Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-Am 02.1 "Betriebserweiterung der Jenaer Antriebstechnik"
1. Räumlicher Geltungsbereich VBB-Am 02.1 Gesamt: 2,2840 ha

Kartengrundlage 1. Geltungsbereich:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Robert Rothe
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Naumburger-Straße 1 07749 Jena
Bestandsvermessung vom 08.04.2013
Planfeldgrenzen vom 15.05.2017

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist identisch mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

I. Zeichnerische Festsetzungen

(§ 9(1) sowie § 12 (3, 3a) BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

GE (e) — Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet nach DIN 45691 (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Immissionsschutz
(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO)

Baugebiet	GE (e) 1	GE (e) 2	GE (e) 3
GR 1, Grundfläche baulicher Anlagen ß.ß. von Gebäuden, (§19 Abs.2 BauNVO) als Höchstmaß, (§ 16 BauNVO)	1.335 m²	2.935 m²	1.960 m²
GR 2, Grundfläche baulicher Anlagen ß.ß. von Gebäuden, (§19 Abs. 2 BauNVO) sowie Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	2.125 m²	3.255 m²	5.395 m²
GF, Geschossfläche als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	4.005 m²	5.870 m²	6.665 m²
GH max., Gebäudehöhe in m ü. NHN als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	184,50	178,50	186,50
Dachform	SD/25° FD begrünt	FD begrünt	FD begrünt
Emissionskontingent $L_{EK, Tag}$	60 dB	60 dB	60 dB
Emissionskontingent $L_{EK, Nacht}$	40 dB	40 dB	40 dB

SD/25° Satteldach - Dachneigung als Höchstmaß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThüWO)

FD/begrünt Flachdach - Dach begrünt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThüWO)

Baulinie (Abs. 2 § 23 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche GE (e) (Baufeld) (Abs. 1 § 23 BauNVO)
Baugrenze (Abs. 3 § 23 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche GE (e) (Abs. 5 § 23 BauNVO)

Baugrenze der baulichen Anlagen, die der privaten Grünfläche dienen
überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) für bauliche Anlagen, die der privaten Grünfläche dienen

Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Fläche für ein- und mehrgeschossige Stellplatzanlagen, GH max. 178,50 m ü NHN als Höchstmaß

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

Straßenbegrenzungslinie
Einfahrt
Ausfahrt

öffentliche Verkehrsflächen

Gehweg
P — PKW-Stellplätze

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
öffentliche Grünfläche

Wasserflächen, Regelungen des Wasserabflusses
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Offenlegung Bachlauf (Kleiner Ammerbach)
(Ausgleichsmaßnahme A1, vgl. **III. Hinweise**)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB sowie (1a) BauGB)

Baum Erhaltung
Baum Erhaltung (neuer Standort nach Umpflanzung)
Baum Anpflanzung
Großstrauch Erhaltung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Firstrichtung
A 2 — z.B. Nummerierung der grünordnerischen Maßnahmen

III. Hinweise

Neubau Produktions- und Verwaltungsgebäude
Neubau Straßen, Stellplätze, geplante Fahrtrichtung LKW, PKW
Neuanlage Böschung

Kurztext der grünordnerischen Maßnahmen:

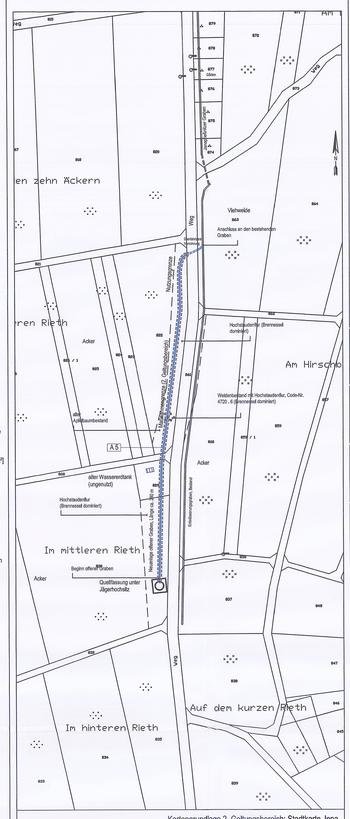
M 1	Minimierungsmaßnahme: dezentrale Versickerung von Regenwasser
M 2	Minimierungsmaßnahme: Schutz von Roh- und Mutterboden
M 3	Minimierungsmaßnahme: wasserdurchlässige Befestigung von Stellflächen
G 1	Gestaltungsmaßnahme: Begrünung der Flachdächer
G 2	Gestaltungsmaßnahme: Hecken- und Gebüschpflanzungen im Betriebsgelände
G 3	Gestaltungsmaßnahme: Pflanzungen von 11 St. Großsträuchern
A 1	Ausgleichsmaßnahme: Offenlegung und Renaturierung Kleiner Ammerbach mit einer Gesamtlänge von 150 m mit Quellbeich (Wasserfläche ca. 150 m²) Schaffung von Bachabschnitten mit flacher Uferböschung und standortgerechten Baum- und Straucharten der Weichholzaue
A 2	Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung von 36 St. Einzelbäumen
A 3	Ausgleichsmaßnahme: Heckenpflanzung, Neuanlage gestufte Feldhecke Ammerbachaue [Flurstück 16/4] entlang Zufahrt Gartenanlage
A 4	Ausgleichsmaßnahme: Flächenextensivierung Ammerbachaue [Flurstück 16/4] in extensiv bewirtschaftetes Grünland mit einsähnen solitär tane, gruppenartig aufgelockert gepflanzten alten Obstsorten und standortgerechten Wildobtsorten und Straucharten
A 5	externe Ausgleichsmaßnahme: Gewässerrenaturierung Jenaprie§nitzer Graben auf einer Länge von 280 m

IV. Bestandsangaben

bestehende Gebäude, bestehende Überdachungen
bestehende Überdachungen
bestehende Nebenanlage
bestehender Zaun
Stützmauer
Böschung
Baum (eingemessen ÖbVI)
173.16 — z.B. Höhenangabe in Metern ü. NN
Flurstücksgrenze
z.B. Flurstücksnummer
bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Am 02.1 "Betriebserweiterung der Jenaer Antriebstechnik"
Ausgleichsmaßnahme A 5 (externe Ausgleichsmaßnahme) 2. Räumlicher Geltungsbereich

Anlegen eines ca. 280 m langen Bachlaufes/offener Graben.
Das Wasser der Quellfassung (Schachtbauwerk) "Im Hinteren Rieth" Gemarkung Jenaprie§nitz (Flur 6, Flurstück 830) wird in einem neu anzulegenden Bachbett zum Jenaprie§nitzer Graben (Gewässer II. Ordnung) geleitet.



Kartengrundlage 2. Geltungsbereich: Stadtkarte Jena
Übertragung der Flurstücksgrenzen aus der ALK
Flur 6, Gemarkung Jenaprie§nitz
M 1:1.500

Verfahrensvermerke

1. - Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss) durch den Stadtrat am 20.03.2002
   - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15/02 am 18.04.2002
2. - Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 15/03 am 17.04.2003
   - Frühzeitige Beteiligung der Bürger vom 28.04. bis 05.05.2003
3. - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1, 2) BauGB mit Schreiben vom 18.09.2003
4. - Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 27.08.2003
   - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 34/03 am 04.09.2003
   - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 11.08.2003 mit Begründung vom 11.08.2003 gemäß § 3 (2) BauGB vom 12.08. bis 14.10.2003
5. - Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 3 (2) BauGB am 17.12.2003
6. - Billigung des 2. Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 17.04.2008
   - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16/08 am 24.04.2008
   - Öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 11.03.2008 gemäß § 3 (2) BauGB vom 05.05. bis 05.06.2008
7. - Beschluss zur Erweiterung Geltungsbereich, Änderung der Planungsziele und zur Erstellung 3. Bebauungsplanentwurf durch den Stadtentwicklungsausschuss, BeschLNr. 161/0022-BV am 20.09.2016
   - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40/16 am 06.10.2016
8. - Billigung des 3. Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 07.06.2017
   - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/17 am 15.06.2017
   - Öffentliche Auslegung des 3. Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 23.05.2017 gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.06. bis 24.07.2017
9. - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1, 2) BauGB mit Schreiben vom 27.06.2017
10. Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 3 (2) BauGB am 15. NOV. 2017

Jena, den 12. JUNI 2019 Unterschrift

11. - Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gem. § 10 BauGB am 15. NOV. 2017

Jena, den 12. JUNI 2019 Unterschrift

12. - Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde am 12. JUNI 2019

Jena, den 12. JUNI 2019 Unterschrift

13. - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

15. MRZ. 2021 Jena, den Unterschrift

14. - Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung im Amtsblatt Nr. am 24. MAI 2021
   - Inkrafttreten der Satzung am 26. MAI 2021

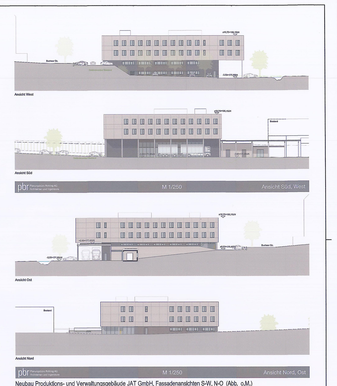
Jena, den 26. MAI 2021 Unterschrift

Es wird bestätigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach den Stand vom 14.07.17 übereinstimmen.

Jena, den 23.07.2018 Unterschrift

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) unter Anwendung der Überleitungsvorschriften §§ 233 und 245c (Verweis auf BauGB i.d.F. der Änderung vom 20.Oktober 2015)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) unter Anwendung der Überleitungsvorschriften § 25 (Verweis auf BauNVO i.d.F. der Änderung vom 11.Juni 2013)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Thüringer Bauordnung (ThüBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), geändert durch Gesetz vom 22. März 2016
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung - Thüringer Kommunalordnung (ThüKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)



Neubau Produktions- und Verwaltungsgebäude JAT GmbH, Fassadenansichten S-W, N-O (Abb. o.M.)

Klarstellungsvermerk

Entsprechend den Hinweisen des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Plananzeige gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO wurden folgende Klarstellungen vorgenommen:

1) Ergänzung des Maßnahmensymbols „G 2" bei 6 Gehölzflächen
2) Klarstellung der Rechtsgrundlagen unter „I. Zeichnerische Festsetzungen"
3) Klarstellung der Rechtsgrundlagen unter „11. Immissionsschutz"
4) Aktualisierung der Rechtsgrundlage § 88 ThürBO unter „III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" einschließlich der Unterpunkte.

15. MRZ. 2021
Jena, den

Siegel — Unterschrift

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

Az.: 340-4624-42635/2019-4053000-VBPL-GE-Jenaer Antriebstechnik EW

Thüringer Landesverwaltungsamt
Referenzen und Raumordnung
Jorge-Semprún-Platz 4
Postfach 22 49
99423 Weimar
99423 Weimar
- Rel.: 340.A -

Weimar, den 10.07.2019

Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

VBB-Am 02.1

"Betriebserweiterung Jenaer Antriebstechnik GmbH"

Planzeichnung M 1:500 / M 1:1500
mit Textlichen Festsetzungen und Hinweisen

Für das Gebiet	Jena, Gemarkung Ammerbach, Flur 11 südlich der Bucharer Straße
Vorhabenträger	Jenaer Antriebstechnik GmbH Bucharer Straße 1 07745 Jena Tel: 03641 / 653765-55 Fax: 03641 / 653765-28
Planung	UHL, Ilona Ing.-Büro Dr.Götze Dipl.-Ing. Stephan Götze Luthenstraße 131 07743 Jena Tel: 03641 / 57 59 58 Fax: 03641 / 57 59 54
Grünordnung	UHL, Ilona Ing.-Büro Dr.Götze Dipl.-Ing. Stephan Götze Luthenstraße 131 07743 Jena Tel: 03641 / 57 59 58 Fax: 03641 / 57 59 54

Jena, den 11. Oktober 2017

Textliche Festsetzungen

I. Geltungsbereich

Geltungsbereich 1:
Stadt Jena, Gemarkung Ammerbach, Flur 11
Flurstücke Nr. 16/4, 20/9, 22/7, 226, 2013 (teilweise)

Geltungsbereich 2:
Stadt Jena, Gemarkung Jenaprie§nitz, Flur 6
Flurstücke Nr. 822, 828, 829, 830, 860 und 863 (alle teilweise)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben
(§ 12 Abs. 3 sowie Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.1 Vorhaben sind zulässig, soweit sie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festsetzen.

1.2 Soweit die Festsetzungen einen Spielraum zulassen, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Es wird folgendes Baugebiet festgesetzt (§ 9 BauNVO):
Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet GE(e) nach DIN 45691

2.1 zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

2.2 nicht zulässig sind:
- Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 19 BauNVO)

Entsprechend zeichnerischer Darstellungen wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Teilgebiete GE(e) 1, GE(e) 2 und GE(e) 3 wie folgt festgelegt:

3.1 Grundfläche (GR 1) der baulichen Anlagen (§. 19, von Gebäuden, (§19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO):
- GemäßTabelle zum Maß der baulichen Nutzung.

3.2 Grundfläche (GR 2) der baulichen Anlagen (§. §. von Gebäuden, (§19 Abs. 2 BauNVO) sowie Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO):
- GemäßTabelle zum Maß der baulichen Nutzung

3.3 Geschossfläche (GF) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO):
- GemäßTabelle zum Maß der baulichen Nutzung

3.4 Höhe der baulichen Anlagen (GH max.) in m ü. NHN als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO):
- GemäßTabelle zum Maß der baulichen Nutzung. Die Gebäudehöhen sind als Höchstgrenze über NHN durch Planeintrag festgesetzt.
- Überschreitungen der Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m sind ausnahmsweise zulässig, soweit diese im sich zulässig sind und von ihnen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeht.

4. Flächen für Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Stellplätze
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO i.V.m. §§ 12 und 21a Abs. 1 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen
- Nebenanlagen sind innerhalb des Baufeldes allgemein zulässig. Außerhalb des Baufeldes sind betriebsbedingte Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 8,00 m über dem jeweiligen Geländeniveau festgesetzt.

4.2 Stellplätze
- Stellplätze sind im Baugebiet allgemein zulässig. Bei der Errichtung von Stellplätzen ist ein versickerungsfähiger Belag zu verwenden (Mikrofilterpflasterfläche **M 3**).

4.3 Die Stellplatzanlagen im Teilgebiet GE(e) 3 sind entsprechend der zeichnerischen Darstellungen als ein- und mehrgeschossige bauliche Anlagen zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Die Höhe der Stellplatzanlagen wird auf 178,50 ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Nicht als Verkehrsfläche genutzte Flachdachbereiche sind zu begrünen (Gestaltungsmaßnahme **G 1**).

4.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Baugebiet allgemein zulässig soweit von ihnen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und keine Blendwirkung in Wohngebäude ausgehen.

4.5 Bauliche Anlagen, die der privaten Grünfläche dienen
- Bauliche Anlagen, die der privaten Grünfläche dienen sind bis zu einer Grundfläche von 80 m² entsprechend den zeichnerischen Darstellungen zulässig. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,00 m über den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt im Weg auf dem Flurstück 13/1 ("Höhenbezug") festgesetzt. Kleinbauten sind zulässig.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

5.1 Bauweise wurden nicht festgesetzt (§22 BauNVO).

5.2 Gemäß Planzeichnung werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (§23 Abs. 1-5 und 5 BauNVO).

6. öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Gemäß Planzeichnung werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

7. Verkehrserschließung
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

7.1 Die Verkehrserschließung des Betriebsgeländes (GE-Flächen) ist ausschließlich von der Bucharer Straße aus zulässig.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

8.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind dargestellt zu verlegen, dass geplante Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert.

8.2 Leitungen, bei denen die Schutzstreifen gemäß 8.1 nicht eingehalten werden können, sind vor Durchverlegung zu sichtzen.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

Mikrofilterpflasterfläche **M 3**: Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- bzw. befestigten Oberflächen ist vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu verwerten (z.B. Regenwassernutzungsanlage, Flachdach- oder Gartenbewässerung). Anderntfalls ist das Niederschlagswasser zur Entlastung des Kleinen Ammerbachs durch dezentrale Versickerung und Verdunstung den natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen oder in kombiniert nutzbares Drainage- und Entwässerungsleitungen zu sammeln, über Rigolen zwischen zu speichern, zu versickern und abzuleiten. Die Drainage- und Entwässerungsleitungen sind im weiteren Verlauf an den Vorfluter, den im Plangebiet befindlichen Kleinen Ammerbach, anzuschließen.

10. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

10.1.1 Minierungsmaßnahme **M 2**: Festgesetzt wird die Sicherung von Roh- und Mutterboden. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen und nach DIN 18915 Abs. 6.3 fachgerecht zur Wiederverwendung zu lagern. Pflanzenbestände gegen die Ausbreitung von invasiven Unkräutern, wie der Orientalischen Zackenrosche, Quecken-Arten oder Ambrosia auf Rohbodenstandorten, sind zu ergreifen.

10.1.2 Gestaltungsmaßnahme **G 2**: Festgesetzt wird das Anlegen gestufter Hecken- und Gebüschpflanzen im Betriebsgelände auf **320 m²** nach Planeintrag (Pflanzdichte Groß- und Normalsträucher 1 St je 2 m², Pflanzstreifen Gebüschlänge: 1 m bis 1,5 m ü m zw. Großsträuchern). Herbei sind vorhandene Gebüschflächen einzubinden. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigen Ersatz vorzunehmen.

- Qualität der Pflanzung für Bäume: Hochstamm, Mindestqualität: Stammumfang 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen
- Qualität der Pflanzung für Großsträucher: Strauch, 2 x v., mit Ballen
- Qualität der Pflanzung für Normalsträucher: Strauch, 2 x v., H = 80-100 cm

10.1.3 Ausgleichsmaßnahme **A 1**: Festgesetzt wird die Offenlegung und Renaturierung des in Sammelrohren drainierten Kleinen Ammerbaches (Gewässer II. Ordnung) auf einer Fläche von ca. **1.000 m²** mit Uferböschungen und Bachbett, auf einer gewonden verlaufenden Gesamtlänge von ca. 150 m linkl. der Neuanlage eines Quellbeiches (Wasserfläche ca. 150 m²) im Flurstück 16/4.

- Festgesetzt wird die Pflanzung von **9 St.** Einzelbäumen entlang des Bachbaues des Kleinen Ammerbaches nach Planeintrag, Qualität der Pflanzung: H, StU. 8-10 cm mB. Die Einzelbaumpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.
- Festgesetzt werden Initialpflanzungen mit Rohrgetrangrasn, Blutweiderich und Sumpfdotterblume zur Bildung einer Röhricht/Sumpfhochstaudenflur im Uferbereich. In breiten Bachabschnitten und Kolken entlang der Mittelwasserlinie sowie Initialpflanzungen mit Froschlöffel, Pfeilkraut, Einfachen Igelkolben im Bereich des Stangelwassers.
- Festgesetzt werden Initialpflanzungen (mit natürliche Sukzession zur Etablierung gestufter lichter Feldhecken und Gebüschflächen entlang des Bachbaues des Kleinen Ammerbaches (Flurstück 16/4) auf **80 m²** nach Planeintrag (Pflanzdichte Groß- und Normalsträucher 1 St je 4 m², Pflanzabstand Sträucher: 2 m bis 2,5 m/4 m zw. Großsträuchern). Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

- Qualität der Pflanzung für Bäume: H, StU. 8-10 cm mB.
- Qualität der Pflanzung für Großsträucher: Strauch, 2 x v., H = 100-150 cm
- Qualität der Pflanzung für Normalsträucher: Strauch, 2 x v., H = 80-100 cm

10.1.4 Ausgleichsmaßnahme **A 3**: Festgesetzt wird das Anlegen einer gestuften Feldhecke in der Ammerbachaue entlang Zufahrt Gartenanlage auf **170 m²** (Länge ca. 55 m, Breite ca. 3 m) nach Planeintrag (Pflanzdichte Groß- und Normalsträucher 1 St je 2 m², Pflanzabstand Sträucher: 1 m bis 1,5 m/2 m zw. Großsträuchern). Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

- Qualität der Pflanzung für Bäume: H, StU. 8-10 cm mB.
- Qualität der Pflanzung für Großsträucher: Strauch, 2 x v., H = 100-150 cm
- Qualität der Pflanzung für Normalsträucher: Strauch, 2 x v., H = 80-100 cm

10.1.5 Ausgleichsmaßnahme **A 4**: Das Anlegen der Ammerbachaue (Flurstück 16/4) ist dauerhaft in eine zusammenhängende geschlossene extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche mit einzelnen solitär tane, gruppenartig aufgelockert gepflanzten alten Obstsorten, standortgerechten Wildobtsorten und Straucharten umzuwandeln. Die extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Festgesetzt wird die Pflanzung von **22 St.** Obst- und Wildobstbäumen in der Ammerbachaue (Flurstück 16/4) nach Planeintrag, Die Obst- und Wildobstbaumpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

- Qualität der Pflanzung für Obst- und Wildobst: H, StU. 8-10 cm mB.

Festgesetzt wird das Anlegen gestufter Feldhecken und Gebüschflächen in der Ammerbachaue (Flurstück 16/4) auf **220 m²** nach Planeintrag (Pflanzdichte Groß- und Normalsträucher 1 St je 2 m², Pflanzabstand Sträucher: 1 m bis 1,5 m/2 m zw. Großsträuchern).

Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

- Qualität der Pflanzung für Bäume: H, StU. 8-10 cm mB.
- Qualität der Pflanzung für Großsträucher: Strauch, 2 x v., H = 100-150 cm
- Qualität der Pflanzung für Normalsträucher: Strauch, 2 x v., H = 80-100 cm

11. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 sowie § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

11.1 Im Plangebiet dürfen Feuerungsanlagen nicht mit Brennstoffen betrieben werden, die die Luft besonders verunreinigen. Insbesondere ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 - 9 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung ausgeschlossen.

11.2 Zulässig sind (Betriebe und Anlagen), deren Gerüuche die in der Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung angegebene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung".

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § **88 ThüBO**)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThüBO)

Zulässige Dachformen sind gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

1.1 Im Teilgebiet GE(e) 1 werden extensiv begrünte Flachdächer (Gestaltungsmaßnahme **G 1**) mit einem Schichtaufbau von mindestens 8 cm sowie Substratstärke zzgl. gegenläufig versetzte Pultdächer mit maximal 25° Dachneigung und naturnaher Dachbegrünung festgesetzt.

1.2 In dem Teilgebiet GE(e) 2 mit ca. **1.300 m²** Dachfläche und GE(e) 3 mit ca. **1.700 m²** Dachfläche werden extensiv begrünte Flachdächer mit einem Schichtaufbau von mindestens 8 cm (Gestaltungsmaßnahme **G 1**) festgesetzt.

2. Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 2 ThüBO)

2.1 Falls Einfriedungen erforderlich sind, sind diese mit einem Mindestabstand von 0,75 m zum Fahrbahnrand/Gehsteig auszuführen. Ihre Höhe darf maximal 1,50 m über dem natürlichen Geländ. betragen. Ausnahmen sind zulässig, jedoch nicht bevorzugt ohne Bereiches von 30 m entlang der Wirkzeuger Straße sowie 10 m entlang der Ammerbacher Straße, jeweils gemessen ab Endpunkt Zaun im Straßenkreuzungsbereich. Als Ausnahme gilt ein nachgewiesenes Sicherheitsbedürfnis. Geschlossene Zauwände sind nicht zulässig.

2.2 Eine stabile Einzäunung des Plangebietes (Betriebsgelände) ist zulässig. Ihre Höhe darf maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände betragen. Eine engmaschige Zäunung ist mit Kletterpflanzen und Sträuchern entlang der Wirkzeuger und Ammerbacher Straße einzugrünen. Nicht einzugrünen jedoch mit einem grauen Anstrich zu versehenen sind 30 m entlang der Wirkzeuger Straße sowie 10 m entlang der Ammerbacher Straße, ab Endpunkt Zaun im Straßenkreuzungsbereich.

3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThüBO)

3.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind gegen Einblick zu schützen.

4. Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 2 ThüBO)

4.1 Es sind nur beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Unbefüllt bleibt §13 Abs.2 ThüBO.

IV. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen zur Vegetationsausstattung gemäß den als Anlage beigefügten Maßnahmeblättern sind bindend.

1. Artenliste

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen ist aus den Vorgaben des Stadtbaumkonzeptes Konzeption „Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel - Stadtbaumkonzept zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes in Jena" gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 16/0748-BV vom 27.04.2016 Raumtypen 2B (Stadtverwaltung, offen), 6 (Gewerbe- und Sondergebiete) und 7B (Landschaftsraum) zu treffen. Die Artenauswahl für Obst- und Wildobstbäume der Ausgleichsmaßnahme **A