconcept
Bau- und Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Thomas-Mann-Straße 27
07743 Jena
Tel.: 0 36 41 / 45 28 20
Fax.: 0 36 41 / 45 28 26

Architekt:
Helmut Schurig
Dipl.- Ing. / Architekt
Allerheiligenweg 133
90530 Wendelstein
Tel.: 0 91 29 / 27 06 47
Fax.: 0 91 29 / 27 07 47

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 200-441.307-VA
"Hinter der Kirche"
Weimar, den 18. Okt. 1995



Stadt Jena

Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. VE Jpr. 5 / 95

"Hinter der Kirche"

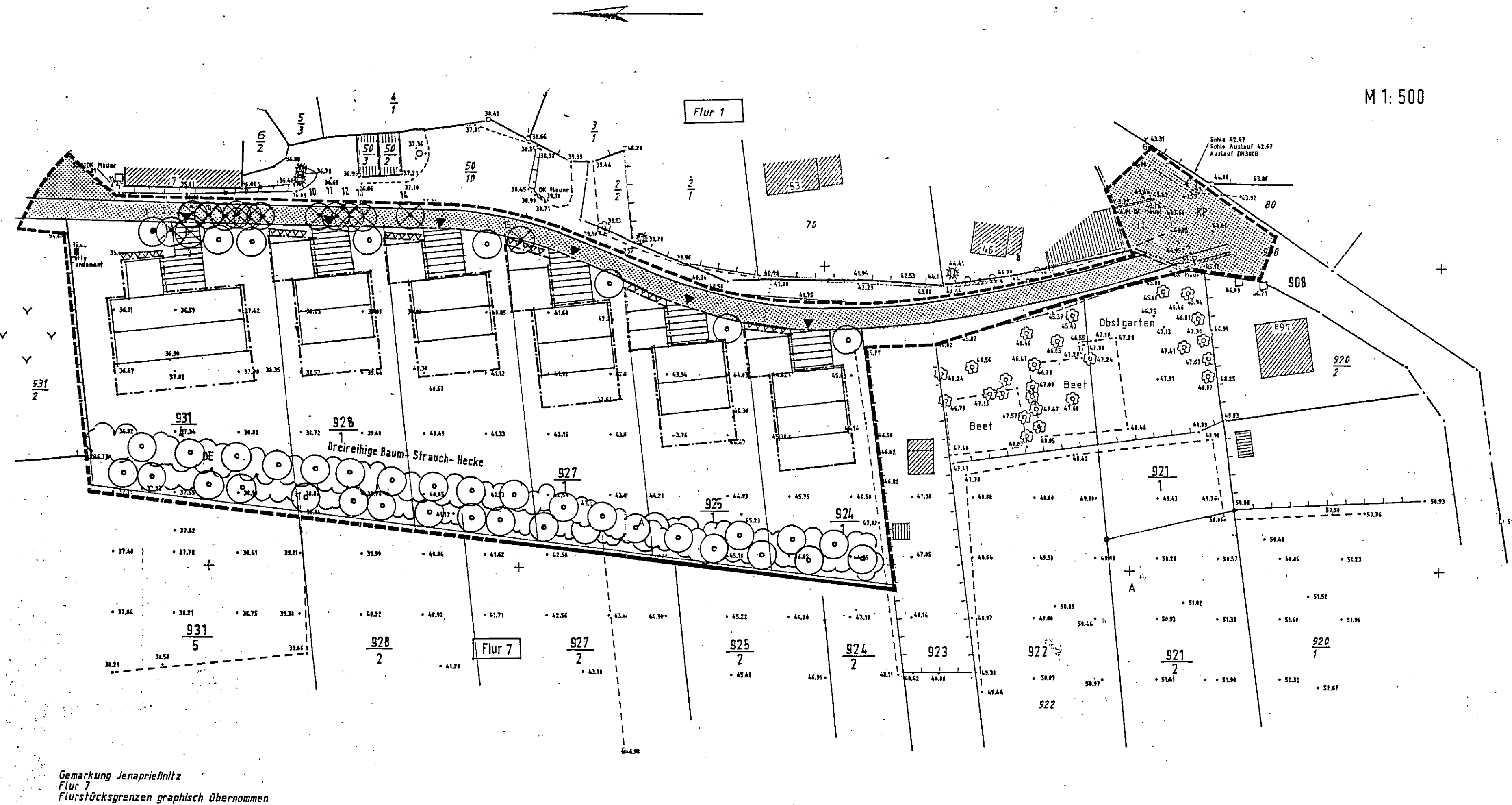
für das Gebiet
Ortsteil Jenapriessnitz
Gemarkung Jenapriessnitz; Flur 1 und 7; "Hinter dem Dorfe"
Grundstücke Nr.: 926, 931/4, 928/1, 927/1, 925/1, 924/1
teilweise Nr.: 50/10, 908

erstellt am: 26.07.1995
geändert am:

Vorhabensträger:
TC Terraconcept
Bau- und Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Thomas-Mann-Straße 27
07743 Jena
Tel.: 0 36 41 / 45 28 20
Fax.: 0 36 41 / 45 28 26

Architekt:
Helmut Schurig
Dipl.- Ing. / Architekt
Allerheiligenweg 133
90530 Wendelstein
Tel.: 0 91 29 / 27 06 47
Fax.: 0 91 29 / 27 07 47

Kartengrundlage Vermessungsbüro Dr. Marckwardt vom 17.01.1995 M = 1 : 500



Gemarkung Jenaprießnitz
Flur 7
Flurstücksgrenzen graphisch übernehmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN DES V- U. E- PLANES "HINTER DER KIRCHE"

1. Die Festlegungen der Grünordnung sind Grundlage bei der Gestaltung und Bepflanzung des Planungsgebietes und stellen notwendige Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in die Biotopstruktur dar.

2. Folgende vorhandene und bewertete Bäume werden entfernt:

Nr.	Art	Stammdurchmesser (cm)
2	Betula pendula - Birke	26
3	"	5
4	"	18
5	"	18
6	"	12
7	"	12
8	"	12
9	"	12
10	"	27
11	"	20
12	"	20
13	"	18
14	"	20
15	Obstbaum - Bime	28

3. Folgender Baum ist zu erhalten und gemäß der technischen Regeln DIN 18920 und RA S - LG vor Beginn der Baumaßnahmen dauerhaft zu sichern.

Nr.	Art	Stammdurchmesser (cm)
1	Tilia cordata - Linde	30

4. Die Standorte für Ausgleichspflanzungen mit Einzelbäumen sind im Plan festgelegt. Folgende Arten sind zu verwenden:

Hochwachsene Baumarten

Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Bergulme	Ulmus glabra

(Stammumfang mindestens 20 cm)

5. Für außerhalb der Planungsgebiete durchzuführende Bepflanzungen soll der Anteil landschaftstypischer Baum- und Straucharten mindestens 70 % betragen. Es gilt folgende Pflanzliste:

Landschaftstypische Baum- und Straucharten

Hochwachsene Baumarten

Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Bergulme	Ulmus glabra

Mittelhohe Baumarten

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenerle	Prunus pachus
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Eisbeere	Sorbus torminalis
Wildbirne	Pyrus communis
Wildapfel	Malus sylvestris

Mittelhohe und hohe Straucharten

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus oxyacantha / monogyna
Pflaumenblüte	Euonymus europae
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea (oft Selbstansiedlung)
Kornelkirsche	Comus mas

Relativ niedrige Straucharten

Hartriegel	Comus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

6. Gebäudeteile ohne Fenster und einer Breite von maximal 5,0 m sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. Als Pflanzangebot gilt die Begrünung der zur Erschließungsstraße zeigenden Garagenwandflächen.

Es gilt folgende Artenliste:

Kletterpflanzen

Clematis - Wildarten (mit Kletterhilfe)	- Waldrebe
Clematis - Hybriden (mit Kletterhilfe)	- Waldrebe
Euonymus fortunei var. radicans (Selbstklimmer)	- Pfaffenhütchen
Hedera helix (Selbstklimmer)	- Efeu
Parthenocissus (Selbstklimmer)	- Wilder Wein
Polygonum aubertii (Kletterhilfe)	- Schling-Knöterich

7. Notwendige Stützmauern mit einer Höhe über 1,2 m sind zu begrünen.

8. Die öffentliche Erschließungsstraße wird mit einem Betonpflasterbelag versehen.

9. Fußwege und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind mit Belägen mit möglichst geringem Versiegelungsgrad zu versehen. Zulässig sind:

- Betonpflaster und Natursteinpflaster, großflügig verlegt
- Rasenpflaster
- Rasengitter
- Rollkies oder Splitt

10. Die vorgesehene Nutzung der privaten Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn auf der Grundlage des V- u. E- Planes mit dem Bauantrag einzureichen.

11. Alle Maßnahmen zur Grünordnung und zu Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt sind innerhalb der Planungsgebiete zu realisieren.

12. An der Westseite des Geltungsbereiches ist eine 3-reihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen, die sich als ungeschnittene Vogelhecke entwickeln kann. Die Anzahl der ausgewiesenen Bäume ist auf den jeweiligen Grundstücken zu realisieren. Dabei sollten im Bereich der Hecke vorrangig folgende Gehölze verwendet werden: Comus mas (Anzahl 5), Pyrus communis, Malus sylvestris, Corylus avellana, Crataegus oxy./mon., Rosa canina und Viburnum lantana, Acer campestre und Carpinus betulus.

13. Der zu erhaltende Baum Nr. 1 ist gemäß der techn. Regeln DIN 18920 und RAS-LG vor Beginn der Baumaßnahmen dauerhaft zu sichern.

Planzeichen zum Grünordnungsplan

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Öffentliche Verkehrsfläche, versiegelt
- Private Zufahrten und Fußwege (Pflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Rollkies, Splitt o. ä.)
- Zu fällender Baum
- Zu erhaltender Baum
- Zu pflanzender Baum
- Zu begründende Wandflächen

Stadt Jena



Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. VE Jpr. 5 / 95

"Hinter der Kirche"

für das Gebiet Ortsteil Jenaprießnitz Gemarkung Jenaprießnitz; Flur 1 und 7; "Hinter dem Dorfe"

Grundstücke Nr.: 926, 931/4, 928/1, 927/1, 925/1, 924/1 teilwiese Nr.: 50/10, 908

erstellt am: 26.07.1995
geändert am:

Vorhabensträger:

TC Terraconcept
Bauunternehmens mbH & Co. KG
Thomas-Mann-Straße 27
07743 Jena
Tel.: 0 36 41 / 45 28 20
Fax.: 0 36 41 / 45 28 26

Architekt:

Helmut Schurig
Dipl.-Ing. / Architekt
Allerheiligenweg 133
90530 Wendelstein
Tel.: 0 91 29 / 27 06 47
Fax.: 0 91 29 / 27 07 47



Kartengrundlage Vermessungsbüro Dr. Marckwardt vom 17.01.1995 M = 1: 500