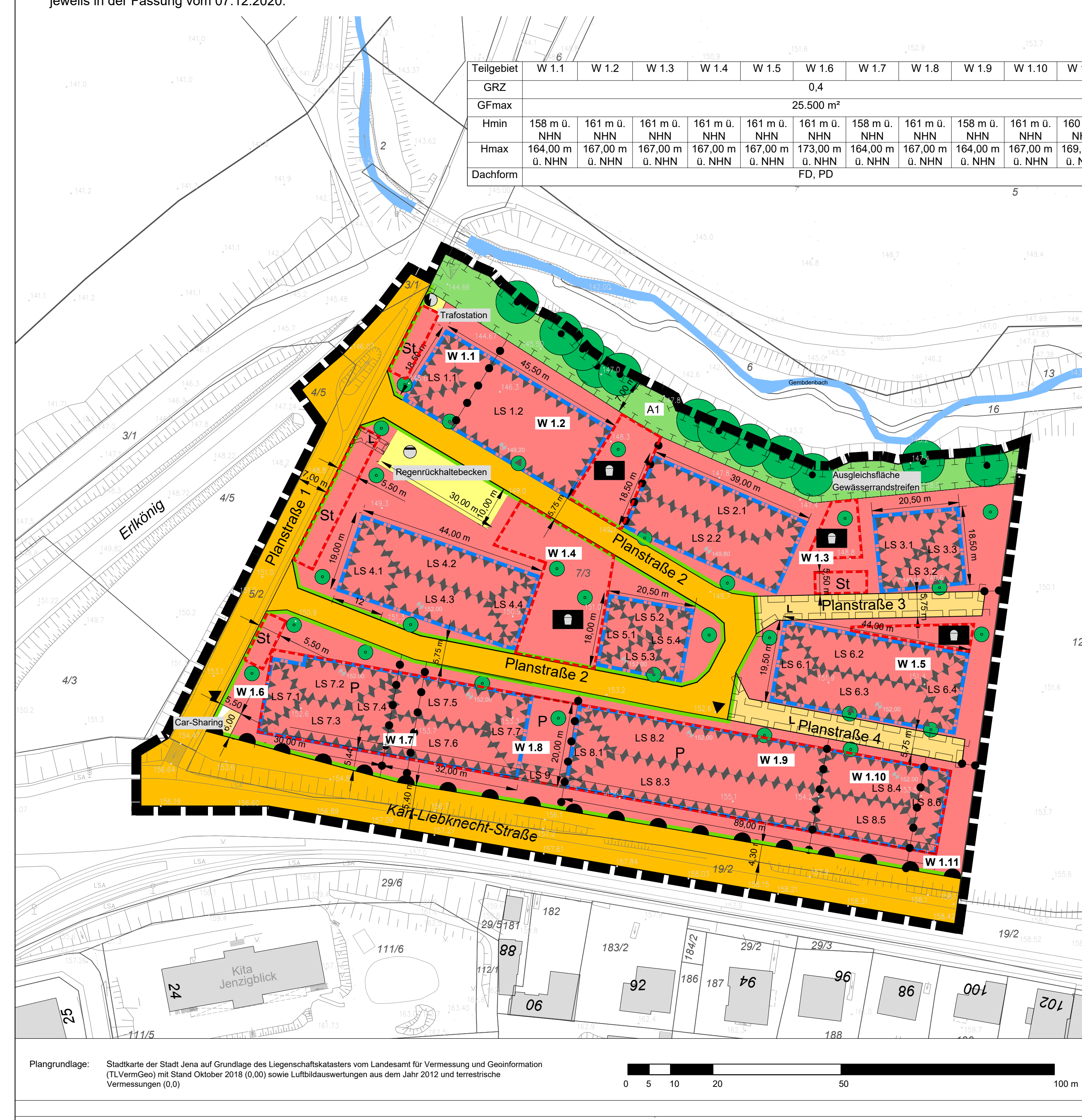
Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

nur gültig im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), jeweils in der Fassung vom 07.12.2020.

Teilgebiet	W 1.1	W 1.2	W 1.3	W 1.4	W 1.5	W 1.6	W 1.7	W 1.8	W 1.9	W 1.10	W 1.11
GRZ	0,4										
GFmax	25.500 m²										
Hmin	158 m ü. NHN	161 m ü. NHN	161 m ü. NHN	161 m ü. NHN	161 m ü. NHN	161 m ü. NHN	158 m ü. NHN	161 m ü. NHN	158 m ü. NHN	161 m ü. NHN	160 m ü. NHN
Hmax	164,00 m ü. NHN	167,00 m ü. NHN	167,00 m ü. NHN	167,00 m ü. NHN	167,00 m ü. NHN	173,00 m ü. NHN	164,00 m ü. NHN	167,00 m ü. NHN	164,00 m ü. NHN	167,00 m ü. NHN	169,00 m ü. NHN
Dachform	FD, PD										



Plangrundlage: Stadtkarte der Stadt Jena auf Grundlage des Liegenschaftskatasters vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo) mit Stand Oktober 2018 (0,00) sowie Luftbildauswertungen aus dem Jahr 2012 und terrestrische Vermessungen (0,0)

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

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

- W 1.1 Wohnquartier mit Teilgebieten W1.1 bis W 1.11

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

- GRZ Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- GFmax Maximal zulässige Größe der Geschossfläche (§§ 16 und 20 BauNVO)
- Hmax Maximale Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN (§ 16 BauNVO)
- Hmin Mindesthöhe baulicher Anlagen in m ü. NHN (§ 16 BauNVO)

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

- Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- St Fläche für Stellplätze
- P Fläche für Parkdeck
- Fläche für Spielanlagen

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

- 🟧 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 🟨 Private Straßenverkehrsfläche
- ▨ Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Car-Sharing"
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und der Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- 🟨 Fläche für Versorgungsanlagen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- ◐ Zweckbestimmung "Trafostation"
- Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken"

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 🟩 Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme 1)

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- L Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständiger Ver- und Entsorgungsunternehmen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- z.B. LS 1.1 Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nummerierung

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

- ● Erhalt von Bäumen
- ● Anpflanzen von Bäumen (Prinzipstandorte)

Örtliche Bauvorschriften

- FD Flachdach
- PD Pultdach

Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (nicht identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Abgrenzung unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen
- ▼ Ein-/ Ausfahrt zur Tiefgarage

Hinweise/Plangrundlage (ohne Festsetzungscharakter)

- z.B. 10 Gebäude im Bestand mit Hausnummer
- Flur
- z.B. 280/1 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- z.B. 136.88 Bestandshöhe (Angabe: Meter über NHN)
- z.B. 152,00 Geplante Höhe der Hauseingänge (Höhenabweichungen um etwa 0,50 m sind aufgrund der Hangsituation möglich)
- Böschung
- Verkehrsflächen und Wege im Bestand
- Fließgewässer
- Wassergraben mit Böschung
- z.B. Bemaßung in Meter

Verfahrensvermerke

1. Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße"(Beschl.-Nr. 16/0775-BV) gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat — am 23.03.2016.
2. Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt 15/16 — am 14.04.2016.
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB — vom 18.04.2017 bis einschl. 02.05.2017.
4. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Jena 13/17 — am 30.03.2017.
5. Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben — vom 05.05.2017.
6. Beschluss auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans VbB-Wj18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße" im Stadtentwicklungsausschuss (Beschluss-Nr. 19/2301-BV) — am 16.05.2019.
7. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat — am 15.07.2020.
8. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Jena — am 30.07.2020.
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom 07.08.2020 bis einschl. 09.10.2020.
10. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben — vom 31.07.2020.

Jena, den 17.06.2021

Unterschrift Oberbürgermeister gez. T. Nitzschke Siegel

11. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VbB-Wj 18 durch den Stadtrat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB am 25.02.2021

Jena, den 17.06.2021

Unterschrift Oberbürgermeister gez. T. Nitzschke Siegel

12. Anzeige der Bebauungsplansatzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO unter AZ: am 22.07.2021
340.2-4621-5225/2021-16053000-VBPL-WA-Nördl.der K.-Liebknecht-Str.

Unterschrift Siegel Genehmigungsbehörde

13. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C).

Jena, den 16.08.2021

Unterschrift Oberbürgermeister gez. T. Nitzschke Siegel

14. Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung im Amtsblatt ....33/21........... am 17.08.2021 .

Jena, den 19.08.2021

Unterschrift Oberbürgermeister gez. T. Nitzschke Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.11.2020 übereinstimmen.

Jena, den 17.06.2021

Unterschrift gez. S. Matthus Siegel

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 07.12.2020 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.12.2020 (Teil C).

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

Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist die Art der baulichen Nutzung abweichend von den Festsetzungen nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung festgesetzt:

Wohnquartier

1.1 Es ist das Gebiet „Wohnquartier" mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebieten W1.1 – W1.11 festgesetzt. Das Gebiet „Wohnquartier" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für Wohnzwecke sowie zur Ausstattung mit wohnverträglichen Einrichtungen.

1.2 Zulässig im Gebiet „Wohnquartier" sind
a) Wohngebäude,
b) Einrichtungen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke,
c) Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
d) Anlagen und Einrichtungen für den funktionsmäßigen Betrieb des Wohnquartiers,
e) kleinflächige, der Versorgung des Wohngebiets dienende Läden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Im Gebiet „Wohnquartier" ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Im Gebiet „Wohnquartier" ist eine maximal zulässige Geschossfläche (GFmax) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO von 25.500 m² festgesetzt.

2.3 Die Höhe baulicher Anlagen im Gebiet „Wohnquartier" ist als Mindestmaß (Hmin) und Höchstmaß (Hmax) bestimmt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO). Die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	Mindesthöhe baulicher Anlagen Hmin	Maximale Höhe baulicher Anlagen Hmax
W 1.1	158 m ü. NHN	164 m ü. NHN
W 1.2 – W 1.5	161 m ü. NHN	167 m ü. NHN
W 1.6	161m ü. NHN	173 m ü. NHN
W 1.7	158 m ü. NHN	164 m ü. NHN
W. 1.8	161 m ü. NHN	167 m ü. NHN
W 1.9	158 m ü. NHN	164 m ü. NHN
W 1.10	161 m ü. NHN	167 m ü. NHN
W 1.11	160 m ü. NHN	169 m ü. NHN

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

2.4 Das Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bezieht sich auf den obersten Abschluss der Außenwand. Erforderliche Umgrenzungen (Attika) sind einzubeziehen.

2.5 Als Ausnahme können Aufbauten und technische Anlagen auf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes das Höchstmaß um bis zu 2,0 m überschreiten. Von der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann für ein Blockheizkraftwerk abgewichen werden, wenn im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ein höherer Abluftkamin gefordert wird.

2.6 Für Solar- und Photovoltaikanlagen gilt die Ausnahme 2.5 i. V. m. der Festsetzung 14.4 ohne Flächenbeschränkung.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauGB)

3.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist im Gebiet „Wohnquartier" mit den Teilflächen W 1.1 bis W 1.11 die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Feste hochbauliche Einbauten sowie Hecken dürfen einen Mindestabstand von 0,75 m zum Fahrbahnrand (Bordstein-Innenkante) nicht unterschreiten.

3.3 Ein Vortreten von Balkonen und Loggien um 0,75 m und Terrassen um 2,0 m über die Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Überschreitungsfläche vollständig innerhalb des Gebietes „Wohnquartier" befindet und einen Mindestabstand von 0,25 m zur Straßenverkehrsfläche einhält.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).

4.1 Im Gebiet „Wohnquartier" sind oberirdische Stellplätze und ein Parkdeck nur auf den Flächen für Stellplätze (St) bzw. der Fläche für ein Parkdeck (P) zulässig. Die Parkdeckein- und -ausfahrt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4.2 Im Gebiet „Wohnquartier" sind Spielanlagen auf den mit Spielanlagen gekennzeichneten Flächen zu errichten.

5 Öffentliche Verkehrsflächen, private Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen sind private Verkehrsflächen festgesetzt.

5.3 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Car-Sharing" festgesetzt.

5.4 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen sind Ein- und Ausfahrten über die Verkehrsfläche Karl-Liebknecht-Straße unzulässig.

6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation" festgesetzt. Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation" dient der Versorgung des Wohnquartiers mit Elektroenergie.

7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken" festgesetzt. Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken" dient der Sammlung und gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser aus dem Wohnquartier.

7.2 Auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" ist ein Regenrückhaltebecken (Regenrückhalteraum) nur in unterirdischer Bauweise zulässig. Zugehörige Wartungswege mit einer Breite bis 3,0 m sind zulässig.

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

8.1 Gemäß Planzeichnung ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche Gewässerrandstreifen"festgesetzt. Die Grünfläche ist gemäß darauf festgesetzter Ausgleichsfläche A1 herzustellen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Aufgrund der Ausgleichsnutzung auf der Grünfläche ist die Nutzung durch die Öffentlichkeit nicht gestattet.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es dürfen keine Eingriffe vorgenommen werden, soweit diese nicht an anderer Stelle als zulässig festgesetzt sind.

9.2 Ausgleichsmaßnahme A1: Umwandlung von einer Kleingartenfläche zum erweiterten naturnahen Randstreifen des Gembdenbaches aus Gehölzstrukturen und Wiesenfläche mit Rasenweg
Lage: Gemarkung Wenigenjena, Flur 11, Flurstück 7/3 (innerhalb d. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)
Flächengröße: 1.200 m²
Beschreibung:
Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist ein Randstreifen zur Uferzone des Gembdenbaches mit einer Breite von 7,0 m unter Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen anzulegen.

Angrenzend zur Oberkante des Gembdenbaches sind in einer durchschnittlichen Breite von ca. 3,0 m Sträucher zur Schließung von Lücken als Unterpflanzung bzw. zur Abrundung des Ufergehölzstreifens zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten.

Auf einer Breite von mindestens 4,0 m ist angrenzend zum Wohngebiet ein Wiesenstreifen als Stauden- und Gräser-Saumstreifen zu entwickeln. Für den Wiesenstreifen ist regionales Saatgut zu verwenden. (HK 5 / UG 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland und angrenzend nach RegioZert®, zertifiziertes Saatgut des Bundesverbands Deutscher Pflanzenzüchter e. V.). Innerhalb des Wiesenstreifens ist unmittelbar angrenzend an das Wohnquartier ein Rasenweg zur Bewirtschaftung des Uferbereiches mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

Für die Gehölzpflanzungen kann aus den nachfolgend genannten Sorten ausgewählt werden. Dabei sind einheimische Gehölze regionaler Herkunft zu verwenden. Dabei ist von den Ausweisungen der Baumschulen auszugehen, z.B. der Zertifizierungsgemeinschaft (ZgG) im Bund deutscher Baumschulen zu gebietseigenen Gehölzen. Folgende Mindestqualität ist einzuhalten: Strauch, 2 x verpflanzt, H = 60 –100 cm.

Arten aus folgender Auflistung sollen verwendet werden:

Cornus sanguieum (Bluthartriegel)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)
Ribes uva crispa (Stachelbeere)
Salix viminalis (Korbweide)
Salix purpurea (Purpurweide)

Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Fläche sind Reste baulicher Anlagen der Kleingartennutzung an der Oberfläche sowie unterhalb der Geländeoberkante vollflächig zu räumen.
Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baumbestand entlang der Böschungsoberkante des Gembdenbaches zu erhalten (V 1). Bei notwendigen Fällungen oder bei natürlichem Abgang sind Nachpflanzungen innerhalb der Grünfläche vorzunehmen.

9.3 Ausgleichsmaßnahme A2: Ökokontomaßnahme der Stadt Jena (Maßnahmen-Nr. ÖK-GEK-JO44)
Lage: Gemarkung Ziegenhain, Flur 3, Flurstück 429 und 430
Flächengröße: 1.885 m²
Beschreibung:
Als Ausgleichsmaßnahme A 2 ist ein Anteil von 1.885 m² der durch die Stadt Jena bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme (ÖK-GEK-JO44) festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine erfolgte Revitalisierung einer Gartenfläche mit einem Biotopwert von 20 Pkt./m². Zielbiotope der erfolgten Revitalisierung sind 1.785 m² mesophiles Grünland mit dem Zielbiotopwert: 30 Pkt./m² und 100 m² sonstiges Feldgehölz mit dem Zielbiotopwert: 40 Pkt./m². Für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren nach Fertigstellung ist eine extensive Wiesenmahd oder eine Beweidung mit Schafen als Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahme umzusetzen.

Die hierfür entstandenen Kosten werden auf der Grundlage der Satzung der Stadt Jena zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach §§ 135a-135c BauGB (Kostenerstattungssatzung) auf den Eingriffsverursacher umgelegt.
Die Öko-Punkte sind mit Beginn der Baumaßnahme anzukaufen.

9.4 Ausgleichsmaßnahme A3: Anrechnung und Sicherung von Öko-Punkten aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool
Als Ausgleichsmaßnahme A3 ist die Anrechnung von 30.000 Öko-Punkte aus den Ausgleichsflächenpool der Stadt Jena festgesetzt. Die Ausbuchung aus dem Ausgleichsflächenpool hat mit Beginn der Errichtung baulicher Anlagen in der Karl-Liebknecht-Straße (Fußwegeausbau) zu erfolgen.

10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Gemäß Planzeichnung sind die mit L gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständiger Ver- und Entsorgungsträger belastet.

11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

11.1 Den Flächen für das Gebiet „Wohnquartier", den öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen „Planstraße 1, 2, 3 und 4", der Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Trafostation" und der Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser „Regenwasserrückhaltebecken" sind die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A2, die 35.550 Ökopunkte erzielen, vollständig zugeordnet. Die Zuordnung entspricht den Flurstücken 5/2, 7/3 (teilw.), 4/5 (teilw.), 3/1 (teilw.), Flur 11, Gemarkung Wenigenjena.

11.2 Der Fläche für die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstücken 19/2 und 7/3, Flur 11, Gemarkung Wenigenjena (Karl-Liebknecht-Straße) wird die Ausgleichsmaßnahme A3, mit der 30.000 Ökopunkte erzielt werden, vollständig zugeordnet.

12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit LS 1.1 – LS 8.6 bezeichneten Flächen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Das Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile muss im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mindestens den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen genügen (M 3).

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen LS (Lärmschutz)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-2:2018-01 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für die Nacht (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Mindestanforderung an das **gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß** des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1:2018-01 R'w,ges in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und ähnliches
LS 1.1 (EG)	II (zwei)	30	30
LS 1.1 (1. - 3. OG)	III (drei)	35	30
LS 1.2	II (zwei)	30	30
LS 2.1	II (zwei)	30	30
LS 2.2 (EG – 3.OG)	II (zwei)	30	30
LS 2.2 (4. OG)	III (drei)	35	30
LS 3.1	II (zwei)	30	30
LS 3.2 (EG – 3.OG)	II (zwei)	30	30
LS 3.2 (4. OG)	III (drei)	35	30
LS 3.3	III (drei)	35	30
LS 4.1	III (drei)	35	30
LS 4.2	II (zwei)	30	30
LS 4.3 (EG – 2. OG)	II (zwei)	30	30
LS 4.3 (3. OG)	III (drei)	35	30
LS 4.4 (EG –1. OG)	II (zwei)	30	30
LS 4.4 (2. - 3. OG)	III (drei)	35	30
LS 5.1 (EG –1. OG)	II (zwei)	30	30
LS 5.1 (2. - 3. OG)	III (drei)	35	30
LS 5.2	II (zwei)	30	30
LS 5.3 (EG – 1. OG)	II (zwei)	30	30
LS 5.3 (2. OG)	III (drei)	35	30
LS 5.3 (3. OG)	IV (vier)	40	35
LS 5.4 (EG – 2. OG)	II (zwei)	30	30
LS 5.4 (3. OG)	III (drei)	35	30
LS 6.1 (EG – 2. OG)	II (zwei)	30	30
LS 6.1 (3. OG)	III (drei)	35	30
LS 6.2	II (zwei)	30	30
LS 6.3 (EG – 1. OG)	II (zwei)	30	30
LS 6.3 (2. OG)	III (drei)	35	30
LS 6.3 (3. OG)	IV (vier)	40	35
LS 6.4 (EG – 1. OG)	III (drei)	35	30
LS 6.4 (2. - 3. OG)	IV (vier)	40	35
LS 7.1 (EG)	IV (vier)	40	35
LS 7.1 (1. - 5. OG)	V (fünf)	45	40
LS 7.2 (EG.- 2. OG)	II (zwei)	30	30
LS 7.2 (3. - 5. OG)	III (drei)	35	30
LS 7.3 (EG)	V (fünf)	45	40
LS 7.3 (1. 5. OG)	VI (sechs)	50	45
LS 7.4 (3-5. OG)	V (fünf)	45	40
LS 7.5	II (zwei)	30	30
LS 7.6	V (fünf)	45	40
LS 7.7 (EG)	IV (vier)	40	35
LS 7.7 (1. - 2. OG)	V (fünf)	45	40
LS 8.1 (EG)	IV (vier)	40	35
LS 8.1 (1. OG)	V (fünf)	45	40
LS 8.2	II (zwei)	30	30
LS 8.3	V (fünf)	45	40
LS 8.4 (EG – 1. OG)	II (zwei)	30	30
LS 8.4 (2. OG)	III (drei)	35	30
LS 8.5 (EG)	V (fünf)	45	40
LS 8.5 (1. - 2. OG)	VI (sechs)	50	45
LS 8.6	V (fünf)	45	40

Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile

12.2 Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LS 4.1, LS 6.4, LS 7.1, LS 7.3, LS 7.6, LS 8.3, LS 8.5 und LS 8.6 müssen die nachts zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume von Wohnungen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

12.3 Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LS 9 ist ein Lärmschutzwandelement mit einer Höhe von mindestens 3 m, in einer Höhe ab 3 m über Oberkante Gelände und einem Schalldämmmaß von 40 dB zu errichten. Das Lärmschutzwandelement ist beidseits mit den angrenzenden Gebäudeaußenwänden fugenfrei zu verbinden.

12.4 In den Teilgebieten W 1.6 bis W 1.11 sind Außenwohnbereiche an und vor Süd-, West- und Ostfassaden mit Lärmschutzmaßnahmen zu versehen. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist mindestens ein Außenwohnbereich zu schützen. Für Außenwohnbereiche, die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht für den regelmäßigen Aufenthalt geeignet sind und deshalb als nicht schützenswert angesehen werden, wird eine Flächengröße von bis zu 1 m² festgelegt. Ungeschützte Außenwohnbereiche bis zu einer Flächengröße von 1 m² sind zulässig, da diese aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht für den regelmäßigen Aufenthalt geeignet sind und deshalb nicht als schützenswert angesehen werden.

Sofern Wohnungen an der Westgiebelseite und in den Erdgeschosszonen W 1.6 bis W 1.11 an Süd-, West- und Ostfassaden nur über einen Außenwohnbereich verfügen, können diese Außenwohnbereiche ausnahmsweise von den Lärmschutzmaßnahmen befreit werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Einzelnachweis für die Einhaltung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) erbracht wird.

12.5 In den Teilgebieten des Wohnquartiers mit der Bezeichnung W 1.1 bis W 1.5 dürfen Wohnungen erst in Nutzung gehen, wenn in den Teilgebieten W 1.6 bis W 1.11 die zulässigen baulichen Anlagen vollständig errichtet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

> Hinweis: Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist in der Stadtverwaltung Jena im Sekretariat des Fachdienstes Stadtplanung, 2.OG, Zimmer 02_13, Am Anger 26, 07743 Jena, einsehbar.

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

13.1 Mindestens 80 % der Dachflächen der Gebäude im Gebiet „Wohnquartier" sind extensiv zu begrünen. Für die Begrünung sind Arten von Sedum- Moos-Kraut- Pflanzengesellschaften mit mind. 6 Pflanzenarten auf einer durchwurzelbaren Aufbaudicke Substratschicht von mindestens 8 cm zu verwenden (M 1).

13.2 Innerhalb des Gebietes „Wohnquartier" sind 27 klein-mittelkronige Bäume (Mind. Pflanzqualität der Bäume 3xv., m. Drahtballierung, STU >/= 14 cm, Hochstamm:.) anzupflanzen (G 1). Die Bäume sind an Hauseingängen und an weiteren städtebaulich markanten Standorten anzuordnen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zur Anpflanzung sind Prinzipstandorte.

13.3 Die in den zeichnerischen Festsetzungen mit „Erhalt von Bäumen" gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten (V 1).

14 Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

Einschränkung der Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

14.1 Die Stellplatzanzahl wird für das Gebiet „Wohnquartier" entsprechend § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO auf 102 Stellplätze festgesetzt

Dächer

14.2 Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20 Grad und einer Ausrichtung der Traufe parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche „Karl-Liebknecht-Straße" sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachfläche begrünt wird.

Gestaltung des Parkdecks

14.3 Die Dächer von nicht bebauten Teilen unterirdischer Garagengeschosse (Parkdeck) sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Dazu sind die Dächer mit geeigneten Substraten und einem entsprechenden Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 60 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten.

Gestaltung von unterirdischen Regenwasserrückhaltebecken

14.4 Das unterirdische Regenwasserrückhaltebecken ist dauerhaft intensiv zu begrünen. Dazu ist es mit geeigneten Substraten und einem entsprechenden Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 60 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten.

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie

14.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig, wenn sie mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie nach Süden ausgerichtet sind, mit einem Anstellwinkel unter 27° angebracht werden und einen Mindestabstand von 1,5 m zur Dachaußenkante aufweisen. Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass es bei einer Abweichung des Anstellwinkels und der Ausrichtung zu keiner Blendwirkung kommt, darf von der festgesetzten Ausrichtung und vom festgesetzten Anstellwinkel abgewichen werden.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

14.6 Maximal 70 % der nicht mit Gebäuden, Erschließungs- und Freianlagen bebauten Flächen sind als extensive Gebrauchsrasen oder Blühwiesen anzulegen. Es ist regionales Saatgut zu verwenden (M 2).

14.7 Mindestens 30 % der nicht mit Gebäuden, Erschließungs- und Freianlagen bebauten Flächen sind strukturreich mit Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind heimische Arten zu verwenden. Zur Gestaltung städtebaulich bedeutsamer Räume sind ausnahmsweise nicht heimische Arten zulässig (M 2).

Gestaltung von Schallschutzmaßnahmen

14.8 Für den baulichen Schallschutz der Balkone und Loggien sind Verglasungen und Schiebeelemente zulässig, für Vorgärten und Terrassen sind schallabsorbierende Wandelemente zulässig.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Juli 2016 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V SAP 1 (V 2)

Die Rodung von Gehölzbeständen im Bebauungsplangebiet ist nur im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar zulässig . Im Vorfeld von Rodungsmaßnahmen der Gehölzbestände ist durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen) zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen bzw. dauerhafte Niststätten von Höhlenbrütern aufweisen. Die Prüfung hat durch eine Begehung der Gehölzbestände zu erfolgen. Bei Vorhandensein essentieller Fortpflanzungs-, Ruhe- oder Niststätten sind je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung zu planen. Weiterhin sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzquartieren durchzuführen. Es ist zu prüfen, ob Ersatzquartiere an zu erhaltenden Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes angebracht werden können. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Jena sowie der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Thüringen (Vermeidungsmaßnahme V SAP 1).

Vermeidungsmaßnahme V SAP 2 (V 2)

Vor dem Abbruch der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten zu prüfen. Die Prüfung hat durch eine Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/ -innen) unmittelbar vor den Gebäudeabbruch zu erfolgen. Bei Feststellung von Brutstätten von Vögeln an den Gebäuden ist der Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit ab September durchzuführen.
Bei Feststellung von Fledermäusen ist zu prüfen, ob es sich um essentielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder lediglich um Tagesverstecke der potenziell vorkommenden Arten handelt. Werden Vorkommen von Fledermausquartieren festgestellt, so ist der Abbruch der Gebäude möglichst auf einen Zeitraum außerhalb dessen Nutzung als Quartier zu verlegen. Werden essentielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen an Gebäuden festgestellt, so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Das Anbringen von Ersatzhabitaten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu prüfen. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Jena sowie der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Thüringen (Vermeidungsmaßnahme V SAP 2)

Vermeidung von Eingriffen in naturnahe Bereiche des Gembdenbaches außerhalb des B- Plangebietes (Vermeidungsmaßnahme VSAP3)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung von insbesondere im Gembdenbachtal (Bachlauf und begleitende Gehölzstrukturen) vorkommenden Arten sind die naturnahen Flächen nördlich außerhalb des B-Plangebietes vor unplanmäßiger Flächeninanspruchnahme zu schützen. Eine Beseitigung von Gehölzstrukturen sowie eine bauzeitliche Inanspruchnahme von Flächen am Gembdenbach sind nicht zulässig. Ausnahme sind hierbei ggf. erforderliche Beräumungsmaßnahmen von Resten der Kleingärten zwischen dem Geltungsbereich und dem Bachlauf. Diese sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres unter Schonung des vorhandenen naturnahen Gehölzbestandes durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ACEF1

Je nach Befund bei den Vorabkontrollen von Gebäuden und Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme VSAP1 und VSAP2) auf konkrete Vorkommen essentieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Avifauna und der Fledermäuse, sind Installationen von Nisthilfen für die Avifauna und von Fledermauskästen notwendig.

Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße" befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flächen der Flurstücke:

Gemarkung Wenigenjena, Flur 11:
Flurstück Nr. 5/2, sowie Teile der Flurstücke 3/1, 7/3, 4/5 und 19/2.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er umfasst die Flurstücke

Gemarkung Wenigenjena, Flur 11:
Flurstück Nr. 5/2, sowie Teile der Flurstücke 3/1, 7/3, 4/5 und 19/2.

Allgemeine Hinweise

H 1 Baugrund

Das Plangebiet wird auf der Grundlage des Subrosionskatasters des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) der Gefährdungsklasse B-b-I-2 zugeordnet. Die Gefährdungsklasse B-b-I-2 wird durch das mögliche Auftreten weiträumiger, geringfügiger sowie lang andauernder Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden (weit fortgeschrittene Subrosion) charakterisiert. Derzeit sind im Subrosionskataster des TLUBN im Plangebiet keinerlei Subrosionsstrukturen (Erdfälle, Senken) erfasst. Für das Plangebiet besteht jedoch ein geringes, aber nicht völlig zu vernachlässigendes Gefährdungspotential (Restrisiko). Auf mögliche, aber selten vorkommende Erdfälle und Senkungen wird hingewiesen.

Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der Subrosionsproblematik im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme wird empfohlen.

Da aufgrund der Hanglage des Baugrundstückes mit Schichtenwasser, Staunässe und Sickerwasser in den Bauräumen von Bauwerken zu rechnen ist, sind für alle Bodenplatten und erdberührende Außenwände (Untergeschosse) Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung zum Schutz gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser nach DIN 18 195-4 in Verbindung mit einer Dränage der Bauräume erforderlich.

Auf eine konzentrierte Versickerung von Dach-und Oberflächenwässern sollte mit Rücksicht auf eine mögliche Induzierung von Subrosionsprozessen verzichtet werden.

H 2 Anzeigen von Erdaufschlüsse und größeren Baugruben

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Außenstelle Weimar, Abteilung Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten, Carl-August-Allee 8-10 in 99423 Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne sind nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

H 3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen im Thüringer Altlasteninformationssystem verzeichnet.

Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ist nach Möglichkeit eine Wiederverwertung der Auffüllungen und Böden einer Deponierung immer vorzuziehen. Die vorhandenen Auffüllungen im südlichen Bereich des Plangebietes (nördlich der Karl-Liebknecht-Straße) dürfen wegen eines zu hohen Sulfatgehaltes (aus hier abgelagerten Gipsbrocken und Gipsresten) nicht wieder eingebaut werden. Nach Deponieverordnung (DepV) sind diese Auffüllungen der Deponieklasse DK I zuzuordnen.
Es ist darauf zu achten,dass bauliche Anlagen (Lauben, Hütten, Keller, Schächte, Zäune, Leitungen, Wegbefestigungen usw.) so zurückgebaut bzw. entfernt werden, dass in den Oberbodenbereichen keine Vermischung bzw. Verunreinigung erfolgen kann. Erfolgt diese Sorgfalt nicht, ist mit erhöhten Belastungen an PAK, MKW und Schwermetallen im Oberboden zu rechnen.

H 4 Kampfmittel

Für das Gebiet, in dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt, liegen detaillierte Luftbilder vor, welche vorhandene Explosionskrater im Umfeld dokumentieren. Vor Baubeginn ist eine Untersuchung des Plangebietes auf Munition/Kampfmittel durchzuführen. Dabei sind gesetzliche und behördliche Vorgaben zu beachten.

H 5 Leitungsbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Gas- und Stromanlagen der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH. Im Straßenraum der Karl-Liebknecht-Straße und der an das Vorhabengebiet angrenzenden Sackgasse befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Ein Überbauen der Anlagen wird nicht gestattet. Die Leitungstrassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen freizuhalten. Notwendige Schutzabstände sind einzuhalten. Vor Baubeginn sind Leitungsauskünfte für Erdarbeiten einzuholen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind mit dem Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Weitergehende Hinweise zum Schutz und zum Umgang mit Ver- und Entsorgungsanlagen sind dem Hinweisblatt der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH „Hinweise zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen, Stand August 2015," zu entnehmen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche 4 befinden sich Anlagen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen). Im Schutzstreifen der Anlagen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen können. Neuanpflanzungen haben so zu erfolgen, dass lichte Mindestabstände zur Ferngasleitung eingehalten werden. Der Schutzstreifen muss jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtfrei sein. Niveauänderungen des Geländes im Schutzstreifen sind unzulässig.

H 6 Archäologische Funde

Im nahen Umfeld des Plangebietes, südlich der Karl-Liebknecht-Straße, lag ein frühmittelalterlicher Begräbnisplatz. Das Areal grenzt südlich an das Plangebiet an. Der Umfang dieses Gräberfeldes ist nicht bekannt, so dass eine Ausdehnung in den südwestlichen Abschnitt des Plangebietes nicht auszuschließen ist. Bei Eingriffen in das Erdreich muss daher mit dem Auftreten von weiteren Bodendenkmalen sowie archäologischen Befunden gerechnet werden. Gemäß § 13 Thür. Denkmalschutzgesetz bedarf es deshalb einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena, wenn Eingriffe in den Boden geplant sind. Eventuelle Fundstellen sind bis zu deren Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.

H 7 Baulärm

Zum Schutz vor baubedingten Lärm sind die die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19.08.1970 während der Bauphase einzuhalten.

H 8 Externe Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich des Eingriffes erfolgen zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1a Abs. 3 S. 4 BauGB auf vertraglicher Basis (Durchführungsvertrag).

Ausgleichsmaßnahme A4: Revitalisierung einer Streuobstwiese
Lage: Gemarkung Zwätzen, Flur 5, Flurstück 24, 34
Flächengröße: 7.500 m²
Beschreibung: Die Aufwertung des Biotops um 12 Pkt/m² erfolgt durch folgende Maßnahmen:
- Erhaltungs-, Auslichtungs- und Pflegeschnitt an altem Obstbaumbestand, ausgerichtet auf den Bestandserhalt sind Schnittarbeiten in Abhängigkeit des jeweiligen Baumwuchses auf mehrere Jahre aufzuteilen bzw. regelmäßig zu wiederholen
- Nachpflanzung von 20 Obstbäumen alter regionaler Sorten als Hochstamm in Abständen von ca. 10 x 10 m, mit 10-jähriger Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Unterhaltungspflege, inkl. Erziehungsschnitt und Baumschutz vor Verbiss)
- extensive Wiesenmahd (1-2mal jährlich) oder Beweidung mit Schafen als dauerhafte Unterhaltungsmaßnahme,

Zur Festlegung der Schnittarbeiten am Bestand ist eine Baumschau mit für Obstbaumschnitt fachlich qualifizierten Baumpflegepersonal/Gutachtern und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) durchzuführen. Brutplätze von Vögeln sind dabei zu berücksichtigen, auf Frühjahrs- oder Sommerschnitte ist bei festgestellten Brutaktivitäten zu verzichten.
Die konkrete Standortfestlegung für die Lückenbepflanzung ist in einer gemeinsamen Begehung mit der UNB zu treffen. Bei den Nachpflanzungen sind die Abstandsforderungen zu Leitungen der Versorgungsträger einzuhalten. Dafür sind Schachtscheine der betroffenen Versorgungsträger einzuholen:
- Ferngasleitung: GDM Com,FB Genehmigungswesen, Maximilian Allee 4, 04129 Leipzig,
- Stadtwerke Jena Netze GmbH, Postfach 100664, 07706 Jena.

Soweit eine Nachsaat der Wiesenflächen erforderlich wird, ist diese mit autochthonem Saatgut oder mittels Heudruschverfahren vorzunehmen.

H 9 Starkniederschläge

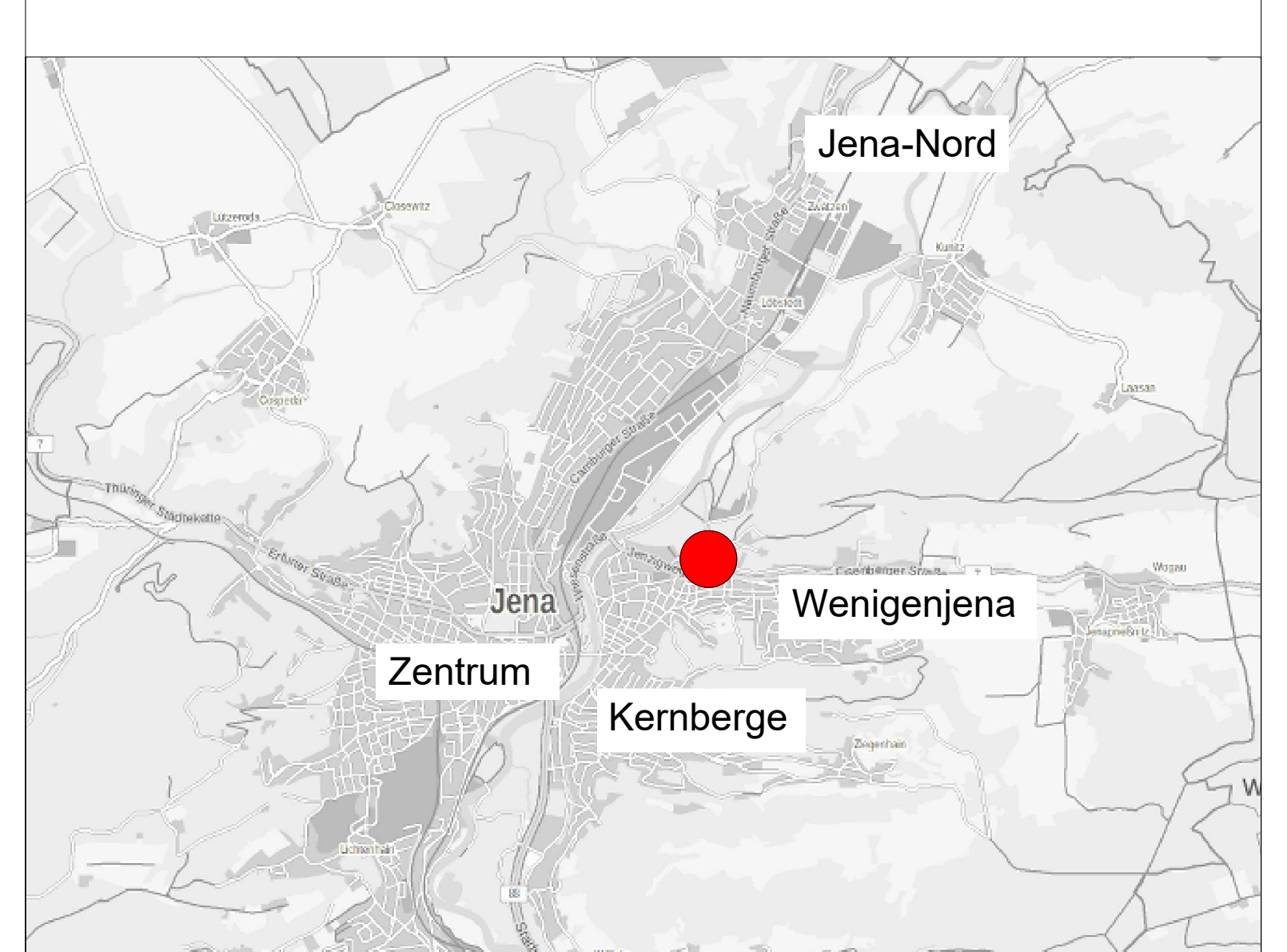
Infolge von Starkniederschlägen besteht für das Plangebiet ein Überflutungsrisiko aufgrund der topografischen Lage an einem Geländetiefpunkt des Gembdenbachtals unterhalb der Karl-Liebknecht-Straße. Niederschläge, die nicht gefasst werden, können aus den östlich höher gelegenen Abschnitten der Karl-Liebknecht-Straße in das Plangebiet gelangen.

H 10 Vogelschutzmaßnahmen

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sollen große Glasflächen so eingeordnet werden, dass die Durchsicht durch Gebäudeabschnitte, in große verglaste Außenbereiche oder über Eck vermieden werden. Wo dies nicht möglich ist, sollen die Glasflächen durch strukturelle Markierungen so gestaltet werden, dass keine Durchflugmöglichkeiten suggeriert werden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. 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 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab) ● Lage Bebauungsplan VbB-Wj 18

Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit intregriertem Grünordnungsplan

Nr. VbB-Wj 18

"Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße"

Teil A Zeichnerische Festsetzungen
M 1:750

Fassung vom 07.12.2020

für das Gebiet	zwischen der Karl-Liebknecht-Straße im Süden, der Straße Am Erlkönig im Westen, der oberen Böschungskante des Gembdenbaches im Norden und Kleingärten im Osten (Flurstücke 5/2, 4/5 (teilw.), 7/3 (teilw.), 3/1 (teilw.), 19/2 (teilw.), Gemarkung Wenigenjena, Flur 11)
Bauleitplanung/ Grünordnung	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Unterlauengasse 9, 07749 Jena Tel.: 03641-592-518 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de
Vorhabenträger	Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss" eG Sonnenhof 9 07743 Jena