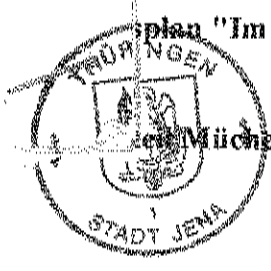


*1. Bauzeichnung*



Plan "Im Oberfelde"

Münchenroda

*Jena, 18.07.95  
Ustly*

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

**1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Nr. 1 BauGB / § 1 (2 + 3) BauNVO

Im Plangebiet werden entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung festgesetzt:

- a) Reine Wohngebiete (WR ) gemäß § 3 BauNVO
- b) Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen sind nicht zulässig.

- c) Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Nutzungen nach § (2) Nr. 6, 7, 8 (Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 16/17/18 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Füllschema der Nutzungsschablone festgesetzt. Dies sind im einzelnen:

- a) maximale Grundflächenzahl - GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl darf nur durch unterirdische Bauwerke entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Mit Rasengittersteinen o. ä. befestigten Flächen sind zu 80% anzurechnen.

- b) maximale Geschößflächenzahl - GFZ
- c) maximale Anzahl der Vollgeschosse/bzw. zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (nach ThrBauO)
- d) maximale Gebäudehöhen (Gesamthöhe) gemessen ab OK Straße (talseitig) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes

für Doppelhäuser/Reihenhäuser: max. 10,5 m  
und Einzelhäuser  
für Mehrfamilienhäuser entlang der  
Haupterschließungsstraße sowie für  
Gebäude im Mischgebiet: max. 12 m  
für Gemeinbedarfseinrichtung: max. 10 m

### 3. Bauweise § 22 BauNVO

- a) o = offene Bauweise
- b) a<sub>1</sub> = abweichende Bauweise  
(Kettenhäuser mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m)
- a<sub>2</sub> = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, abweichende Bebauung  
im Sinne der geschlossenen Bauweise. Die Gebäude sind innerhalb der  
festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geschlossen zu errichten.

### 4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6

- a) In den Mehrfamilienhäusern entlang der Haupterschließungsstraße sind maximal 6  
Wohnungen zulässig.
- b) In den Doppelhaushälften sowie in den Einfamilienhäusern sind neben der  
Hauptwohnung max. 1 Einliegerwohnung möglich, wenn die entsprechenden  
Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

### 5. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 - BauGB

- a) Carports sind im Bereich der Einfamilienhäuser außerhalb der Baugrenzen zulässig
- b) weitere Nebenanlagen gemäß § 14 (1) sind in den nicht überbaubaren Grundstücks-  
flächen unzulässig
- c) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie  
Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme  
zugelassen werden.  
Eine Fläche für Versorgung (Elektroenergie) ist im Plan festgesetzt.
- d) Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (*siehe Planzeichnung*)
  - Die nachzuweisenden Stellplätze für Kfz sind auf dem Grundstück nachzuweisen,  
auf dem der Bedarf entsteht.
  - Zahl der nachzuweisenden Stellplätze:
    - für Einfamilienhäuser: 2 / Wohnung  
und Doppelhäuser
    - für jede weitere Einliegerwohnung: 1 / Wohnung
    - für Mehrfamilienhäuser: 1,5 / Wohnung
    - 1-Zimmer Apartmentwohnung: 1 / Wohnung  
(bei Gebäuden mit mehr als 2 Apartments)

## **Flächen für Gemeinbedarf/Sport- und Spielanlagen**

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

- a) In der für Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche sind Einrichtungen für soziale sowie kulturelle Zwecke zulässig.  
Desweiteren sind Gebäude für die Feuerwehr zulässig.
- b) Der in der privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Baugebietes ausgewiesene Spielplatz ist so zu gestalten, daß er für das gesamte Wohngebiet nutzbar und zugänglich ist.

## **7. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, freizuhaltende Bereiche**

(§ 9 (1) 2, 10)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die schraffierte Fläche, im Baufeld am Ende der Haupteerschließungsstraße ist zwingend zu bebauen.
- b) Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt.  
In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten o. ä. zulässig.  
Befestigungen nichtüberbaubarer Grundstücksflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.  
Grünflächen sind zulässig.

## **8. Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- a) Die Verkehrsflächen sind wie im Plan festgesetzt auszubilden (Straßen, Wohnwege)  
3 m Straße sind als Straßen mit Richtungsverkehr festgesetzt.
- b) Im Plan festgesetzt sind öffentliche sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
- c) Ausgewiesene Feldwege sind nicht zu befestigen.
- d) Im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Haupteerschließungsstraße sind zwei Einfahrten pro Grundstück zulässig, eine Zufahrt im Bereich der 3 m breiten Straße und eine vom 4,75 m breitem Straßengrundstück.  
Bei allen anderen Grundstücken wird eine Zufahrt vorgesehen. Ausnahmen sind zulässig.

## **9. Flächen für Abfallentsorgung**

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

- a) Eine Fläche für Abfallentsorgung (Wertstoffcontainer-Stellplatz) ist am Eingang des Gebietes festgesetzt. Er ist den Vorgaben des Umweltamtes der Stadt Jena entsprechend auszubilden.

**Öffentliche und Private Grünflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- a) Als öffentliche Grünfläche ist im Plan die Friedhofsanlage mit Erweiterungsfläche sowie Straßenbegleitgrün festgesetzt.
- b) Private Grünflächen sind im Plan festgesetzt.
- c) Private Grünflächen unter der Hochspannungsleitung werden den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Entsprechende Darstellung im Plan.

**11. Flächen für Geh-, Fahr-, Leitungsrechte**  
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- a) Die im Plan eingetragenen Flächen sind entsprechend der Eintragung der Allgemeinheit oder zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen.

**12. Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- a) Bei Gebäuden, die über die Größe eines Doppelhauses hinausgehen, ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.
- b) Asphaltdecke sowie andere bodenversiegelnde Decken sind im Bereich der nicht überbauenden Grundstücksflächen mit Ausnahme der Fahrbahnen im Bereich der Straße unzulässig.
- c) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Bereich der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o. ä.) auszubilden.
- d) Grundstückszufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
- f) Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind zu gestalten und gemäß Pflanzliste mit Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- g) Die Grünflächen entlang der Haupteerschließungsstraße sind als Vorgärten zu gestalten.
- h) Größere Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung als Parkanlage zu gestalten. Im Rahmen der Bauantragsverfahren sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Wege innerhalb von Parkanlagen sind als wassergebundene Sanddecke auszubilden.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 13. Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Im gesamten Baugebiet sind die Dächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von  $30^\circ$  -  $45^\circ$  auszubilden. Die Firstrichtung ist festgesetzt.
- b) Dacheindeckung: Ziegel, Betondachsteine  
Farbe: ziegelrot, braunrot
- c) Innerhalb eines Doppelhauses, bzw. einer Hausgruppe ist die Dachform und das Material des Daches einheitlich zu halten.

### 14. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- a) Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen (bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche) mit Bäumen wird festgesetzt:  
Baugebiet: WA/WR: mind. 1 Baum/250 m<sup>2</sup>  
MI mind. 1 Baum/200 m<sup>2</sup>  
GbFl mind. 1 Baum/200 m<sup>2</sup>
- b) Abpflanzung von Stellplätzen im Mischgebiet, Gemeinbedarfsflächen sowie auf größeren Grundstücken.  
Zwischen den PKW-Stellplätzen sind Bäume zu pflanzen.  
Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, ggf. zu ersetzen.
- c) Befestigung von Zufahrt und Stellplätze  
Zulässig sind im Bereich der öffentlich zugänglichen Zuahrten wassergebundene Decken, Pflasterung aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster mit Fuge auf wasserdurchlässigen Unterbau.  
Die Stellflächen sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, wassergebundenen Decken o. ä. anzulegen.
- d) Einfriedungen
  - die max. Höhe von Einfriedungen beträgt 1 m
  - vorzugsweise sind Heckenpflanzung mit innenliegendem Zaun auszubilden
  - an der Grenze zwischen Baugrundstück und Straße ist der Zaun um 0,5 m - 0,8 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. (Je nach konkretem Bedarf und topogr. Situation).
  - Im Bereich der Doppelhäuser, die von der 3 m breiten Mischverkehrsfläche aus erschlossen werden, sind Einfriedungen zum Straßenrand unzulässig.
- e) Auf den Privatgrundstücken sind Lichtmasten der Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und sonstige technisch bedingte Beschilderungen zu dulden.

## **Abstandsflächen**

a) Im Bereich der Straßen:

Rembrandtstraße

Von Gogh-Straße

Rubensstraße

Lyonel-Feininger-Straße

ist eine Überschreitung der Abstandsflächen über Straßenmitte hinaus zulässig.