



Rechtskräftig seit 09.03.1995

Der Stadtrat möge beschließen:

001 Aufgrund der §§ 19 und 22 Abs. 3 der Kommunalordnung für das Land Thüringen - ThürKO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. August 1993 (GVBl. S. 501) in Verbindung mit § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) wird folgende Satzung beschlossen:

Vorhaben- und Erschließungsplan "Handels- und Dienstleistungszentrum bei den Fuchslöchern" Jena

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan 1a vom 20.09.1994 und im Plan 15 f vom 04.10.94 gesondert dargestellt.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Zur Satzung gehören
Teil A - Planzeichnungen

- Plan 1a - Übersichtsplan mit Erschließungsanlagen vom 20.09.94
- Plan 15 a - Ansicht Norden vom 02.04.94
- Plan 15 b - Ansicht Süden vom 02.04.94
- Plan 15 c - Ansicht Osten vom 02.04.94
- Plan 15 d - Ansicht Westen vom 02.04.94
- Plan 15 e - Ansicht Osten/Westen Haus 3 vom 02.04.94
- Plan 15 f - Lageplan mit Freiflächen vom 04.10.94

Teil B - Textfestsetzungen

§ 3

Inhalt der Satzung

- (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanerischer Hinsicht zulässig, wenn es dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Textteil der Satzung entspricht sowie die Erschließung gesichert ist.
- (2) Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Plan 1a dargestellt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt am Tage nach Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde in Kraft.

002 Die Begründung wird hiermit gebilligt.

Abstimmungsergebnis:
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung:
davon anwesend:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen
Stimmhaltungen:

Juli 1994
OK 10.07.1994

Textfestsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Handels und Dienstleistungszentrum "Fuchslöcher"

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

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1, Nr. 1 Bau GB)
- 2.0 Stellplatznachweis
- 3.0 Grünordnung
- 4.0 Durchführungsverpflichtung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Handels- und Dienstleistungszentrums wurde im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen. Die zulässige Bebauung für dieses Sondergebiet wird in der BauNVO, § 11 geregelt. Im Handels- und Dienstleistungszentrum werden folgende Nutzungen untergebracht:

Gebäude 1

- 1. Untergeschoß Sportflächen (Fitneßstudio)
Erdgeschoß Ladenflächen (Verkaufsfläche ca. 460m²)
- 1. Obergeschoß Büroflächen
- 2. Obergeschoß Büroflächen oder Wohnungen
- 3. Obergeschoß Wohnungen

Die Größe eines Einzelladens hat max. 200m² Verkaufsfläche.

Gebäude 2

- 1. Untergeschoß Ladenflächen (z.B. Supermarkt)
Erdgeschoß Ladenflächen (Verkaufsfläche ca. 460m²)
- 1. Obergeschoß Büroflächen
- 2. Obergeschoß Büroflächen
- 3. Obergeschoß Wohnungen
- 4. Obergeschoß (Teilausbau) Wohnungen

Die Größe eines Einzelladens hat max. 200m² Verkaufsfläche.

Gebäude 3

- 1. Untergeschoß Ladenflächen (z.B. Supermarkt Verkaufsfläche ca. 820m²)
Erdgeschoß und 1. Obergeschoß Restaurant und Café

Stellplatznachweis

Ein- bis Zweizimmerwohnungen 18 x 1.0	=	18 Stellplätze
Büroflächen ca. 1000 m ² : 40 m ²	=	25 Stellplätze
Verkaufsfläche Läden ca. 920 m ² : 40 m ²	=	23 Stellplätze
Verkaufsfläche Supermarkt ca. 820 m ² : 50 m ²	=	20 Stellplätze
Sportflächen ca. 550 m ² : 40 m ²	=	11 Stellplätze
30 Besucher für die Sportflächen 30 : 15 Besucher	=	2 Stellplätze
Gaststätte ca. 35 Plätze : 12	=	3 Stellplätze
<hr/>		
Gesamt Stellplatzanzahl	=	102 Stellplätze
Ausgewiesene Stellenplatzanzahl	=	119 Stellplätze

Die Doppelnutzung von Stellplätzen für die Verkaufsflächen wird nicht in Ansatz gebracht.

Grünordnung

Textliche Festsetzung
(nach § 9 Abs. 20 BauGB)

Übergang zum Landschaftsraum

- Ausweisung eines 10 - 15 m breiten Grünstreifens zwischen den Stellplätzen und der östlich angrenzenden Geländemulde.

Erholungsfunktion

- Schaffen einer attraktiven Platzfolge im Zentrum der neuen Wohnbebauung mit hoher Aufenthaltsqualität.

Neupflanzungen

Hecken/Feldgehölz in Ergänzung der vorhandenen Feldhecke am östlichen Grundstücksrand

- Ausschl. Pflanzung heimischer, standortgerechter Arten, Mindesthöhe 60/100, 2 x verpflanzt, in Gruppe von 3-5 der gleichen Art, einschl. Fertigstellungspflege, Anwachsgarantie und Schutz vor Wildverbiß, Pflanzendichte 1 Stück/qm, Abdeckung aller Pflanzenflächen mit Stroh- oder Rindenmulch.

Bäume im Siedlungsbereich

- Entlang der Wohnsammelstraße Pflanzung großkroniger Spitzahorn-Hochstämme (Stu 20-25 m.B.).
- Entlang der Gebäudewestseite Pflanzung kleinkroniger Rotdorn-Hochstämme (Stu 18 -20 m.B.)

- Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes pro 4-7 Stellplätze (Stu 18 - 20 m.B.)
Ausführung aller Pflanzungen einschl. Fertigstellungspflege/Anwachsgarantie sowie Schutz vor Wildverbiß.)
- Ausschließliche Verwendung standortgerechter Gehölze.

Fassadenbegründung

- Fensterlose Fassadenflächen von mehr als 3,5 m Breite sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Belagsflächen

- Platzflächen mit Beton-/Natursteinpflaster
- Stellplätze mit Rasenpflaster
- Stellplatzzufahrten mit Asphaltbelag

Ableitung der Oberflächenwassers

- Im Osten der Gebäude in die angrenzenden Freiflächen
- Im Westen der Gebäude in die Regenwasserkanalisation

Ableitung des Dachwassers

- in den östlich angrenzenden Graben

Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

sind im landschaftspflegerischen Begleitplan für das gesamte Gebiet Fuchslöcher enthalten.

Erläuterung

Das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum mit seinen Freiflächen bildet die "Städtebauliche Mitte" der neuen Wohnbebauung an den Fuchslöchern.

Der Höhenunterschied von 10 m wird durch Anordnung der beiden Plätze auf zwei Ebenen - verbunden durch eine großzügige Treppenanlage - sowie einer Terrassierung der unteren Platzfläche überwunden.

Neben den Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten wird besonders durch die gastronomische Nutzung (mit Sitzplätzen im Freien) die obere Platzfläche auch in den Abendstunden der Sommermonate belebt werden.

Durch die starke Durchgrünung mit Laubbäumen und die Anlage der Wasserachse, (die im Bereich der ehemaligen Hangquelle beginnt und parallel zur Wegeachse über Treppen bis zum nördlichen, unteren Platzende verläuft) soll eine Hohe Aufenthaltsgarantie der Platzfläche geschaffen werden.

Handels- und Dienstleistungszentrum an den Fuchslöchern

Flächenbilanz

Grundstücksfläche ca. 9.500 qm

Gebäude ca. 2.350 qm

(davon ca. 470 qm
unter dem Platz)

Befestigte Fläche ca. 4.950 qm

davon: 1950 qm Asphalt
900 qm Platten
1300 qm Pflaster
1000 qm Rasengitter

Wasserbecken/.rinne ca. 200 qm

Gehölzflächen ca. 2500 qm

46 großkronige standortgerechte Laubbäume (Stu 18-20)

12 kleinkronige standortgerechte Laubbäume (Stu 18-20)

4.0

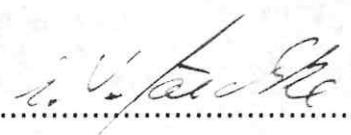
Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das Vorhaben entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, innerhalb von 30 Monaten nach Rechtskraft der Baugenehmigung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan, durchzuführen.

Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

28.7.94

Datum



Unterschrift Bauherr