

Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am alten Weinberg"

Planzeichnung Teil A M 1 : 500



Legende

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

- Fläche für Wohngebäude
- Nutzungsschlüssel-Beispiel
- W1 360m²: Teilfläche mit Nummer, Beispiel
- 240m²: Grundfläche als Höchstmaß, Beispiel
- OK_{max}: Maximale Gebäudemasse bezogen auf NNN

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- begrenzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld)
- offene Bauweise (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- FD: Zulässige Dachformen: Flachdach bis max. 5% Dachneigung

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- begrenzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld)
- offene Bauweise (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- FD: Zulässige Dachformen: Flachdach bis max. 5% Dachneigung

3. Flächen für Nebenanlagen

(9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 11, 12, 15, BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Nummer
- Einflanzbereich
- Nebenanlagen mit Nummerierung
- Stellplatz
- Stellplätze
- Tiefgarage (unterirdisch)
- Heizzentrale (unterirdisch)
- Stellplatz Müllbehälter - Stellfläche
- Stellplatz Müllbehälter - Bereitstellung am Abholtag

4. Verkehrsflächen

(9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Geh- und Geh-/Fahrradspuren der Allgemeinheit
- Gemeinschaftswald
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit Nummerierung

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Minimierungsmaßnahme mit Nummerierung

6. Flächen mit Pflanzbindung

(9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Private Grünfläche
- Gestaltungsmaßnahme mit Nummerierung
- Vorgesehene Auspflanzmaßnahme, Maßnahme für dauerhafte ökologische Funktion mit Nummerierung

7. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

(9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts (9 Abs. 4, 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Gesamtanlagen (Eisenbleib), die dem Denkmalschutz unterliegen (PlanZSchV Nr. 15.14, i.V.m. 9 Abs. 4, 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

(9 Abs. 1 Nr. 1, 13 BauGB)

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9. Geltungsbereich

(9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter (zeichnerische Hinweise)

- Haar- bzw. Nebengrünbel, Bestand
- Fluggrenze/Fluraltgrenze
- Altes Bestandsmaß
- Rangfolge außerhalb des Geltungsbereiches
- Erfurter Straße
- Straßenbeschilderung
- Flurhistorischer Bestand
- Gebäudehohen Bestand
- Gebäudehohen Bestand

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemein zulässig sind Gebäude mit Wohnungen und Räumen für freie Berufe sowie Nebenanlagen entsprechend der Vorhabenbeschreibung und den nachfolgenden Festsetzungen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 18 und 19 Abs. 2 BauNV)

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche (G_{max}) ist durch Einschreiben in der Planzeichnung festgesetzt. Im Einzelnen sind für Hauptanlagen maximal zulässig:
Baufelder W 1 und W 2: jeweils maximal 360 m²,
Baufelder W 3 und W 4: jeweils maximal 200 m²,
Baufeld W 5: maximal 221,50 m².
Zeichnerisch zugelassene Nebenanlagen außerhalb von Gebäuden entsprechend Pkt. 4 sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

2.2 Die maximale zulässige Gebäudehöhe (G_{Hmax}) bezieht sich jeweils auf den höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante) und ist durch Einschreibe in der Planzeichnung festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Bezug auf das Höhenmaß im Einzelnen sind festgesetzt:
Baufelder W 1 und W 2: jeweils maximal 20,50 u.N.N.,
Baufelder W 3 und W 4: jeweils maximal 21,00 u.N.N.,
Baufeld W 5: maximal 22,50 u.N.N.
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsgreife oder Aufzugsbefahrten als maximale Gebäudeoberkante.

In Bezug auf die zulässige Geschosshöhe gelten die Angaben der Vorhabenbeschreibung.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 3 BauNV)

3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNV bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile von Hauptanlagen dürfen festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten. Die technische Herstellung eines Vorzubehanges zu erfolgen, der das Ausklotzen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindert und die Neubildung von Wurzeln fördert. Es sind die ZTV-Baumpflege, Baumkontrollrichtlinie (FLL) die RAS LP 4 und die DIN 18920 zu beachten.

3.3 Außerhalb der Baufelder ist in den zeichnerisch (Planzeichnung A) entsprechend gekennzeichneten Bereichen die Errichtung der in Pkt. 4 aufgeführten Nebenanlagen zulässig. Sofern erforderlich, dürfen Flächen für Nebenanlagen um bis zu 2 m verschoben werden, sofern andere Festsetzungen nicht beeinträchtigt werden. Die maximal zulässige Fläche der Nebenanlagen darf in diesem Zusammenhang nicht überschritten werden. Die Verschiebung ist nur erlaubt, wenn festgesetzte Baumstandorte oder bestehende Bäume nicht beeinträchtigt werden.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNV)

4.1 Unter Beachtung der Planzeichnungen sowie nachfolgender Festsetzungen sind Stellplätze zulässig:
 - im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Tiefgarage
 - im untersten Geschoss der Gebäude in den Baufeldern W 3 und W 4
 - im Bereich des Gemeinschaftshofes sowie
 - unmittelbar angrenzend an das Baufeld des W 5

4.2 Gemäß zeichnerischer Festsetzung werden in den Baufeldern bzw. im Bereich der privaten Grünflächen, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig sind, entsprechend nachfolgenden Festsetzungen zugelassen:
 - NA 1: Abstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter mit einer Gesamtfläche von maximal 60 m²,
 - NA 2: oberirdische PKW-Stellplätze mit einer Gesamtfläche von maximal 70 m²,
 - NA 3: unterirdische Heizzentrale für die Gebäude in den Baufeldern W 1 bis 4 einer Gesamtfläche von maximal 100 m² innerhalb der TG,
 - NA 4: Kleinkinder-Spielfläche mit einer Gesamtfläche von maximal 30 m²,
 - NA 5: zwei zum W 5 gehörende unterirdische PKW-Stellplätze nebst Zufahrt mit einer Gesamtfläche von maximal 60 m²,
 - NA 6: Terrasse für im Baufeld W 5 errichtete Gebäude mit einer Gesamtfläche von maximal 70 m².
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Plangebiet ist auf insgesamt maximal 28 Wohnungen begrenzt.
- Öffentliche und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschläge anderer Flächen an diese** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Nach Maßgabe der Planzeichnung A ist öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Nach Maßgabe der Planzeichnung A ist eine öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

6.3 Nach Maßgabe der Planzeichnung A sind private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließungsstraße S 1 beginnt an der Grenze des Flurstücks 73 (Anbindung Cospeaer Grund) und ist bis zur Grenze des Flurstücks 74 eine private Verkehrsfläche. Sie ist als Verkehrsfläche mit der technisch erforderlichen Breite von mindestens 4,00 m herzustellen.

Die privaten Verkehrsflächen innerhalb des Flurstücks 74 sind entsprechend der Planzeichnung A als Mischverkehrsfläche mit folgenden Regeln herzustellen:
 - 4,0 m im Abschnitt S 2 (Zufahrt Flurstück 74 bis Zufahrt Gemeinschaftshof),
 - 3,5 m im Abschnitt S 3 (Zufahrt Gemeinschaftshof bei Weinberghaus).Geringfügige Verschiebungen gegenüber der zeichnerischen Festsetzung sind zulässig, sofern festgesetzte Bäume nicht gefährdet werden.

6.4 Nach Maßgabe der Planzeichnung A ist eine private Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Gemeinschaftshof festgesetzt.

6.5 Nach Maßgabe der Planzeichnung A sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Das Zufahren zum Plangebiet außerhalb der festgesetzten Bereiche ist nicht zulässig.

6.6 Die zur Herstellung der privaten Verkehrsflächen notwendigen Böschungen oder Stützbauwerke sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grünflächen herzustellen und dürfen eine Höhe von 2,5 m bei Böschungen und 1,0 m bei Stützbauwerken, jeweils gemessen von der flachen Straßengrenzungslinie bis zur Oberkante Böschung oder Stützbauwerk, nicht überschreiten. Zum Erhalt festgesetzte oder zu pflanzende Bäume dürfen nicht beschädigt bzw. müssen berücksichtigt werden.
- Ver- und Entsorgungsleitungen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 13)

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Pflanzfeld in den geplanten Straßen sowie im Bereich des Gemeinschaftshofes zu verlegen. Der Abstand der Planzeichnungen ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Pflanzfeld zu verlegen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Pflanzfeld zu verlegen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Pflanzfeld zu verlegen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Pflanzfeld zu verlegen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 13)

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Pflanzfeld in den geplanten Straßen sowie im Bereich des Gemeinschaftshofes zu verlegen. Der Abstand der Planzeichnungen ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Pflanzfeld zu verlegen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Pflanzfeld zu verlegen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Pflanzfeld zu verlegen.
- Regenwasserückhaltung / Regenwassernutzung** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14)

8.1 Für die 4 Stadthäuser (Baufelder W 1 bis 4) mit den zugehörigen versiegelten, abflusswirksamen Flächen ist eine Regenwasserückhaltung mit grosserlicher Abgabe in die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Das Rückhaltvolumen muss dabei mindestens 15,0 m³ betragen, die gestroselte Abgabe darf einen Wert von 0,3 l/m² nicht übersteigen.

8.2 Für das Weinberghaus (Baufeld W 5) mit den zugehörigen versiegelten, abflusswirksamen Flächen ist eine (dezentrale) Regenwasserückhaltung mit grosserlicher Abgabe in die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Das Rückhaltvolumen muss dabei mindestens 5,0 m³ betragen, die gestroselte Abgabe darf einen Wert von 0,3 l/m² nicht übersteigen.
- Gestalterische Maßnahmen** (9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThüRO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

9.1 In der Planzeichnung sind private Grünflächen bzw. Flächen mit Pflanzbindung zeichnerisch festgesetzt. Eine bauliche Nutzung der Flächen ist unzulässig. In den genannten Bereichen sind nachfolgende Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen:
 - G.1 - Gestaltung privater Grünflächen: Die außerhalb der Baufelder liegenden, nicht unterbauten privaten Grünflächen sind im Stil einer Parkanlage unter Verwendung eines Gehölzbestandes von 15 - 20% pflanzlich zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten. Es sind Strauchflächen, Heckenstreifen sowie Rasenflächen mit heimischen, standortangepassten Gehölzen der entsprechenden Vorschlagsliste des Stadtbauamtes gemäß der darauf festgesetzten gründerischen Maßnahmen herzustellen. Wege- und Platzflächen sind bis zu einem Anteil von 50 % zulässig.
 - G.2 - Entwicklung einer Weinbaulandschaft: Entsprechend Planzeichnung ist östlich des Weinberghauses auf einer Fläche von 407 m² ein extensiv genutzter Weinberg anzulegen. Hierfür ist das Gelände mittels niedriger Kalkstein-Trockenmauern zu terrassieren. Es ist eine fachlich angemessene Zahl an Weinreben, zugelassener Arten zu pflanzen. Die Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel sowie künstlicher Düngers ist ausgeschlossen. Mindestens 20% der Fläche ist als Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (Unterflanzung).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 15 BauGB)

10.1 In der Planzeichnung A sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt. Eine bauliche Nutzung der Flächen ist unzulässig. In diesem Bereich sind umzusetzen:
 - V - Vermeidungsmaßnahmen entsprechend Pkt. 10.2 sowie
 - M - Minimierungsmaßnahmen entsprechend Pkt. 10.3

10.2 Als Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt:
 - G.3 - Gärtnereiche Gestaltung südlich des Weinberghauses: Die Terrassen südlich des Weinberghauses sind als Grünland oder gärtnerisch als Hausgarten zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Die entsprechende Pkt. 10.3, Maßnahme M 1 zum Erhalt festgesetzten Baume sind in die Gestaltung zu integrieren.
 - G.4 - Extensivweiese mit Gehölzbestand: Im Bereich der ungenutzten Wäldchen nördlich des Weinberghauses ist der vorhandene Baumbestand gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Abgänger Bäume sind entsprechend der Pflanzqualität nach Baumartenschutz zu erhalten. Dabei soll der Biotopeffekt 6214 beibehalten werden. Unter den Bäumen ist entsprechend Biotopeffekt unter Verwendung geeigneter Ansaatmischungen eine Extensivweiese zu etablieren. Es sind auszubehende Saatgutmischungen zu verwenden. Die erneute Sukzession der ungenutzten ehemaligen Wäldchen soll verhindert werden. Dazu ist aufkommender Strauch- und Baumwildwuchs alle 5 Jahre zu entfernen. Die Erhaltung von Hochstauden und konkurrenzfähigen Gärten ist durch mindestens einmalige Mahd im Jahr entgegenzuwirken. Die früheste Mahd ist ab dem 15.06. des jeweiligen Jahres möglich. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Bei der Pflege der Fläche ist auf die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie von künstlichen Düngern zu verzichten.
 - G.5 - Pergolen an der Weinstiege: Nach teilweiser Beseitigung der Gehölze der alten Weinstiege ist die Struktur an dieser Stelle durch Pergolen mit Ranken für Weintrauben neu zu errichten.
 - G.6 - „Dorffeld“: Im Bereich des Gemeinschaftshofes sind gemäß Planzeichnung ein Exemplar der Art Tilia cordata, 3xv m.B., STU 16/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.3 Als Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:
 - M 1 - Baumaßnahmen: Als Ersatz von entfallenden Gehölzen sind gemäß Bilanzierung auf privaten Grünflächen 17 Bäume (Pflanzqualität STU 19-20, 3xv m.B.) neu zu pflanzen.
 - M 2 - Begrünung Tiefgarage: Die nicht überbauten und nicht als Terrasse oder Weg genutzten Teile unterirdischer Nebenanlagen (Tiefgarage, Heizzentrale etc.) sind zu 100% auf einer Erdbedeckung von mindestens 10% zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Der Gehölzanteil muss mindestens 15% betragen. Im Bereich der festgesetzten Baumpflanzungen und neu zu errichtender Großtafelanlagen erfolgt ein Radius von mindestens 1 m im Außenbereich und Modellierung mit einer Andeckung von mindestens 100 cm. Abgängige Pflanzen sind in der Fertigstellung der Tiefgarage folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - M 3 - Begrünung von Flachdächern: Die Flachdächer der Wohngebäude sind zu 100% mindestens extensiv auf einer Erdbedeckung von mindestens 10 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - M 4 - Pflanzentart: So weit nichts anderes festgesetzt ist, sind im gesamten Plangebiet für Pflanzmaßnahmen standortgerechte und regionaltypische Pflanzentart der potentiell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung des Stadtbauamtes der Stadt Jena zu verwenden.
 - M 5 - Aufwinding von Flächen in teilversiegelter Bauweise: Im gesamten Plangebiet ist die Befreiung neuer oberirdischer (Frei-)Flächen (PKW-Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Abfallbehälterstellplätze, Gehwege u.ä.) in teilversiegelten Bauweisen auszuführen. Dies gilt nicht für Terrassen. Davon ausgenommen sind weiterhin die Erschließungsstraßen S 1, S 2 und S 3, die als Grundriß der Verkehrssicherheit komplett befestigt werden müssen.
 - M 6 - Herstellung Wurzelvorhang: Im gesamten Plangebiet hat bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelbereich von zum Erhalt festgesetzter Bäume die fachgerechte Herstellung eines Wurzelvorhangs zu erfolgen, der das Ausklotzen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindert und die Neubildung von Wurzeln fördert. Es sind die ZTV-Baumpflege, Baumkontrollrichtlinie (FLL) die RAS LP 4 und die DIN 18920 zu beachten.
 - M 7 - Trennung Bodenarten: Die Trennung Bodenarten hat eine sachgemäße Lagerung und Trennung anfallender Ober- und Unterboden zu erfolgen (frühzeitige Wiederbegrünung oder Zwischenschicht offener Böden, ggf. temporäre Erosionsschutzmaßnahmen). Zwischengelagerte Böden sind im Plangebiet wieder einzubauen.
 - M 8 - Außenbeleuchtung: Im gesamten Plangebiet ist die Beleuchtung der Erschließungsstraßen sowie der Außenbereiche der Wohngebäude auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Straßenbeleuchtung der privaten Straßen und Wege auf dem Grundstück S 1 sind nur Na-Lampen, LED-Lampen oder gleichwertige Lichtquellen in der Lichtfarbe 2700 K zulässig. Die Beleuchtung soll grundsätzlich nach unten leuchten und leuchtseitig ausgeachtet bzw. in den späten Nachtstunden reduziert werden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

11.1 Im Bereich der privaten Verkehrsflächen, die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte (G+H+L) zugunsten der Allgemeinheit sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsstellen festgesetzt.

11.2 Für den Fall der Abtastung eines separaten Grundstückes für das Weinberghaus (Bereich W 5) sind zugunsten der Eigentümer des Weinberghauses Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen dem Cospeaer Grund und der südlichen Grenze des Weinberghausgrundstückes zu gewähren.
- Verbot der Luftverunreinigung und Verwendungsbegrenzung für luftverunreinigende Stoffe** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

12.1 Im gesamten Plangebiet dürfen Feuerungsanlagen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, welche die Luft besonders verunreinigen. Die Verwendung von festen Brennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der 1. BImSchV ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für Kamine und Kaminöfen und ähnliche Brennstoffe, die nicht zur Beheizung von Gebäuden dienen.
- Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 3 BImSchG)

13.1 In den in der Planzeichnung A entsprechend gekennzeichneten Baufeldern sind nur solche Gebäude zulässig, bei deren Errichtung die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrsmittel Straßenschleim) getroffen werden. Die Fensteröffnungen der nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräume dieser Gebäude sind grundsätzlich an der lüftungswirksamen Fassade anzurorden. Begründete Ausnahmen sind nur in den Baufeldern W 1 bis 4 zulässig. In den genannten Ausnahmefällen ist die erforderliche Lüftungsfläche anderweitig zu sichern. Zu diesem Zweck installierte technische Anlagen müssen den schallschutztechnischen Anforderungen entsprechen.

13.2 Die den Schallquellen direkt oder seitlich zugehörigen Außenbereiche der Wohngebäude müssen § 5 in Abs. 1 mindestens den dem einzelnen Baufeldern in nachfolgender Tabelle zugeordneten lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1:2010 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen entsprechen. Die vorgenannte DIN liegt im Fachdienst Stadtplanung der Stadtverwaltung Jena zur Einsichtnahme aus.

W1:	Südwest- und Nordwest-Fassade:	Lärmpegelbereich IV
W2:	Südwest-Fassade:	Lärmpegelbereich IV
W3:	Südwest- und Südost-Fassade:	Lärmpegelbereich III
W4 und W5:	Südwest- und Südost-Fassade:	Lärmpegelbereich III
	Südost- und Nordwest-Fassade:	Lärmpegelbereich III
	Südost- und Nordwest-Fassade:	Lärmpegelbereich III

Wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbereiche entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

13.3 In den Teilgebieten W 3 und W 4 sind Gebäude mit Wohnungen erst zulässig, wenn in den Teilgebieten W 1 und W 2 Gebäude errichtet sind.

13.4 Die Außenwände der Gebäude W 1 bis 4 sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm zu schützen und an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Wald** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 19)

14.1 Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baualärm – Geräuschminderungen – (AVV Baualärm vom 19. August 1997) fest gesetzte Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete (allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tag- und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Als Nachzeit gelte dabei die Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr.
- Baumschutzsatzung** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

14.2 Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena – Baumschutzsatzung (BaumSchS)“ vom 12.11.1997. Für die erforderlichen Baumfällungen von Bäumen ist ein Antrag auf Befreiung von der Baumschutzsatzung (Baumfällbefreiung) zu stellen.
- Orchideen** (9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 (2) Nr. 13)

14.3 Gemäß § 7 (2) Nr. 13 gelten die in der EU-Verordnung 2017/160 im Anhang B festgesetzte: Eine bauliche Nutzung der Flächen ist unzulässig. Die dafür geltenden Vorschriften müssen beachtet werden. Im Falle eines Eingriffes ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen UNCSB zu stellen.
- SaP-Maßnahmen** (9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 15 BauGB)

14.4 SaP 1 - Verbot Gehölzbringung: Im gesamten Geltungsbereich ist es gemäß § 39 (5) Nr. 2 BImSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

SaP 2 - Kontrolle zu fällender Bäume: Im gesamten Geltungsbereich sind die zur Fällung markierten Bäume am Morgen des Tages der Baumfällarbeiten auf Besitz der Höhen, Spalten u.ä. zu kontrollieren. Alternativen können zuvor die der Baugenehmigung die zuständige Behörde zu befragen. Eine Umwidmung ist möglich, sofern im Zuge eines entsprechenden Verfahrens durch die zuständige Waldbehörde eine Zustimmung erteilt wird. Voraussetzung für die Zustimmung ist die funktionale Ausgleich der entfallenden Wäldchenflächen durch entsprechende Ersatzmaßnahmen.

SaP 3 - Beginn der Baumaßnahmen: Zur Unterstützung des Brutgeschäftes der Vögel ist im gesamten Geltungsbereich entweder vor der Brutphase (d.h. vor dem 15. März) mit der Baumaßnahme zu beginnen, oder die Baulität ist unter dem Winter in die Brutzeit (Beginn der Brutzeit) zu verschieben. Eine Sommerpause darf bei der Baulität nicht stattfinden. Bei unerwarteter Baumaßnahme im Sommerhalbjahr sind in Abstimmung mit der UNB geeignete Maßnahmen in Übereinstimmung mit der SaP durchzuführen.

SaP 4 - Fledermauskästen (CEF-Maßnahme): An zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen am Grundstücksrand bzw. Waldrand sind mindestens 3 Flach- und 3 Rundkästen für Fledermäuse in einer Höhe von 4,5 m so anzubringen, dass sie weder von Katzen noch von Mardern erreicht werden können. Der Standorte soll möglichst sonnig sein.

SaP 5 - Pflanzkonzept: Aufnahme der dauerhaften Pflege und Ersatz bei Bedarf

SaP 6 - Maßnahmenbeginn: nach Möglichkeit eine Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahme, spätestens jedoch 8 Wochen nach dem Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat

SaP 7 - Funktionskontrolle: nach Abschluss der Maßnahme, anschließend alle 5 Jahre
- Wanderweg** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

14.5 Der Wanderweg (Wanderweg) verläuft im Bereich des Flurstücks 72, verläuft ein Weg in Funktion eines Wanderweges mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Dieser Weg verläuft mit einem starken Gefälle parallel zum Geländeausbau des überbauten Grundstückes. Durch den Vorhabenenträger wird im Zuge der Baumaßnahme sichergestellt, dass kein Eingriff in den Wanderweg und seine Funktion erfolgt. Sofern im jetzigen Bestand ein Wasserlauf vom Weg auf das geplante Grundstück besteht, so ist dieser auch in Zukunft zu sichern. Es soll keine hydraulische Sperre errichtet werden.
- Middelfeld von Bodendünen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

14.6 Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet bislang nicht bekannt. Das Auftreten von Bodendünen ist jedoch nicht ausgeschlossen. Wer Bodendenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Denkmalbehörde erfolgen. Sofern im jetzigen Bestand ein Wasserlauf innerhalb der Gesamtanlage, Handlungen, die zu einer Zerstörung oder ernsthaften erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nicht zulässig. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist bei der Unteren Denkmalbehörde eine denkmalsrechtliche Erlaubnis für das Vorhaben einzuholen.
- Durchführungsvertrag** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

14.7 Zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Jena und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB):

 - Gemarkung Jena, Flur Nr. 31: Teilstück aus Flurstück 1/5, Gemarkung Jena, Flur Nr. 32: Teilstück aus Flurstück 44/1 sowie
 - Gemarkung Jena, Flur Nr. 32, Flurstücke 73 und 74.
- Verfahrensvermerke**

1. Bekanntmachung der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 18/17 am 04.05.2017

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Offenlage vom 15.05. bis 26.05.2017

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Anstreben vom 12.05. bis 02.06.2017

4. Einleitungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat Nr. 18/1798-BV am 22.08.2018

5. Billigung des Planentwurfes und Auslegungsbefehl Nr. 18/1798-BV durch den Stadtrat am 22.08.2018

6. Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 41/18 am 11.10.2018

7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (1) BauGB vom 22.10.2018 bis 23.11.2018

8. Beteiligung der Behörden und TOB gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben Nr. 20/0643-BV des Stadtrates über die Abwägung der Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen angelegt am 09.12.2018

9. Beschluss Nr. 20/0643-BV des Stadtrates über die Abwägung der Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen angelegt am 09.12.2018

10. Satzungsbeschluss Nr. 20/0643-BV des Stadtrates gemäß § 10 (1) BauGB am 09.12.2020
- Verfahrensvermerke**

Jena, den 15.10.2021 Oberbürgermeister gez. Th. Nitzsche Unterschrift

Jena, den 01.12.2021 Oberbürgermeister gez. Th. Nitzsche Unterschrift

Weimar, den 25.11.2021 (Stempel Landesverwaltungsamt) Unterschrift

Jena, den 01.12.2021 Oberbürgermeister gez. Th. Nitzsche Unterschrift

Jena, den 10.12.2021 Oberbürgermeister gez. Th. Nitzsche Unterschrift

Katzenvermerk

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05/20 übereinstimmen.

Jena, den 14.10.2021
Siegelt
gez. Matthias Unterschrift

Vermessungsgrundlage

Quelle: Stadtkarte mit Katastergrenzen, Kartengrundlage: ALKS (05/2016) Befliegungsausswertung 2013, automatisch aus Laserscanning 2013 erstellt

Rechtsgrundlagen

- Baugetätigkeit (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 3788)
- Baumutzungsplanung (BauMüV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Vorbereitung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991/3), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThüBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung - Thüringer Kommunalordnung (ThüKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungsicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

Darüber hinaus geltendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit der Bebauungsplan nichts anders regelt.

Planzeichnung Teil A (Bauungsplanteil)

Die Planzeichnung ist nur gültig im Zusammenhang mit der Planzeichnung Teil B, C und D, den Textlichen Festsetzungen, dem Text der Vorhabenbeschreibung sowie den Maßnahmenplänen vom 09.10.2020.

Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan

Wohnen am alten Weinberg VbB-J40

Neubau von 4 Stadthäusern mit Tiefgarage, sowie einem Weinberghaus

Planzeichnung Teil A (Bauungsplanteil)

Für das Gebiet Gemarkung Jena, Flur Nr. 32, Flurstück 73, 74, Flur Nr. 32, Teilstück aus Flurstück 44, Flur Nr. 31, Teilstück aus Flurstück 1/5

Planung: STAHR Architekt/Diplomingenieur, Schillerstraße 1a, 09423 Weimar, e-mail: sta@sta-architekt.de, Tel. 03643 457340, Fax 03643 457344

Gründung: Planungsbüro Raul, Landschaftsarchitekten, Schillerstraße 1a, 09423 Weimar, e-mail: raul@raul-architekt.de, Tel. 0173 3635660, Fax 03643 8719312

Vorhaben Träger: HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsamt der Stadt Jena mbH, Magdalenstraße 20, 07745 Jena, e-mail: sta@heimstaetten-jena.de, Tel. 03641 2386-0, Fax 03641 238627

Jena, den 09.10.2020
Oberbürgermeister gez. Th. Nitzsche Unterschrift
LICHTSTADT

Verfahrensvermerke

1. Bekanntmachung der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 18/17	am 04.05.2017
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Offenlage	vom 15.05. bis 26.05.2017
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Anstreben	vom 12.05. bis 02.06.2017
4. Einleitungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat Nr. 18/1798-BV	am 22.08.2018
5. Billigung des Planentwurfes und Auslegungsbefehl Nr. 18/1798-BV durch den Stadtrat	am 22.08.2018
6. Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 41/18	am 11.10.2018
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (1) BauGB	vom 22.10.2018 bis 23.11.2018
8. Beteiligung der Behörden und TOB gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben Nr. 20/0643-BV des Stadtrates über die Abwägung der Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen angelegt	am 09.12.2018
9. Beschluss Nr. 20/0643-BV des Stadtrates über die Abwägung der Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen angelegt	am 09.12.2018
10. Satzungsbeschluss Nr. 20/0643-BV des Stadtrates gemäß § 10 (1) BauGB	am 09.12.2020

Jena, den 15.10.2021
Siegelt
Oberbürgermeister gez. Th. Nitzsche Unterschrift

Jena, den 01.12.2021
Siegelt
Oberbürgermeister gez. Th. Nitzsche Unterschrift

Weimar, den 25.11.2021
Siegelt
(Stempel Landesverwaltungsamt) Unterschrift

Jena, den 10.12.2021
Siegelt
Oberbürgermeister gez. Th. Nitzsche Unterschrift