



Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes „Im Hahnengrunde“ Jena, Gemarkungen Ammerbach und Winzerla

Aufgrund der §§ 19 Abs. 1 und 22 Abs. 3 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. April 1998 (GVBl. S. 73), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung vom 18. Juli 2000 (GVBl. S. 177), i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553) hat der Stadtrat der Stadt Jena in seiner Sitzung am 20.06.2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Lageplan) der Änderung des Bebauungsplanes vom 18.04.2001.

Er erstreckt sich im einzelnen auf folgende Flurstücke der Stadt Jena:

- Gemarkung Ammerbach, Flur 8: Flurstücks-Nr. 128/5 (teilweise),
- Gemarkung Ammerbach, Flur 11: Flurstücks-Nr. 94/4, 94/5, 107/3, 108/1, 109/4, 110/2, 111/2, 112, 113, 132/3 (teilweise), 135/1, 215, 216, 217/2, 218/1; 218/2, 219, 220/3, 221, 222/1 und 223/2 (teilweise) sowie
- Gemarkung Winzerla, Flur 5: Flurstücks-Nr. 14, 15, 16/1, 17/1, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20/2, 21/1, 65/1 (teilweise), 65/3, 66/3, 66/7, 66/9, 68/2, 68/3, 94/1, 94/2, 100/5 und 562 (teilweise).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Änderung des Bebauungsplanes „Im Hahnengrunde“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 18.04.2001

Teil A: Planzeichnungen

Teil B: Textteil einschließlich Maßnahmen-Blätter zur Grünordnung

§ 3

Inhalt der Satzung

Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in bauplanerischer Hinsicht zulässig, wenn es dem Bebauungsplan und dem integrierten Grünordnungsplan nicht widerspricht sowie die Erschließung gesichert ist.

§ 4

Ausnahmen

Ausnahmen von den Festlegungen der Satzung sind zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes „Im Hahnengrunde“ tritt mit ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Stadt Jena

Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B-Wz 03.2 / 2001 Im Hahnengrunde

Teil B
Textteil



für das Gebiet Jena-Winzerla,
südlich der Winzerlaer Straße und
westlich der Schrödingerstraße

Planung

Stadtplanungsamt Jena
Abt. Stadtplanung
Tatzendpromenade 2
07745 Jena

Telefon: 03641 / 494021

Telefax: 03641 / 494014

Ingenieurgesellschaft Girwert & Partner mbH
Göschwitzer Straße 32
07745 Jena

Telefon: 03641 / 616840

Telefax: 03641 / 616839

Grünordnung

stock + partner
Geschwister-Scholl-Straße 2
07749 Jena

Telefon: 03641 / 445215

Telefax: 03641 / 449361

Jena, den 28.05.2001

I Geltungsbereich

Stadt Jena, Gemarkung Ammerbach,
 Flur 8, Flurstücks-Nr. 128/5 (teilweise),
 Flur 11, Flurstücks-Nr. 94/4, 94/5, 107/3, 108/1, 109/4, 110/2, 111/2, 112, 113, 132/3 (teilweise),
 135/1, 215, 216, 217/2, 218/1; 218/2, 219, 220/3, 221, 222/1 und 223/2 (teilweise) sowie
 Gemarkung Winzerla, Flur 5, Flurstücks-Nr. 14, 15, 16/1, 17/1, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20/2, 21/1,
 65/1 (teilweise), 65/3, 66/3, 66/7, 66/9, 68/2, 68/3, 94/1, 94/2, 100/5 und 562 (teilweise).

Dieser Textteil ist nur gültig in Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 28.05.2001 und den als Anlage beigefügten Maßnahmen-Blättern für die grünordnerischen Maßnahmen lt. Abschnitt V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung“.

II Rechtliche Grundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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 das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 03. Juni 1994 (GVBl. TH S. 553)
- 4 Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. April 1999 (GVBl. S. 298)
- 5 Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 6 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung – Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung vom 18. Juli 2000 (GVBl. S. 177)
- 7 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 19 des 2. Zuständigkeitslockerungsgesetzes vom 03. Mai 2000 (BGBl. I S. 632)
- 8 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. Februar 1999 (GVBl. S. 114)
- 9 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAwS) vom 25. Juli 1995 (GVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08. Februar 1999 (GVBl. S. 445)
- 10 Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung – AbwV) i.d.F. vom 09. Februar 1999 (BGBl. I S. 86), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der Abwasserverordnung vom 29. Mai 2000 (BGBl. I S. 751)

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 Reines Wohngebiet WR

(§ 3 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

1.1.2 Nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind die Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

1.2.1 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)

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise im WR und WA

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist die offene Bauweise mit folgender Abweichung festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf höchstens 30 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 Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

4.2 Rückwärtige Baugrenzen dürfen durch Unterbauungen um 5,0 m überschritten werden, soweit dabei die Realisierung von Pflanzbindungen nicht unmöglich gemacht wird.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen, Spielplätze

5.1.1 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.

5.1.2 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.

5.1.3 Private Kinderspielplätze sind im reinen Wohngebiet als Einzelanlagen auf jedem Baugrundstück, im allgemeinen Wohngebiet sowohl als Einzelanlagen auf jedem Baugrundstück als auch als Gemeinschaftsanlagen der Wohnhäuser des jeweils zugehörigen Baufeldes an den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

5.2 Garagen, Stellplätze

5.2.1 Garagen einschließlich Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig, jedoch nicht innerhalb des nach 3.1 einzuhaltenden seitlichen Abstandes von mindestens 6 m zu benachbarten Gebäuden.

5.2.2 Zufahrten zu Stellplätzen sowie offene ebenerdige Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig. Außerhalb von Baufeldern ist für Stellplätze und ihre Zufahrten eine maximale Bebauungstiefe von 15 m ab der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

5.2.3 Tiefgaragen und Garagen im Haus sind zulässig. Tiefgaragen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufelder zulässig, soweit dabei die Realisierung von Pflanzbindungen nicht unmöglich gemacht wird.

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

5.2.5 Außerhalb der Baugrundstücke sind Stellplätze nur auf den als Parkplatz ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.2.6 Die Entwässerung privater Stellplätze darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im WR auf zwei je Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe festgesetzt.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

7.2 Innerhalb der Sichtbereiche an Knotenpunkten sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,6 m Höhe unzulässig.
Einzelne hochstämmige Bäume sind auch innerhalb der Sichtbereiche an Knotenpunkten zulässig.

- 7.3 Das Sondergebiet für wissenschaftliche Forschungsinstitute ist an die zeichnerisch festgesetzte Zufahrt (Straßeneinmündung) von der Schrödingerstraße anzubinden. Weitere Zufahrten sind ausschließlich als Notfall-Zufahrten zulässig.
- 7.4 Alle neuen Fußwegeverbindungen mit Ausnahme des behindertenfreundlich auszubauenden Abschnittes des Hahnengrundweges sind in wassergebundenem Belag auszuführen.

8. 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, die in der Nähe von Bäumen liegen, sind vor Durchwurzelung zu schützen.

9. 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.

10. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Schutz- und Pflegemaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Alle Bäume, Hecken und Gebüsche entlang des Hahnengrundweges sind zu erhalten. Davon ausgenommen sind nur die Gehölze in demjenigen Abschnitt des heutigen Hahnengrundweges, der in seiner Lage bzw. Höhe verändert werden muss (im Wesentlichen östlich des markanten Birnbau- mes) sowie die Hecke östlich der geplanten Obstwiese am Nordwestrand des Plangebietes.

Während der Bauzeit ist der gesamte zum Erhalt festgesetzte Baum- und Gehölzbestand gemäß DIN 18920 + RAS-LP 4 durch die in den als Anhang beigefügten Maßnahmeblättern angegebenen Maßnahmen zu schützen. Alle Verluste und dennoch erfolgte Beschädigungen im Zuge von Bau- maßnahmen sind zu ersetzen.

Am südwestlichen Siedlungsrand ist ein offener Graben in naturnaher Bauweise anzulegen.

10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen bis zu 2 m, bei straßenbegleitenden Baumstandorten bis zu fünf Meter (straßenparallel), sind zulässig. Unterbrechungen von Gehölzpflanzungen für die Anlage notwendiger Wege sind zulässig.

10.3 Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

... festgesetzt werden mit Anhang

Im Wohngebiet ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum zu pflanzen. Sind auf dem betreffenden Grundstück weitere Baumstandorte zeichnerisch festgesetzt, so sind alle diese Bäume zu pflanzen.

Die Arten, die Mindestmaße und die Pflanzdichte der anzupflanzenden Bäume und Sträucher ist den Maßnahmen-Blättern zu Abschnitt V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung“ zu entnehmen. Es sind standortgerechte Gehölze sowie heimische, alte Obstsorten zu verwenden.

Die Artenauswahl für Heckenpflanzungen auf privaten Grundstücken hat sich an der Pflanzenliste zu orientieren. Zur Straße oder zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferenhecken ausgeschlossen.

Im Sondergebiet für wissenschaftliche Forschungsinstitute sind zusätzlich zu den durch Plan- zeichnung festgesetzten Pflanzungen 50 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Entlang des Weges, der das Sondergebiet gemäß Gehrecht in Nord-Süd-Richtung quert, sind wegbegleitend beidseitig halbstämmige Obstbäume oder kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

Für die unbefestigte Pflanzfläche von Einzelbäumen ist eine Mindestgröße von 8 m² festgesetzt, soweit in Abschnitt V nichts anderes bestimmt ist.

*verbleiblich
Pflanzung
↓
m² Maße
Pflanzung
50 m²
Pflanzung
Pflanzung*

11. Niederschlagswasser von Dachflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 der öffentlichen, mit Stauraumkanal ausgerüsteten Regenwasserkanalisation im Plangebiet zuzuführen.

Eine punktförmige Versickerung des Niederschlagswassers mittels Sickerschacht ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zulässig.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 12.1 Die Aufstellung von Masten für Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sowie von Schaltkästen usw. auf Privatgrundstücken ist bis auf 0,80 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.
- 12.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet für wissenschaftliche Forschungsinstitute sind lt. zeichnerischer Darstellung Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 12.3 Im Sondergebiet für wissenschaftliche Forschungsinstitute sind lt. zeichnerischer Darstellung Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH (SWJ) und des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Jena (WAJ) festgesetzt.

13. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 13.1 Im Plangebiet dürfen Feuerungsanlagen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, die die Luft besonders verunreinigen. Insbesondere ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 - 9 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung ausgeschlossen. Die Vorschriften der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena in der jeweils aktuellen Fassung bleiben unberührt.
- 13.2 Die Fenster an den zur Winzerlaer Straße bzw. zur Schrödingerstraße gerichteten schutzwürdigen Räumen von Wohngebäuden sind so auszubilden, dass die entsprechenden Immissionschutz-Richtwerte für Wohn- und Schlafräume eingehalten werden.
- 13.3 Bei Lärm- und sonstigen Emissionen des Sondergebietes für wissenschaftliche Forschungsinstitute sind die entsprechenden Immissionschutz-Richtwerte für die umgebenden allgemeinen und reinen Wohngebiete einzuhalten. Davon eingeschlossen sind ausdrücklich durch Lüftungs- und sonstige Gebäudetechnik verursachte Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten.

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, weitgehende geschlossene Wandflächen mit mehr als 5 m Breite sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Details sind der Tabelle in Abschnitt V „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung“ zu entnehmen.

1.3 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

- 1.3.1 Die zulässigen Dachformen für Hauptbaukörper sind im WR und WA sowie in der Fläche für Ver-

sorgungsanlagen der Telekommunikation durch Einschriebe im Plan festgesetzt.

- 1.3.2 Im WR und WA sind Hauptgebäude mit geneigten Dächern traufständig anzuordnen. Abweichungen hiervon sind nur bei Eckgebäuden an Straßen- und Wegeinmündungen zulässig.
- 1.3.3 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt im WR 42° - 48°.
- 1.3.4 Pultdächer sind analog zur Topografie des umgebenden Geländes auszubilden. Pultdächer, deren Gefälle entgegengesetzt zur Hangneigung des Geländes gerichtet ist, sind unzulässig.
- 1.3.5 Im SO sind alle Flachdächer und flach geneigten Dächer extensiv zu begrünen.
- 1.3.6 Unzulässig ist die Unterbringung von technischen Anlagen aller Art (insbesondere Lüftungs-, Klima- und Aufzugstechnik) mit Ausnahme von Antennen- und Solaranlagen oberhalb der Dachhaut. Einzelne aus der Dachhaut hervortretende Abluftrohre sind zulässig, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeht.
- 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.

Zufahrten, Höfe, Gehwege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten zu versehen (z.B. Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge)

Terrassen und terrassierte Flächen dürfen die natürliche Geländeoberfläche im Mittel nicht mehr als 0,5 m überschreiten.

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 unzulässig.

Ausnahmen sind nur zulässig im Sondergebiet für wissenschaftliche Forschungsinstitute, soweit die betreffenden Stützmauern nicht von den umgebenden öffentlichen Straßen und Wegen sichtbar 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 1,1m und 0,1m 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 anzuordnen.

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

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

In Sichtdreiecken der Straßenräume darf die Höhe der Hecken und Zäune 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.

4. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind in andere bauliche Anlagen zu integrieren oder mit Hecken zu umpflanzen.

5. 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)

Die Festsetzungen zur Vegetationsausstattung gemäß den als Anlage beigefügten Maßnahmen-Blättern sind bindend.

1. Artenliste zur Pflanzenauswahl

Die Arten der zu pflanzenden Bäume und Gehölze sind ausschließlich aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen.

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

Baumhasel	Corylus colurna
Apfeldorn	Crateagus crus-galli 'Carrierei'
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

kleinkronig

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

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

In erster Linie sind lokaltypische, alte 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	Crataegus monogyna und laevigata-oxyacantha
Schlehdorn	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gelber Hartriegel	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus fruticosus
Ohrweide	Salix aurita

1.4 Sträucher (für geschnittene Hecken)

Feldahorn	Acer campestre
Berberitze	Berberis, in Arten und Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare

1.5 Klettergehölze an Spalierenim sonnigen bis halbschattigen Bereich

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

im halbschattigen bis schattigen BereichImmergrünes Geißblatt *Lonicera henryi***1.6 Selbstklimmer / Klettergehölze ohne Kletterhilfen**im sonnigen bis halbschattigen BereichWilder Wein *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii"im halbschattigen bis schattigen Bereich

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Anlage: Maßnahmen-Blätter**HINWEISE**

- Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.
 - 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. (Zwischen-)Decksäen, die in der Pflanzenartenzusammensetzung den bestehenden Grasgesellschaften nahe stehen, gesichert werden.
 - Die Errichtung und Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Wasser- und Abwasserzweckverband Jena (WAJ) anzuzeigen. Die Reduzierung des zum Abfluss kommenden Anteils des Niederschlagswassers durch Verwertungsmaßnahmen (Zisternen erforderlich) wird bei der fachtechnischen Prüfung der Planung von Abwasseranlagen durch das Staatliche Umweltamt Gera nur anerkannt, wenn die entsprechenden Nachweise geführt werden.
- Querverbindungen zwischen Niederschlagswasser- und Trinkwasserleitungen sind unzulässig. Die Leitungen sind eindeutig zu kennzeichnen.

- 4 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend § 54 (1) ThürWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, sofern nicht § 103 (4) ThürWG zutrifft. Die Anzeige bedeutet keinen Rechtsanspruch zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g Abs. 1 und 2 WHG i.V.m. § 54 ThürWG gelten die Anforderungen der ThürVAwS.
Die Zuständigkeit der Wasserbehörde für die Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen und Genehmigungen regelt sich nach § 105 ThürWG.
Bauvorhaben, die in das Grund- bzw. Schichtenwasser eintauchen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Binden Tiefgaragen etc. in das Grund- bzw. Schichtenwasser ein, so sind die entsprechenden Antragsunterlagen mit einem Baugrundgutachten für die wasserrechtliche Genehmigung in der unteren Wasserbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt der Stadtverwaltung Jena einzureichen.
Zur Behandlung von fetthaltigem Abwasser ist ein Fettabscheider gemäß DIN 4040 einzubauen.
Fallen in den Gewerberäumen Abwässer gemäß der Anhänge der AbwV an, bedarf die Einleitung von Abwasser in die öffentliche Kanalisation nach § 59 ThürWG der Genehmigung, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem wasserrechtlichen Schutzgebiet.
- 5 Das Sondergebiet für wissenschaftliche Forschungsinstitute befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena vom 11.12.1991 i.V.m. der Änderungssatzung zur Fernwärmesatzung vom 05.06.1996 und ist ein Fernwärmevorranggebiet.
- 6 Für den Geltungsbereich des Planes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden z.B. bei Baumaßnahmen unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das Staatliche Umweltamt Gera zu informieren.
- 7 Das Gebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt.
Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena, die Polizei oder die vom Freistaat Thüringen mit der Kampfmittelbeseitigung beauftragte Firma zu benachrichtigen.
- 8 Im Planungsgebiet 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.
Gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung) beträgt das Mindestvorhaltevolumen für Abfälle zur Beseitigung für jedes bebaute und bewirtschaftete Wohngrundstück 20 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.
- 9 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.
- 10 Schäden, die an öffentlichen Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.
- 11 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage, die Zentrale Kläranlage in Jena-Zwätzen, anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Jena, den 28.05.2001