



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO90)  
Flächenschemata der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	GRZ - Grundflächenzahl	Bauweise	GFZ - Geschossflächenzahl	Dachform (SD - Satteldach, FD - Flachdach)
---------------------------	------------------------	----------	---------------------------	--

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA<sub>1</sub>** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Numerierung des Teilgebietes

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

II-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	TH <sub>0,0</sub> 170,0 m	maximale Traufhöhe für Satteldächer (SD) in m üNN (zur Information: in m über Geländebezugshöhe)
		FH <sub>0,0</sub> 170,0 m	maximale Firsthöhe für Satteldächer (SD) in m üNN
		OK <sub>0,0</sub> 170,0 m	maximale Oberkante für Flachdächer (FD) in m üNN
		OK <sub>0,0</sub> 170,0 / 188,5 m	maximale / minimale Oberkante für Flachdächer (FD) in m üNN

**Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
[Red Line]	Baulinie
[Blue Line]	Baugrenze

**öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

[Yellow Shaded]	Strassenverkehrsfläche
[Green Shaded]	Strassenbegrenzungslinie
[Blue Shaded]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
[Dashed]	Zufahrtbereich Garage (GA)
[Brown Shaded]	Fläche für Geh- und Radweg

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

[GA]	Flächen für Garagen (GA) im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
[g]	Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
[Dashed]	Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
[Dashed]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
[Dashed]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
[Dashed]	Spielfeld (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 68 Abs. 3 ThürBO)

**Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

[Flur 5 / 2790]	Flurgrenze, Flummer / Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
[Grey Box]	Bestandsgebäude
[D]	Denkmalschutzensymbole
[D]	Bestandsbaum (auf Privatgrund), geschützt durch Baumschutzsatzung
[x]	Höhepunkt Gelände Bestand in Meter üNN

**KARTENGRUNDLAGE**  
Stadtkarte mit Katastergrenzen, ALKS (11/2015), Befliegungsauswertung (2011) mit teilweiser Luftaufdruck  
Lagesystem: ETRS89, Z32  
Höhensystem: NN  
Stadtverwaltung Jena  
Fachbereich Stadtbau  
Team Geoinformation

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bepflanzungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von 2019 übereinstimmen.  
Jena, den 06.06.20  
Stadtwahlleitung Jena, Fachbereich Stadtbau  
Team Geoinformation

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB)**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
    - Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
    - In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind in den § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen, Abweichungen von der BauNVO**
      - Für die Baufelder des WA<sub>1</sub> gilt: Die zulässige Grundflächenzahl wird in Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl wird in Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO mit 1,5 festgesetzt.
      - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in Festsetzung 1.4.1. genannten Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
    - Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
      - Überschreitungen mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 2 genannten Anlagen (oberirdische Garagen, Stellplätze, Nebenrampen) sind nur unter Beachtung der Festsetzungen in den Punkten 1.4.1., 1.8.6, 2.3.3 und 2.3.4 zulässig.
    - Für die Baufelder des WA<sub>2</sub> gilt: Die zulässige Grundflächenzahl wird in Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,5 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl wird in Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO mit 1,4 festgesetzt.
    - Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein anteiliges Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhe bei Satteldächern, Oberkante Gebäude bei Flachdächern) wird in Anwendung des § 16 BauNVO entsprechend den Plananweisungen als Höchstmaß bzw. Höchst- und Mindestmaß festgesetzt.**
  - Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 92 Abs. 2 ThürBO entsprechend den Plananweisungen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
  - Garagengeschosse werden gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Für das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub> wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.  
Für das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>2</sub> wird keine Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
  - Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
  - Baulinien und Baugrenzen**
    - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind planzeichnerisch festgesetzt.
    - In den Baufeldern des WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sowie im Baufeld WA<sub>3</sub> muss das obere zulässige Vollgeschoss an mindestens 70 % der an der Grenzstraße errichteten Fassadenlänge um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunter befindlichen Geschoss zurückspringen.
    - Ausnahmsweise ist gemäß § 23 Abs. 2 und § 3 BauNVO ein geringfügiges Über- und Unterschreiten der festgesetzten Baulinien sowie ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer maximalen Tiefe von 0,50 m und bis zu einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig. Insgesamt dürfen die Über- und Unterschreitungen nicht mehr als 10% der Gebäudelänge betreffen. Überschreitungen in den öffentlichen Straßenraum hinein sind unzulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit gefährden.
    - Im Bereich des Quartiersplatzes ist ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen des Baufelds WA<sub>2</sub> durch Vorgelände und Windläge auf einer Breite von in der Summe maximal 16,00 m und bis zu einer Tiefe von maximal 4,50 m zulässig.
    - In Anlehnung an den § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen errichtet werden, eine Abstandsfläche nach § 7 ThürBO auch dann erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich Am Schloßweidigt.

- Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Nr. 5 BauNVO)**
  - Im Baufeld WA<sub>1</sub> ist die Errichtung von Garagen ausgeschlossen. In allen übrigen Baufeldern sowie im Bereich der zoologisch entsprechend ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung solcher Garagen zulässig, deren Oberkante straßenseitig im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Oberkante der angrenzenden Straße liegt.
  - Verkehrsräume, Anschluss der Baugrundrisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Die Grenzstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Regelbreite von mindestens 10,50 m auszubilden. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein mindestens 5,5 m breite Fahrbahn sowie beidseitig davon jeweils ein Gehweg anzulegen.
    - Die öffentlichen Straßen Hinterm Gut und Brunnengasse sind als Mischverkehrsflächen mit einer Regelbreite von mindestens 5,0 m auszubilden. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist eine Fahrbahn von mindestens 4,0 m Regelbreite anzulegen.
    - Auf der öffentlichen Verkehrsfläche Am Schloßweidigt ist ein Geh- und Radweg mit einem Regelquerschnitt von mindestens 2,50 m anzulegen.
    - Ein- und Ausfahrten für Garagen sind im Bereich der Baufelder des WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches zulässig.
  - Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
    - Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Führung des Gehrechts kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn dies funktional und gestalterisch sinnvoll ist. Die Durchwegung muss dabei gewährleistet bleiben.
  - Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    - Mit dem entsprechenden Planzeichen „Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind in der Zeichnung zum B-Plan solche Flächen gekennzeichnet, in denen Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn bei der Errichtung die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Gewerbe- und/oder Verkehrslärm) getroffen wurden. Die Fensteröffnungen der nachts schutzbedürftigen Räume dieser Gebäude sind grundsätzlich an der lärmabgewandten Fassade anzubringen. Ist dies in begründeten Fällen nicht möglich, ist die erforderliche Luftwechselrate anderweitig zu sichern. Zu diesem Zweck installierte technische Anlagen müssen den schallschutztechnischen Anforderungen entsprechen.
    - Die der jeweiligen Schallquelle zugewandten Außenbauteile der im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räume von Gebäuden, die in den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Bereichen errichtet werden, müssen mindestens den Anforderungen der einzelnen Schallschutzmaßnahmen in nachfolgender Tabelle zugeordneten Lärmpegelbereichen entsprechen. Der Lärmpegelbereich Nacht gilt dabei für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume.

Bezeichnung der Wohngebiete	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 - Nacht
WA <sub>1</sub>	IV	IV
WA <sub>2</sub>	IV	IV
WA <sub>3</sub> bis WA <sub>6</sub>	III	IV
WA <sub>7</sub> bis WA <sub>9</sub>	IV	IV

**ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neukonzeption vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Neukonzeption vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Thüringer Baugrunderwerbgesetz (ThürBEG) vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. 323, 341)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**3.3 Erdaufschlüsse**

- Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrunderhebungen, Grundwasserstellen, 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.
- Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrformen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

**3.4 Artenschutz**

- In den Baufeldern des WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sind jeweils mindestens 4, in der Summe mindestens 11 Fledermaus Quartiere in unterschiedlicher Exposition und Höhenlage anzubringen. Ausführung und Lage sind im Zuge der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Der Abriss von Gebäuden ist in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V1).
- Nachträge Gebäudemessungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. (vgl. § 39 BNatSchG) durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V2).
- Im Ausnahmefall und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können der Abriss von Gebäuden sowie notwendige Gebäudemessungen auch außerhalb der Winter- und Fledermausbrutzeit und innerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, sofern die entsprechenden Schutzmaßnahmen durch eine erneute Untersuchung durch einen einschlägigen Sachverständigen ausgeschlossen werden können.

**3.5 Baumschutzsatzung**

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutz des Bestandes der Stadt Jena - Baumschutzsatzung (BaumSchS)“ vom 12.11.1997.

**4. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flächen bzw. Teillflächen der folgenden Flurstücke:

Stadt Jena, Gemarkung Burgau, Flur 1, Flurstück 17 (teilweise), 41 (teilweise), 59 (teilweise), 75, 76/3, 76/4, 76/6, 76/7, 77, 78, 79 (teilweise) und 81.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1	Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	am 12.10.2015
2	Einleitungsbeschluss (Beschluss Nr. 150713-BV)	am 24.02.2016
3	Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 10/16	am 10.03.2016
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	am 16.03. bis 27.03.2016
5	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 19/16	am 05.05.2016
6	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben	am 14.09.2016
7	Bilgung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat	am 15.03.2017
8	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 12/17	am 23.03.2017
9	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	am 03.04. bis 05.06.2017
10	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	am 31.03.2017
11	Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 3 (2) BauGB	am 27.11.2018
12	Anzeige der Satzung an die Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 21 (3) ThürKO	am 07.12.2018
13	Die Bauplanung wird nach dem Stand der Zeichnung und dem Text, wie hiermit aufgeführt, genehmigt.	am 06.06.2020

**3.1 Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- Denkmalschutz, archäologischer Denkmalschutz**
  - Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem gem. § 2 (1) ThürDSchG ausgewiesenen und geschützten Kulturdenkmal Dreifaltigkeitskirche Burgau mit Ausstattung, Kirchturm und Einfriedung sowie zum Kulturdenkmal „Burgau, Gerar Straße – Hofanlagen und Kirche“. Das Vorhaben ist somit denkmalrelevant, die Maßnahmen erlaubnisspflichtig gem. § 13 (1) Nr. 2 ThürDSchG.
  - Aus der Umgebung des Areals sind archäologische Funde und Befunde der Völkerwanderungszeit sowie des frühen Mittelalters bekannt. Bei Eingriffen in den unterirdischen Bereich sind die Fundamente der Bodenfundamente sowie archäologischen Befunden (Erdfestlegungen, Steinsetzungen, Mauerreste) geachtet werden. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind entsprechend zu beachten. gegebenenfalls erhalten die Kellerstrukturen der ehemaligen Bebauung sind auf ihre bauhistorische Bedeutung und Erhaltungsfähigkeit zu bewerten.
  - Ca. 75 m östlich der Planungsfläche beginnt das im Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragene Bodendenkmal „Burgareal auf dem Schloßberg“. Insofern muss damit gerechnet werden, dass auch im B-Planbereich Bodendenkmale nach § 2 (7) ThürDSchG vorhanden sind, die im Vorfeld der Bodenerhebung zu dokumentieren sind. Dazu ist eine denkmalpflegerische Zielstellung mit einer entsprechenden Vereinbarung mit dem TLDA notwendig. Für die Abklärung von Art und Umfang der archäologischen Dokumentationsarbeiten ist eine Baggerstation sinnvoll.
- Altlasten**
  - Im Bereich der Garagen auf dem Flurstück 76/4 (südlich des Flurstücks 76/6) ist eine Kontaminations des Bodens bis etwa 2,3 m Tiefe mit Altöl (Motoren- & Getriebeöl) unmittelbar neben der PKW-Rampe gegeben. Mit Umsetzung der geplanten Bebauung wird ein Bodenaushub bis zur Gründungstiefe bei 15,7 m - 158,0 m üNN notwendig. Baugrundtiefen sind eine Analyse nach DevP für den tatsächlich anfallenden Bodenaushub vorzusehen. Die Betonflächen und Anlagen des Ölfangs sind gesondert rückzubauen und zu entsorgen. Hierbei sind abbaurichtende weitere Analysen des Betons und Abwassers mit Verdacht auf Altöl-Kontamination erforderlich. Zudem ist ein Rückbau des Ölabscheiters notwendig.

**Stadt Jena**

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan B-BU 06 Altes Gut Burgau**

**Planzeichnung Teil A M 1:500**

für das Gebiet: Gemarkung Burgau, Flur 1 zwischen Grenzstraße, Gerar Straße, Hinterm Gut und Am Schloßweidigt

Auftraggeber: Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Am Anger 34  
07743 Jena  
Telefon: 03641 / 49-5225, Fax: 03641 / 49-5205  
E-Mail: stadtlplanung@jena.de

Ernst-Abbe-Stiftung  
Forstweg 31  
07745 Jena  
Telefon: 0364 / 48 112 10  
Fax: 03641 / 48 12 48  
E-Mail: info@ernst-abbe-stiftung.de

Planung: quas-stadplaner  
Schillerstraße 20  
09423 Weimar  
Telefon: 03643 / 49 49 21, Fax: 03643 / 49 49 31  
E-Mail: buero@quas-stadplaner.de

Stand: Fassung vom 18.12.2017 mit abschließenden Änderungen vom 24.09.2020

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

Az.: 340.2-4621-6643-2020-16053000-BPL- Jena, den 06.06.2020

**JENA** LICHTSTADT.

Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar und Planungszentrum Jena  
Jörg Sauer, Leiter  
Siegfried Zimmermann, 1. Stellvertreter  
Frankfurt 29 49-2, 03603 Weimar  
Recht: 24.02.20