



Feb. 1997

Planungsplan A „Camburger Straße“ in Jena

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Thüringische Bauordnung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- a) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind i. V. m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- b) Mischgebiet § 6 (1) und (2) BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind i. V. m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Bei Einzelhandelsbetrieben nach Ziff. 3 sind nur Betriebe zulässig, die der Versorgung des Plangebietes dienen. Einzelhandelsbetriebe sind bis max. 700 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.
Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Ziff. 2 BauNVO sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt werden, ausnahmsweise zulässig.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Arten der Nutzung ist im Plan dargestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB/§§ 16 - 18 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Füllschema der Nutzungsschablonen festgesetzt.

- a) GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze
- b) GFZ Geschossflächenzahl als Obergrenze
- c) Gebäudehöhe als Obergrenze
Die Gebäudehöhen sind als Traufhöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Straße bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachfläche bei geneigten Dächern, bei Flachdächern Oberkante Traufe/Gesims.

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB/§ 22 (1) und (4) BauNVO

- a) Offene Bauweise
- b) Abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB/§ 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen der Ver- und Entsorgungsträger sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Stellplätze
§ 9 (1) 11 BauGB/§ 12 BauNVO

Für das gesamte Gebiet ist für Wohnbauvorhaben der Stellplatzschlüssel 1.2 anzuwenden.

Notwendige private Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den gekennzeichneten privaten Freiflächen zulässig. Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Schotterrassen, Ökopflaster mit Abstandhaltern oder ähnlichen Materialien wasserdurchlässig herzustellen, wenn in den Bereichen eine Versickerung des Niederschlagwassers entsprechend Altlastengutachten möglich ist.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 und 10 BauGB

Die Baugebiete enden an den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien.

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
- b) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig. Grundstückszufahrten sind zulässig.
- c) Die nichtüberbauten Flächen sind zu mindestens 50% als Grünfläche anzulegen.

7. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 und 21 BauGB

- a) Die Verkehrsflächen sind im Plan festgesetzt.
- b) Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Leitungsträger zu belasten sind, sind im Plan festgesetzt.
Leitungen in privaten Grundstücken sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Leitungsrechte zu verlegen.
Bei den innerhalb der mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen vorzusehenden Fußwege kann eine Abweichung von der im Plan festgesetzten Fläche und Linienführung zugelassen werden, soweit Dimensionierung und Funktionalität der Wegeverbindungen nicht beeinträchtigt werden.
- c) Im Anschluß an die Straße 5 ist ab Außenkante Bord 1 m freizuhalten.
- d) An Straßen ohne Gehweg sind 0,75 m freizuhalten. Die genannten Bereiche sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung an Zäunen, Mauern o. ä. freizuhalten. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unter Umständen Böschungen oder Stützmauern erforderlich. Die für Abgrabungen und Aufschüttungen in Betracht kommenden Flächen sind in der Kartengrundlage gekennzeichnet. Art und Umfang der Anlagen sind im Zuge der Ausbauplanung näher zu bestimmen.

6. **Öffentliche und private Grünflächen**
§ 9 (1) 15 BauGB

Diese Flächen sind im Plan festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen sind die Verkehrsinsel, die halbkreisförmige Fläche zwischen der Camburger Straße und der zukünftigen Tunnelrampe, sowie die südlich angrenzende Fläche, die Fläche im Kreuzungsbereich Planstraße 1 (4 Baumstandorte) und die Fläche nordwestlich der Schützenhofstraße.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Zwischen der Camburger Straße und der zukünftigen Tunnelrampe ist eine Bepflanzung der halbkreisförmigen Fläche mit 13 *Acer platanoides* 'Schwedleri' 4x verpflanzt mit Drahtballierung 18-20 vorzunehmen (4 x v.m. DB). Auf der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind 5 *Quercus petraea* 4 x v.m. DB zu pflanzen. Die Verkehrsinsel ist mit 2 *Quercus robur* 'Fastigiata' 4 x v.m. DB und einer Unterpflanzung zu bepflanzen. Im Kreuzungsbereich Planstraße 1 sind 4 Bäume zu pflanzen; es sind Arten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Der Bereich Schützenhofstraße ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Der Stammumfang der Großbäume im Bereich Verkehrsgrün muß STU 20-25 betragen.

Die nicht überbauten privaten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).

Im WA ist je 200 m² versiegelte Fläche ein Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

Im MI ist je 300 m² versiegelte Fläche ein Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Bestandsbäume, Ersatzpflanzungen oder festgesetzte Baumpflanzungen (außer Stellplätze) können verrechnet werden.

Nach jedem 5. Stellplatz ist ein Baum mit einem Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Ab 50 m² bei mind. 5 lfm ungegliederter Gebäudeflächen und fensterlose Giebelflächen sind mit einer rankenden Fassadenbegrünung zu versehen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) und ZTV-Baumpflege anzuwenden. Alle Baumschutzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Gehölze, die als erhaltenswert eingestuft wurden, sind zu ersetzen durch 3 Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang 18-20 cm. Gehölze die als bedingt erhaltenswert eingestuft wurden, sind zu ersetzen durch 2 Ersatzpflanzungen mindestens in der Baumstärke 18-20 cm. Gehölze die als wenig- oder nicht erhaltenswert eingestuft wurden, sind zu ersetzen durch 1 Ersatzpflanzung mit einem Stammumfang 18 - 20 cm.

Für zu fallende Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Ersatzpflanzungen in Form einer Baumreihe aus *Acer pseudoplatanus* (Ahorn) des Stammumfanges 20 - 25 cm und einem Kronenansatz 2,30 m in einem Baumabstand von 10 m westlich der Camburger Straße zu erbringen.

Die inneren Grünzüge sind beidseitig der Fußwege mit großkronigen Laubgehölzen der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18- 20 cm zu begrünen, eine Unterpflanzung hat mit Straucharten zu erfolgen.

Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² offen zu halten.

Für Gehölzpflanzungen von großkronigen Bäumen ist folgender Aufbau anzuwenden: wasserdurchlässige Schicht im Untergrund, darüber Füllboden (anstehender Boden) und Oberboden bis zu einer Stärke von ca. 30 - 40 cm. (keine der Schichten darf verdichtet werden. Der Wurzelraum ist mit einer Unterpflanzung aus standortgerechten Sträuchern oder Bodendeckern vorzusehen.

Bei der Auswahl von Gehölzen und der Anlage von Gehölzflächen sind Arten der potentiellen natürlichen Vegetation oder deren Ersatzgesellschaften zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| - Acer pseudoplatanus | Ahorn |
| - Fraxinus exelsior | Esche |
| - Tilia cordata | Linde |
| - Quercus robur | Eiche |
| - Aesculus hippocastaneum „Briotti“ | Kastanie, nicht fruchtend |

Bäume 2. Ordnung:

- | | |
|----------------------|-----------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Betula pendula | Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Crataegus monogyna | Weissdorn |
| - Pyrus communis | Wildbirne |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |

Sträucher:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - Viburnum opulus * | Schneeball |
| - Rubus fruticosus | Brombeere |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Sambucus nigra | Holunder |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Rhamnus frangula | Faulbaum |
| - Cornus sanguinea | Hartriegel |
| - Corylus avellana | Hasel |
| - Euonymus europaea * | Paffenhut |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |

Geeignete Arten für Verkehrsanlagen:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| - Amelanchier lamarcki | Felsenbirne |
| - Ribes aureum | Goldjohannisbeere |
| - Rosa rugosa | Apfelrose |
| - Rubus fruticosus | Brombeere |
| - Salix caprea | Salweide |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Viburnum latana | Schneeball |

- sowie Arten aus der „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter“

* Die gekennzeichneten Gehölze sind **nicht** im Aufenthaltsbereich von Kindern zu pflanzen.

Die Bäume 2. Ordnung innerhalb von geschlossenen Gehölzflächen können als Heister, Höhe 200 - 250 cm gepflanzt werden.

Die Sträucher sind in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Rasenflächen sind als Wildrasenflächen anzulegen.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen, kein Herbizid- und Düngereinsatz.

9. **Schutzbereiche**

Starkstromleitung oberirdisch

Die Leitung ist im Plan dargestellt.

10. **Flächen für Versorgungsanlagen**

§ 9 (1) 12 und 13 BauGB

a) Telekom

b) Gleichrichterunterwerk des Jenaer Nahverkehrs

c) Regen-u. Schmutzwasserpumpwerk

d) Standorte für Trafo-Stationen

e) Kläranlage-Hebwerk mit Regenrückhaltebecken

Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

11. **Immissionsschutz**

§ 9 (1) 23 und 24 BauGB

Lärmschutz

Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer von Wohnungen sowie Büroräume sind im Bereich der Camburger Straße so zu planen, daß zur Belüftung notwendige Fenster in der von der Straße abgewandten Fassade liegen.

Ist dies nicht möglich, sind schutzwürdige Räume so gegen Außenlärm zu schützen, daß die Forderungen der DIN 4109 eingehalten werden.

Luftreinhaltung

Feuerungsanlagen in denen feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe eingesetzt werden, sind nicht zulässig.

12. **Entwässerung**

§ 9 (1) 20 BauGB

Bei nicht kontaminiertem Baugrund und Eignung des Baugrundes aus geologischer und hydrologischer Sicht wird die Versickerung vorgeschrieben.

Im gekennzeichneten Planbereich sind die Niederschlagswässer zu versickern. Der maximal zulässige Abfluß zum Kanalnetz beträgt 38 l/(s-ha).

13. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB

Belastete Flächen sind in der Kontaminationskarte des Ingenieurbüros Angewandte Geologie Wenig & Partner, Bad Liebenstein, gekennzeichnet, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen ist.

Die Sanierung der Altlasten ist durch den Eigentümer sicherzustellen.

Bereiche oberflächennaher lokaler Kontaminationen sind im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten zu beseitigen.

14. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) Gebäude über 50 m Länge sind durch Vor- und Rücksprünge oder Materialwechsel zu gliedern.
- b) Großflächige Werbeanlagen entlang der öffentlichen Straßen sind nicht zulässig. Nutzungsspezifische Werbeanlagen über 0,5 m an Gebäuden unterhalb der Traufen vor Eingängen etc. sind entsprechend der Thüringischen Bauordnung genehmigungspflichtig. Diese Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

15. Hinweise

- 1) Das Plangebiet liegt in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Beim Kampfmittelräumdienst sind 6 Wochen vor Baubeginn die erforderlichen Sondierungsarbeiten zu beantragen.
- 2) Archäologische Funde unterliegen entsprechend den Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege. Nach diesem Gesetz sind die Funde fünf Tage in unberührtem Zustand zu belassen.
- 3) Aufgrund der vorhandenen Topographie ist kein natürlicher Abfluß des Regenwassers zum Vorfluter möglich. Deswegen ist bei starken Regenfällen mit einem zeitweiligen Überstau zu rechnen.
- 4) Bei technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm ist eine ausreichende Lüftung der Innenräume auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu beachten.
Weiterhin sollen für überwiegend zum Schlafen benutzte Räume oder Räume mit einer sauerstoffverbrauchenden Energiequelle (Gasherd) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- 5) Werden unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das SUAG, Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten in das baurechtliche Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Die genaue Lage der Anlagen ist zu erfragen bei:

Niederlassung Suhl, B 7 N 66

Göschwitzer Straße 20

07745 Jena

6 Monate vor Baubeginn ist die zuständige Niederlassung Suhl, gleiche Adresse, zu informieren.

- 7) Sollten innerhalb des Korridors von 25 m links und rechts zur vorhandenen 110-kV-Leitung Neubauten vorgesehen werden, ist die DIN-VDE 0210 „Festlegung zu Mindestabständen und Leitungsführungen im Bereich von baulichen Anlagen und Verkehrsräumen“ zu beachten.
- 8) Bei Notwendigkeit einer Befreiung von der Baumschutzverordnung (Baumfallgenehmigung) ist ein entsprechender Antrag an das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadtverwaltung Jena zu stellen.
- 9) Auf folgende Satzungen der Stadt Jena wird hingewiesen:
 - a) Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena vom 11.12.1991, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 1/92 am 13. 1.1991 i. V. m. der Änderung der Fernwärmesatzung vom 5. 6.1996, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 29/96 am 1. 8.1996.
 - b) Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena vom 9.12.1992, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 05/93 am 15. 3.1993 in Fassung der Änderung der Satzung vom 7. 6.1995, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 28/95.
 - c) Energiesparprogramm der Stadt Jena vom 25. 3.1995, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 21/95 vom 26. Mai 1995
- 10) Bis zur Übernahme der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Stadt Jena ist für diese Flächen eine Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Jena notwendig.
- 11) Bis zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit für mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen ist für diese Flächen eine Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Jena notwendig.
- 12) Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserzone III.

Bearbeitungsstand: Okt. 1996

Jena, den 27.02.1997

Nach Genehmigung Az: 210-4621.20-J-WA/MI
vom 06.02.1997

redaktionelle Änderung
Pkt. 10 c) und Ergänzungum Pkt. 12)



[Handwritten signature]