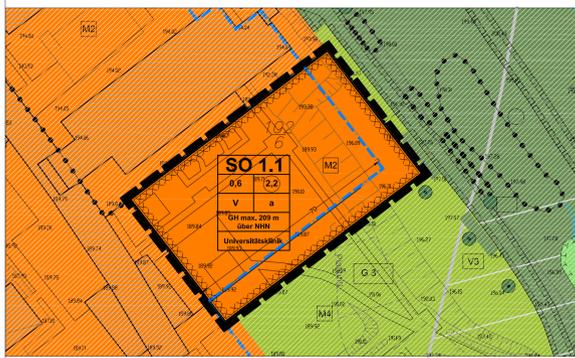


Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena- Lobeda - in Kraft getreten am 16.09.2010

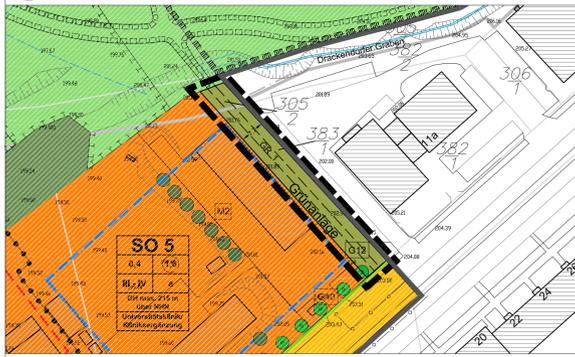


Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan M 1: 2.000

Der Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda, als Satzung beschlossen am 21.04.2010 und in Kraft getreten am 16.09.2010, wird wie folgt geändert:



Planzeichnung des Änderungsbereichs 1 M 1: 1.000



Planzeichnung des Änderungsbereichs 2 M 1: 1.000

Der Bebauungsplan B-LO 05 „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“, am 21.04.2010 als Satzung beschlossen, am 16.09.2010 in Kraft getreten, wird durch Einfügen folgender textlicher Festsetzungen geändert:

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend Planzeichnung wird im Änderungsbereich 1 festgesetzt:
Sondergebiet Universitätsklinik SO 1.1 mit der Zweckbestimmung: Universitätsklinik, Großkrankenhaus.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 1.1 sind allgemein zulässig:
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen entsprechend der Zweckbestimmung Universitätsklinik.

Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet SO 1.1, sofern sie der Kliniknutzung zu- und dieser in Umfang und Bedeutung untergeordnet sind:
- Läden und gastronomische Einrichtungen
- Räume für Dienstleistungsunternehmen
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- tierexperimentelle Anlagen und Einrichtungen.

Einzelne Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unter Beachtung der nachfolgenden Festsetzungen im Baugebiet SO 1.1 zulässig. Im Baugebiet SO 1.1 sind ausnahmsweise Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2-6, 17 und 18 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO 1.1 bestimmt durch die Festsetzung:
- der Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO,
- der Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO,
- der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO,
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Metern über NHN gemäß § 18 BauNVO.

Im SO 1.1 sind folgende Nutzungsmaße festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO	max. zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN gemäß § 18 BauNVO
SO 1.1	GRZ 0,6	GFZ 2,2	V	GH max 209 m über NHN

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist ausgeschlossen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugshöhe für die maximal zulässigen Gebäudehöhen Normalhöhenull im System DHHN92 festgelegt. Die Höhenangabe erfolgt in Metern über NHN.

Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 5 % der Dachfläche eines Gebäudes durch Aufbauten von technischen Anlagen, Antennenanlagen o.ä. um bis zu 5,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Sondergebiet SO 1.1 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise. Zulässig ist ein Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge bis zu 70 m, das seitlich an die Bebauung des Sondergebietes SO 1 (Erschließungsbauwerk) herangebaut werden darf.

Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO 1.1 Sondergebiet Universitätsklinik gemäß § 11 BauNVO mit Nummerierung des Teilgebietes

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,6 Grundflächenzahl
2,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GH max. 209 m über NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN
v Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a Bauweise überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
abweichende Bauweise gemäß § 22 Nr. 4 Bau NVO

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche: Grünanlage

Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GR 1 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Sonstige Planzeichen
Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
M 2 Minimierungsmaßnahmen mit Nummerierung
G 12 Gestaltungsmaßnahmen mit Nummerierung

Hinweise
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Gebäude im Bestand mit Hausnummer
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
Gemarkungsgrenzen
Bestandshöhen (Angabe: Meter über NHN)
Böschung im Bestand/ Böschung in Planung
Verkehrfläche im Bestand mit Straßenname
Fußwege im Bestand

Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung u. Teilgebetsnummer
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse Gebäudehöhe
max. Gebäudehöhe über NHN
Zweckbestimmung

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 1.1 durch Baugrenzen festgesetzt.

Die im SO 1.1 festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen jeweils bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,5 m sowie von Vordächern bis zu einer maximalen Länge von 15,0 m und einer maximalen Tiefe von 5,0 m überschritten werden, soweit dadurch erforderliche öffentliche Verkehrsflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehren nicht beeinträchtigt werden.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sondergebiet SO 1.1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Sondergebiet SO 1.1 ist die Errichtung einzelner Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Garagen ist ausgeschlossen, sofern diese nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet oder in die Gebäude integriert werden.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend Planzeichnung wird im Änderungsbereich 2 festgesetzt: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Grünanlage.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Grünanlage sind befestigte Wege bis zu einer Breite von maximal 2,0 m allgemein zulässig.

6. Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nach der Maßgabe der Planzeichnung werden mit Gehrechten zu belastende Flächen festgesetzt: GR 1: Der Gehweg innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Grünanlage ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Anpflanzen sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Sinne von Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:
M 2: Im Baugebiet SO 1.1 sind auf flachen sowie flach geneigten Dächern großflächige extensive Dachbegrünungen mit Substratstärken von 8 cm und Sedum-Einsatz auf allen einsehbaren Dachflächen, ausgenommen Flächen für technische Anlagen, anzulegen und zu erhalten (mindestens jedoch auf 50% aller Flachdachflächen ab einer Mindestgröße von 15 m²).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

8. Dachform, Dachgestaltung

Zulässig sind im Baugebiet SO 1.1 ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung, die extensiv zu begrünen sind. Ausnahmsweise können auf maximal 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Aufbauten bzw. technische Anlagen (Antennen, Aufzuganlagen o.ä.) errichtet werden.

9. Gestaltung von Grünflächen

Entsprechend den Eintragungen der Planzeichnung ist im Sinne einer Gestaltungsmaßnahme festgesetzt: G 12: Anlage einer Grünanlage mit extensiven Wiesen- und Strauchflächen sowie einem Fußweg.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

10. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Baugebiet SO 1.1 erfordert die Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Naturgefahren wie Erdfälle, Hangrutschungen). Die Bebauung ist planerisch sowie konstruktiv an die potentielle Subrosionsgefährdung sowie an die allgemeinen geotechnischen Bedingungen im Bereich des partiell entfestigten Hangendes anzupassen.

Nachrichtliche Übernahmen
Die Nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda zu Kulturdenkmälern, Fernwärmesatzung und Baumschutzsatzung gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Lo 05.1 fort.

Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplan B-Lo 05 Universitätsklinikum Jena-Lobeda zu A) Schallschutz, B) Straßenverkehr, C) Straßenverltschaft und Gewässerschutz, D) Maßnahmen im Zusammenhang mit Eingriffen in Natur und Landschaft, Maßnahmeblätter, F) Munition und Kampfmittel, G) Altlasten, H) Luftverkehrsrecht, I) Ver- und Entsorgung gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes B-Lo 05.1 fort.

Der Hinweis zur Geologie wird für den Änderungsbereich 1 wie folgt aktualisiert:

E) Geologie

Es wird darauf verwiesen, dass im Baugebiet SO 1.1 Bauungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Hangrutschungen) erfordern.

Die Geologie im Bereich des Sondergebietes SO 1.1 ist von weit fortgeschrittener Subrosion (Rayon B-b-1-2 laut Subrosionskataster der TLUG) gekennzeichnet. Es können geringfügige, weiträumige sowie lang andauernde Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangendes auftreten. Erdfälle und Einsenkungen sind somit noch möglich, kommen aber vergleichsweise selten vor. Derzeit ist der TLUG im relevanten Bereich lediglich ein Subrosionsobjekt in Form eines fossilen Erdfalles am westlichen Rand des Klinik-Areales bekannt. Die Existenz weiterer älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann ebenfalls nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen, Gebäude und bauliche Anlagen planerisch und konstruktiv an die geringe potentielle Subrosionsgefährdung sowie die allgemeine Gründungssituation in einer Hanglage anzupassen; z.B. Flächengründung, entsprechend bewehrte Streifenfundamente bzw. Balkenrost, konstruktive Maßnahmen zur Aufnahme geringer Setzungsgradienten. Zusätzlich sollten nicht tragfähige Böden (locker gelagerte Auffüllungen, weiche bindige Böden) im Bereich der Gründungssohle bzw. im Lasteinflussbereich von Fundamentierungen ausgetauscht werden. Zur Vermeidung unverträglicher Setzungen bzw. Setzungsgradienten ist auf gleiche Bettungsverhältnisse zu achten.

Erdtauschlüsse und größere Baugruben sind anzeigepflichtig, Schichtenverzeichnisse und Erkundungsdaten sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

Der Hinweis zur Versorgung wird wie folgt ergänzt:

I) Ver- und Entsorgung - Ergänzung

Im nordwestlichen Bereich der Verkehrsfläche "Campus" ist ein Vorsorgeanschluss für weitere Bettenhäuser vorverlegt.

Stadt Jena



1. einfache Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

B-Lo 05.1 Universitätsklinikum Jena-Lobeda

Planzeichnung M 1: 1.000

Für das Gebiet Gemarkung Lobeda, Flur 3, Flurstück 102/6 (Teilfläche)
Gemarkung Drackendorf, Flur 1, Flurstück 305/2 (Teilfläche)
Gemarkung Drackendorf, Flur 2, Flurstück 383/1 (Teilfläche)

Bauleitplanung
KEM Kommunalentwicklung
Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9, 07743 Jena
Tel.: 03641 - 592 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Grünordnung
Rehwaldt Landschaftsarchitekten
Bautzner Straße 133, 01099 Dresden
Tel.: 0351 - 811 96 92
E-Mail: ukj@rehwaldt.de

Vorhabenträger
Universitätsklinikum Jena
Bachstraße 18, 07743 Jena
Tel.: 03641 - 93 00
E-Mail: neubau@med.uni-jena.de

Jena, den 22.01.2015

Verfahrensvermerke

- Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat am 17.07.2014
- Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Auslegungsbefehl durch den Stadtrat am 17.07.2014
- Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Amtsblatt 33/14 vom 21.08.2014
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 01.09.2014 bis 03.10.2014
- Beschluss zur Abwägung durch den Stadtrat am ...
- Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durch den Stadtrat gemäß § 10 (1) BauGB am
- Bekanntmachung des Beschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Amtsblatt Nr. ... am ...
- Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB am

Jena, den

Siegel Unterschrift

Rechtliche Grundlagen

- 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)
- 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts anderes regeln.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Jena, den

Siegel Unterschrift

Jena, den

Siegel Unterschrift

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Grenzen und Bezeichnungen mit dem Auszug aus der digitalen Stadtkarte der Stadt Jena mit Stand vom September 2009 für die Automatisierte Liegenschaftskarte, mit Stand 2005 mit teilweiser Laufendhaltung für die Stadtkarte, Maßstab 1 : 1.000, Höhenbezug: NHN (Normalhöhenull im System DHHN 92) übereinstimmen.