

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

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen über Bezugshöhe	

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

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl

4,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

OK min 18,0 m Höhe baulicher Anlagen - Oberkante Gebäude - als Mindest- und Höchstmaß in m über Bezugshöhe
OK max 32,0 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauNVO)

	Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
a	abweichende Bauweise gemäß § 22 Nr. 4 BauNVO

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

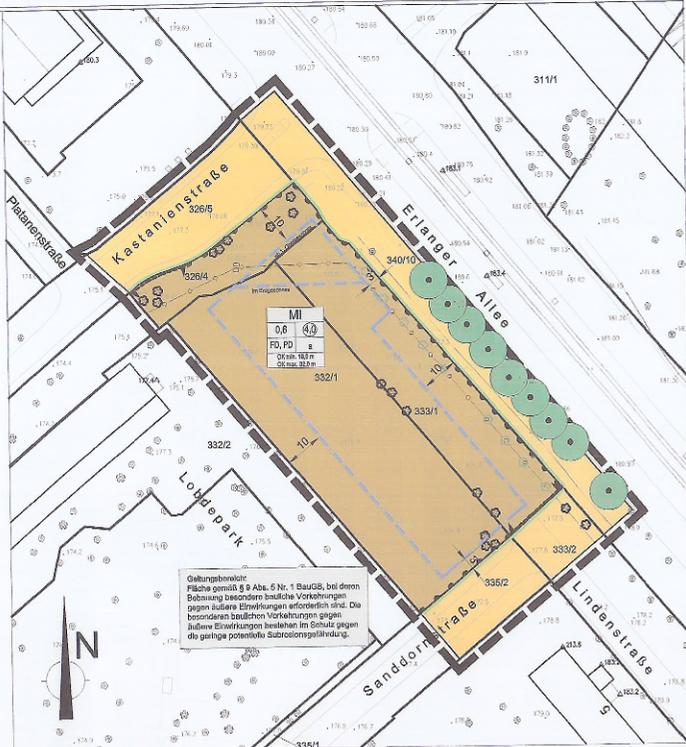
	Erhaltung von Bäumen gemäß textliche Festsetzung Nr. 7.1
	Erhaltung von Bäumen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.2

Sonstige Planzeichen

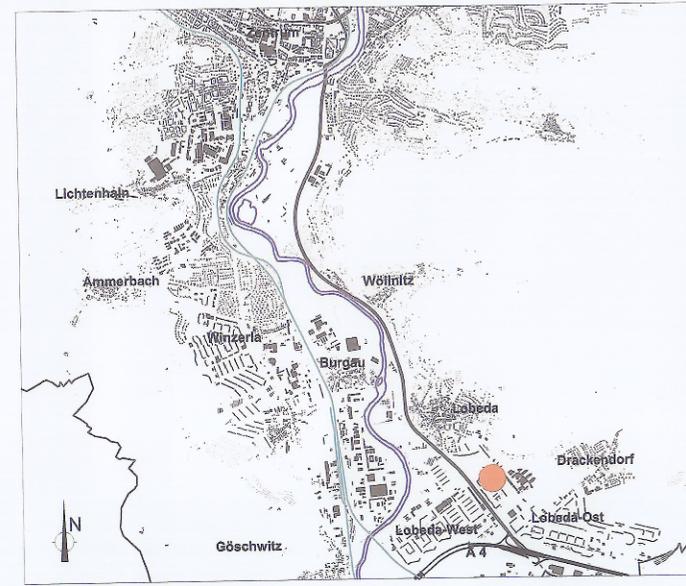
	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

Hinweise

	unterirdische Hauptversorgungsleitungen - Bestand
5	Gebäude - Bestand mit Hausnummer
335/2	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
175,6	Bestandshöhen (Angabe: Meter über NHN)
180,6	Firsthöhen (Angabe: Meter über NHN)
	Böschung
	Verkehrsfläche - Bestand mit Straßennamen
	Fußwege - Bestand
	Querungsstelle - Bestand
	Parkplätze - Bestand
	Bäume im Geltungsbereich der kommunalen Baumschutzsatzung



Geltungsbereich, M 1: 1000



Lage im Stadtgebiet (Übersichtskarte ohne Maßstab)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Nach Maßgabe der Planzeichnung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

1.2 Zulässig sind

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (4) sonstige Gewerbebetriebe,
- (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Im Baugebiet sind nicht zulässig

- (1) Gartenbaubetriebe,
- (2) Tankstellen,
- (3) Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 Abs. 1 BauGB und die Höhe baulicher Anlagen (OK) gemäß § 18 BauNVO bestimmt.

2.2 Im Baugebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Stellplätzen und ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.4 Im Baugebiet ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0 als Höchstmaß zulässig.

2.5 Das Mindest- und Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird von 18,0 m bis 32,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Baugebietes bestimmt. Die mittlere Höhe des Baugebietes liegt bei 176,5 m über NHN.

2.6 Als Ausnahme sind Überschreitungen des Höchstmaßes bis zu 7,0 m auf 20 % der Gebäudfläche zulässig sind.

2.7 Als Ausnahme können Aufbauten und technische Anlagen auf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes das Höchstmaß der baulichen Anlagen (OK) um 5,0 m überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauNVO)

3.1 Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne einer Zeilenbauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und können länger als 50 m sein.

3.2 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO überschritten werden.

3.3 Als Ausnahme kann die Baugrenze auf einer Länge von maximal 25 m um bis zu 3 m gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO überschritten werden.

3.4 Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern anderweitige Festsetzungen, insbesondere zur Erhaltung von Bäumen, nicht entgegen stehen.

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

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 Satz 1, Abs. 2 und 3 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Nach Maßgabe der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Nach Maßgabe der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Einfahrtsbereiche festgesetzt.

5.3 Ausnahmsweise ist eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und südwestlichem Gehweg der Erlanger Allee auf einer Länge von 25 m zugelassen, wenn die Funktionsfähigkeit des Fuß-/Radweges nicht eingeschränkt wird

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Lärm ist mindestens ein Fenster der nachts zum Schlafen genutzten Räume in Wohnungen in der Südwestfassade anzuordnen.

6.2 Bei Wohnungen mit mehr als zwei nachts zum Schlafen genutzten Räumen müssen mindestens die Hälfte der Schlafräume, aber wenigstens zwei Schlafräume, Fenster in der Südwestfassade haben.

6.3 Nachts zum Schlafen genutzte Räume, die nur Fenster in der Nordwest-, Nordost- und Südostfassade haben, müssen mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen (zentral oder dezentral gesteuert) ausgestattet sein.

6.4 Der Abstand zwischen Stellplätzen und Fenstern von Wohnungen im Mischgebiet muss mindestens 15 m betragen.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

7.1 Die zahlreicher entsprechend festgesetzten Bäume sind zwingend zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang am gleichen Standort artgleich zu ersetzen.

7.2 Bis zum natürlichen Abgang zu erhalten sind auch die neun Platanen am nördöstlichen Rand des Baufeldes. Nach erforderlicher Fällung ist der notwendige Ersatz für die Dauer des Betriebes des darunterliegenden Sammelkanals entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Jena an anderer Stelle im Stadtgebiet zu erbringen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

8.1 Es sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.

8.2 Solaranlagen sind auf Dachflächen allgemein zulässig.

8.3 Solaranlagen an den Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen sind allgemein zulässig.

9. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Lo 08 erfordern Bebauungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen. Die Bebauung ist konstruktiv an die bestehende geringe potentielle Subrosionsgefährdung anzupassen.

Laut dem Subrosionskataster der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist der Bereich der Gefährdungskategorie B-b-I-2 (Erdfülle und Senkungen sind noch möglich, kommen aber selten vor) zugeordnet. Damit besteht hinsichtlich einer möglichen gegenseitigen Gefährdung von Bauwerken ein Restrisiko.

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Lo 08 „Kastanienstraße“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flächen der Flurstücke und Teilflächen aus den Flurstücken (teilweise - tlw.):

Gemarkung Lobeda, Flur 3, Flurstück-Nr.: 326/4, 326/5 (tlw.), 332/1, 333/1, 333/2 (tlw.), 335/2 (tlw.), 340/10 (tlw.).

ALLGEMEINE HINWEISE

H 1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Ziel hat, soll das Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

H 2 Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

H 3 Bodenschutz / Altlasten

Für die Flurstücke 326/4, 332/1 und 333/1, Flur 3, Gemarkung Lobeda liegen keine Eintragungen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) vor.

Im Rahmen des Abruchs der ehemaligen Wohnbebauung auf dem Flurstück 332/1 Ende der 1990er Jahre wurde die Fläche allerdings mit Recyclingmaterial verfüllt. Hierzu liegen dem Fachdienst Umweltschutz folgende Gutachten vor, die auf Antrag eingesehen werden können:

- Jena-GEOSB-Ingenieurbüro GmbH, Prüfbericht zur Auswertung der Bauschuttbeobachtung zur Untersuchung des eingebaute Bauschuttmaterials des Rückgebauten 11-Geschossers in Jena Lobeda Lindenstraße, 23.09.2005.
- BEB Jena Consult GmbH, „Stellungnahme Beprobung Auffüllung, Projekt: Jena-Lobeda - Ost, Lindenstraße, Grundstück 332/1, Gegenstand: Beprobung Auffüllung nach LAGA - Kellerverfüllung mit Abbruchmaterial, OT und Probenahme am 19.10.2005“, 26.10.2005.

Da das eingebaute Recyclingmaterial gemäß o.g. Gutachten erhöhte PAK-Gehalte aufweist, ist bei baubedingten Eingriffen in den Boden mit kontaminationsbedingten Mehraufwendungen für die fachgerechte Entsorgung des Bodensubstrats zu rechnen.

H 4 Bodenordnungsverfahren

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 - 84 BauGB ist zur Realisierung der Planung nicht notwendig.

H 5 Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung. Es gilt die Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena vom 11.12.1991, zuletzt geändert durch die 6. Satzung zur Änderung der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung in der Stadt Jena vom 18.06.2006 (Amtsblatt Nr.32/2006 v. 14.08.2006).

H 6 Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena - Baumschutzsatzung (BaumSchS) - vom 12.11.1997, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48/97 vom 18.12.1997, S. 402.

H 7 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erlundungs- und Baugrubndrohungen, Grundwassermeßstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Dieser Plan lag zur Anzeige gem. § 21 Abs. 3 ThürKO vor.

Az.: 310-4624-2413/2017-16053000..

BPL-MI-Kastanienstraße.....

Weimar, den 20.04.2017.....

Thüringer Landesverwaltungsamt

Baunwesen und Raumordnung

Weimarplatz 4 99423 Weimar

Postfach 22 49 99403 Weimar

- Ref. 310.1 -

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), mehrfach zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2016 (GVBl. S. 242, 244)

Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|-----|---------------------------|
| 1. Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat | am | 22.07.1998 |
| 2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat | am | 10.05.2000 |
| 3. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 (1) BauGB | am | 20.06.2001 |
| 4. Beschluss Nr. 15/0374-BV zur Wiederaufnahme des Planverfahrens durch den Stadtrat | am | 22.04.2015 |
| 5. Billigung des B-Planentwurfes und Auslegungsbeschluss Nr. 15/0453-BV durch den Stadtrat | am | 26.08.2015 |
| 6. Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB im Amtsblatt Nr. 37/15 | am | 17.09.2015 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB | vom | 28.09.2015 bis 30.10.2015 |
| 8. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.09.2015 | vom | 11.09.2015 bis 30.10.2015 |
| 9. Beschluss Nr. 16/0982-BV über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten Belange und Satzungsbeschluss Nr. 16/0983-BV durch den Stadtrat gemäß § 10 (1) BauGB | am | 26.10.2016 |
| 10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Ortsrecht im Amtsblatt Nr. 37/16 | am | 22.12.2016 |

Jena, den 04. APR. 2017

11. Anzeige gemäß § 10 BauGB unter Aktenzeichen 310-4624-2413/2017-16053000-BPL-MI-Kastanienstraße

Jena, den 04. APR. 2017

12. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und den zeichnerischen Festsetzungen, wird hiermit aufgelegt.

Jena, den 03. MAI 2017

13. Bekanntmachung gemäß § 21 ThürKO im Amtsblatt und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB

Jena, den 05. MAI 2017

14. Es wird beschließt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26.8.16 übereinstimmen.

Jena, den 4.4.17

Städtische Bauleitung

Stadtrat

Stadtrat

Jena, den 26.08.2016