

Stadt Jena

Entwurf

**Bebauungsplan  
B-Lo 08 Kastanienstraße**



Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

für das Gebiet zwischen Kastanienstraße, Sanddornstraße, Erlanger Allee,  
in der Gemarkung Lobeda, Flur 3

Bauleitplanung: KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Unterlauengasse 9, 07743 Jena  
Telefon: 03641 / 592 518

Stadtverwaltung Jena  
Fachdienst Stadtplanung  
Am Anger 26, 07743 Jena  
Telefon: 03641 / 49 5233

Jena, den 27.04.2015

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S. 82, 83)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Einzelfestsetzungen nichts anderes regeln.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.2015.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Nach Maßgabe der Planzeichnung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.
- 1.2 Zulässig sind
  - (1) Wohngebäude,
  - (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
  - (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - (4) sonstige Gewerbebetriebe,
  - (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Im Baugebiet sind nicht zulässig
  - (1) Gartenbaubetriebe,
  - (2) Tankstellen,
  - (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 Abs. 1 BauGB und die Höhe baulicher Anlagen (OK) gemäß § 18 BauNVO bestimmt.
- 2.2 Im Baugebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
  - Stellplätzen und ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Im Baugebiet ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0 als Höchstmaß zulässig.
- 2.5 Das Mindest- und Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird von 18,0 m bis 32,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Baugebietes bestimmt. Die mittlere Höhe des Baugebietes liegt bei 176,5 m über NHN.
- 2.6 Als Ausnahme können Aufbauten und technische Anlagen auf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes das Höchstmaß der baulichen Anlagen (OK) um 5,0 m überschreiten.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne einer Zeilenbauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und können länger als 50 m sein.
- 3.2 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

## **4. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

## **5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Nach Maßgabe der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt.
- 5.2 Nach Maßgabe der Planzeichnung ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten von 35 m Länge festgesetzt.

## **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Lärm ist mindestens ein Fenster der Aufenthaltsräume in Wohnungen, ausgenommen Küchen, in der Südwestfassade anzuordnen.
- 6.2 Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, aber wenigstens zwei Aufenthaltsräume, Fenster in der Südwestfassade haben.
- 6.3 Aufenthaltsräume, die nur Fenster in der Nordwest-, Nordost- und Südostfassade haben (mit Ausnahme von Küchen in Wohnungen), müssen mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen (zentral oder dezentral gesteuert) ausgestattet sein.
- 6.4 Der Abstand zwischen Stellplätzen und Fenstern von Wohnungen im Mischgebiet muss mindestens 15 m betragen.

## **7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung mit Bindungen für die Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

## **8. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

- 8.1 Es sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.
- 8.2 Solaranlagen sind auf Dachflächen allgemein zulässig.
- 8.3 Solaranlagen an den Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen sind ausnahmsweise zulässig

## **GELTUNGSBEREICH** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Lo 08 „Kastanienstraße“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flächen der Flurstücke und Teilflächen aus den Flurstücken (teilweise – tlw.):

Gemarkung Lobeda, Flur 3, Flurstück-Nr.: 326/4, 326/5 (tlw.), 332/1, 333/1, 333/2 (tlw.), 335/2 (tlw.), 340/10 (tlw.).

## **ALLGEMEINE HINWEISE**

### **H 1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Ziel hat, soll das Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

### **H 2 Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete**

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

### **H 3 Bodenschutz / Altlasten**

Für die Flurstücke 326/4, 332/1 und 333/1, Flur 3, Gemarkung Lobeda liegen keine Eintragungen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) vor.

Im Rahmen des Abbruchs der ehemaligen Wohnbebauung auf dem Flurstück 332/1 Ende der 1990er Jahre wurde die Fläche allerdings mit Recyclingmaterial verfüllt. Hierzu liegen dem Fachdienst Umweltschutz folgende Gutachten vor, die auf Antrag eingesehen werden können:

- Jena-GEOS<sup>®</sup>-Ingenieurbüro GmbH: „Prüfbericht zur Auswertung der Bauschuttbeprobung zur Untersuchung des eingebauten Bauschuttmaterials des rückgebauten 11-Geschossers in Jena Lobeda Lindenstraße“, 23.09.2005.
- BEB Jena Consult GmbH: „Stellungnahme Beprobung Auffüllung, Projekt: Jena-Lobeda - Ost, Lindenstraße, Grundstück 332/1, Gegenstand: Beprobung Auffüllung nach LAGA – Kellerverfüllung mit Abbruchmaterial, OT und Probenahme am 19.10.2005“, 26.10.2005.

Da das eingebaute Recyclingmaterial gemäß o.g. Gutachten erhöhte PAK-Gehalte aufweist, ist bei baubedingten Eingriffen in den Boden mit kontaminationsbedingten Mehraufwendungen für die fachgerechte Entsorgung des Bodenaushubs zu rechnen.

### **H 4 Bodenordnungsverfahren**

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 - 84 BauGB ist zur Realisierung der Planung nicht notwendig.

### **H 5 Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung. Es gilt die Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena vom 11.12.1991, zuletzt geändert durch die 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung in der Stadt Jena vom 18.06.2008 (Amtsblatt Nr.32/2008 v. 14.08.2008).

### **H 6 Baumschutzsatzung**

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena - Baumschutzsatzung (BaumSchS) - vom 12.11.1997, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48/97 vom 18.12.1997, S. 402.